



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.20.588645-0/001

Relator: Des.(a) Octávio de Almeida Neves

Relator do Acordão: Des.(a) Octávio de Almeida Neves

Data do Julgamento: 27/01/0022

Data da Publicação: 03/02/2022

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - PREJUDICIAL DE MÉRITO - DECADÊNCIA - INAPLICABILIDADE - PRETENSÃO INDENIZATÓRIA - SUJEIÇÃO À PRESCRIÇÃO - NÃO OCORRÊNCIA - COMPRA DE IMÓVEL - VAZAMENTOS E INFILTRAÇÕES - VÍCIOS RECORRENTES - REVELIA DANOS MORAIS - CONFIGURAÇÃO- VALOR. Tratando-se de demanda que veicula pretensão indenizatória por danos morais, e não reditória, afasta-se o prazo decadencial previsto no art. 26 do CDC. Diante de ação tipicamente condenatória, aplica-se o prazo prescricional quinquenal, previsto no art. 27 do CDC. Ocorrendo revelia, a presunção de veracidade dos fatos alegados, embora relativa, deve prevalecer quando ausentes nos autos evidências capazes de abalar o relato fático contido na inicial e apoiado em prova documental não desconstituída. A existência de defeitos hidráulicos recorrentes, com vazamentos e infiltrações, em apartamento entregue pela construtora, denota ilícito moralmente indenizável. O valor da indenização deve arbitrado de modo a guardar perfeita correspondência com a gravidade do fato e do seu efeito lesivo, bem como as condições sociais e econômicas da vítima e do autor da ofensa, ajustando-se ao princípio da equidade e à orientação pretoriana segundo a qual a eficácia da contrapartida pecuniária está na aptidão para proporcionar tal satisfação em justa medida.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.20.588645-0/001 - COMARCA DE JUIZ DE FORA

APELANTE(S): -----

APELADO(A)(S): -----

A C Ó R D Ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 15^a CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em REJEITAR A PREJUDICIAL DE MÉRITO E DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. OCTÁVIO DE ALMEIDA NEVES RELATOR.

DES. OCTÁVIO DE ALMEIDA NEVES (RELATOR)

V O T O

Trata-se de apelação interposta por ----- contra sentença proferida pelo MM. Juiz da 4^a Vara Cível da Comarca de Juiz de Fora, que nos autos da ação de indenização por danos morais proposta em desfavor de -----, julgou improcedente o pedido inicial, nos seguintes termos:

"(...) Ante o exposto, com espeque no art. 487, I, do CPC, com resolução de mérito, JULGO IMPROCEDENTE o pedido formulado por ----- contra ----- para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Condeno o Demandante ao pagamento das custas processuais, suspensa a exigibilidade em virtude da concessão dos benefícios da assistência judiciária (NCPC, art. 98, §3º).

Deixo de condenar em honorários advocatícios ante a revelia da parte Demandada." (ordem 31)

O apelante, nas razões recursais (ordem 34), sustentou que adquiriu um apartamento situado no condomínio residencial Spazio Jardim Real. Disse que pouco tempo após o recebimento das chaves do imóvel, em março de 2017, identificou problemas nas instalações hidráulicas, com vazamentos e infiltrações. Mencionou que precisou acionar a assistência técnica da apelada, por diversas vezes. Argumentou que a apelada entregou um imóvel eivado de vícios. Ponderou que colacionou aos autos todas as solicitações técnicas realizadas, bem como laudo pericial referente a



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

apartamento do mesmo condomínio, a evidenciar que a ocorrência de defeitos nas instalações hidráulicas são comuns no edifício. Asseverou que os efeitos da revelia deveriam ter sido aplicados, para que suas alegações fossem tidas como verdadeiras. Defendeu que é devida indenização por danos morais, vez que os constantes vazamentos e infiltrações ensejaram indignação, insegurança e enorme frustração de suas legítimas expectativas. Pugnou, assim, pela reforma da sentença, para que a parte ré seja condenada a pagar indenização por danos morais.

Ausente o preparo, em razão da gratuitade da justiça ter sido deferida ao apelante (ordem 19).

A apelada, em contrarrazões (ordem 37), suscitou prejudicial de mérito, alegando, para tanto, a ocorrência de decadência. No mais, pugnou pelo desprovimento do recurso.

Em atenção ao art. 10 do CPC, determinou-se a intimação do apelante, para se manifestar sobre a prejudicial de mérito suscitada em contrarrazões.

O apelante, apesar de devidamente intimado, quedou-se inerte.

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

I. PREJUDICIAL DE MÉRITO - DECADÊNCIA

A apelada sustentou a decadência do direito do apelante, sob a alegação de que o habite-se do empreendimento "Spazio Jardim Real" foi emitido em 03 de janeiro de 2017. Alegou que, assim, o autor teria o prazo de 90 dias, a contar da entrega do apartamento, para reclamar sobre a existência de vícios, nos termos do art. 26, do CDC. Oportuno registrar que, tratando-se de matéria de ordem pública, a decadência pode ser analisada a qualquer tempo e em qualquer grau de jurisdição.

Adentrando na controvérsia, tem-se que o art. 26, "caput" e § 1º, do CDC, estabelece o prazo de decadência de 90 dias, a contar a entrega do bem, nos casos de vício aparente ou de fácil constatação.

Para vícios ocultos, o prazo decadencial tem início no momento em que ficar evidenciado o defeito - art. 26, § 3º, do CDC.

O referido prazo é para o consumidor exigir a reexecução dos serviços ou substituição do produto; a restituição imediata da quantia paga ou o abatimento proporcional do preço - art. 19 e 20 do CDC.

Ocorre que, quando a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória, ou seja, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel, não há incidência de prazo decadencial.

É que, nesse caso, trata-se de ação tipicamente condenatória, sujeitando-se a prazo prescricional.

Nesse sentido é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

"DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. AUSÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTAÇÃO ADEQUADA. DEFEITOS APARENTEIS DA OBRA. METRAGEM A MENOR. PRAZO DECADENCIAL. INAPLICABILIDADE. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. SUJEIÇÃO À PRESCRIÇÃO. (...)"

1. O propósito recursal, para além da negativa de prestação jurisdicional, é o afastamento da prejudicial dedecadência em relação à pretensão de indenização por vícios de qualidade e quantidade no imóvel adquirido pela consumidora.
2. Ausentes os vícios de omissão, contradição ou obscuridade, é de rigor a rejeição dos embargos de declaração.
3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, demodo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 458 do CPC/73.
4. É de 90 (noventa) dias o prazo para o consumidor reclamar por vícios aparentes ou de fácil constatação no imóvel por si adquirido, contado a partir da efetiva entrega do bem (art. 26, II e § 1º, do CDC).
5. No referido prazo decadencial, pode o consumidor exigir qualquer das alternativas previstas no art. 20 do CDC, asaber: a reexecução dos serviços, a restituição imediata da quantia paga ou o abatimento proporcional do preço. Cuida-se de verdadeiro direito potestativo do consumidor, cuja tutela se dá mediante as denominadas ações constitutivas, positivas ou negativas.
6. Quando, porém, a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição. (...) (STJ, REsp 1534831/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/02/2018, DJe 02/03/2018) (grifo nosso).

No caso, verifica-se que a pretensão do autor, ora apelante, é de natureza indenizatória, vez que seu pleito é de indenização por danos morais, em razão dos problemas gerados pelos vícios apresentados no imóvel, que foi objeto do contrato de compra e venda celebrado entre as partes.

Não se olvide que apesar de fazer referência a vícios do imóvel, o que, em um primeiro momento, pode



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

parecer atrair a incidência do prazo decadencial, as alegações contidas na inicial vão além do relato de tais fatos. Vê-se, na realidade, que a causa de pedir do requerente baseia-se no intenso desgaste emocional ao qual foi submetido, pois relata o autor que teve que conviver com transtornos causados por várias infiltrações e vazamentos. Disse, também, que nas vezes em que a construtora realizou obras para reparos, não lhe foi fornecida assistência, tendo que viver no local em que as obras eram realizadas.

Conclui-se, portanto, que a demanda veicula pretensão indenizatória e não para sanar vícios no imóvel, o que afasta o prazo decadencial de um ano previsto no art. 445 do Código Civil, incluso na seção que trata dos vícios redibitórios, bem como o de 90 dias, disposto no art. 26 do CDC, uma vez que o autor, repisa-se, não reclama pelos vícios, mas sim pela reparação dos danos morais que lhe foram causados.

Por outro lado, ressalta-se que deve se aplicar ao caso, em verdade, o artigo 27 do Código de Defesa do Consumidor, que estabelece prazo de cinco anos para prescrição da pretensão de reparação pelos danos causados por fato do produto ou do serviço, iniciando-se a contagem do prazo a partir do conhecimento do dano.

Destarte, considerando a data relatada na inicial do primeiro problema na instalação hidráulica, que o levou a abrir uma chamada, qual seja, março de 2017, e que o ajuizamento da presente ação se deu em 11/05/2020, resta afastada, também, a ocorrência de prescrição, já que o prazo prescricional findaria apenas em março de 2022.

Há julgado do colendo Superior Tribunal de Justiça nesse sentido:

"DIREITO DO CONSUMIDOR - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS DECORRENTES DE VÍCIOS NO SERVIÇO - PREScriÇÃO - CINCO ANOS - INCIDÊNCIA DO ART. 27 DO CDC."

- 1. Escoado o prazo decadencial de 90 (noventa) dias previsto no art. 26, II, do CDC, não poderá o consumidor exigir, do fornecedor do serviço, as providências previstas no art. 20 do mesmo Diploma - reexecução do serviço, restituição da quantia paga ou o abatimento proporcional do preço -, porém, a pretensão de indenização dos danos por ele experimentados pode ser ajuizada durante o prazo prescricional de 5 (cinco) anos, por quanto rege a hipótese o art. 27 do CDC. 2. Recurso especial conhecido e provido (STJ - REsp 683.809/RS - rel. Min. Luis Felipe Salomão, 4.ª T., j. 20.04.2010 - DJe 03.05.2010).

Rejeito, portanto, rejeito a prejudicial de mérito.

II. MÉRITO

Trata-se de ação de indenização por danos morais em razão dos danos "emocionais e psicológicos" (sic, p.3, ordem 2) infligidos pela ré ao autor, frente aos inúmeros problemas do apartamento por ele adquirido e da negligência e arbitrariedade da requerida em lidar com esses.

Disse que pouco tempo após o recebimento das chaves do imóvel, em março de 2017, identificou problemas nas instalações hidráulicas, com vazamentos e infiltrações. Consta na exordial que o autor teve que realizar diversos chamados diante dos problemas por ele identificados em seu imóvel, sendo que, durante as intervenções ocorridas em seu apartamento, nunca lhe foi oferecido qualquer tipo de hospedagem para que não precisasse conviver diariamente com os transtornos causados pela obra, que o impossibilitava, as vezes, até mesmo de fazer as refeições em seu imóvel. Disse, ainda, que os problemas são recorrentes e não foram integralmente sanados.

Apesar de devidamente citada (ordem 24), a parte ré não ofereceu contestação, conforme certificado à ordem 25. Decretada a revelia e intimado a especificar quais provas pretendia produzir, o autor requereu a intimação da requerida para que apresentasse o relatório de todos os chamados e obras realizadas no imóvel.

Juntou, em seguida, laudo pericial produzido no processo de nº 5017126-98.2017.8.13.0145, que se referia a outro apartamento do mesmo edifício, que passou por problemas de infiltração e vazamento, com o intuito de demonstrar que os defeitos são comuns no edifício.

O magistrado "a quo" julgou improcedente o pedido inicial.

A sentença merece reforma.

Vigora no âmbito processual o princípio da concentração da defesa, competindo à parte requerida alegar, na contestação, toda a matéria defensiva, "expondo as razões de fato e de direito, com que impugna o pedido do autor" art. 336, do CPC.

Na dicção do artigo 344 do CPC, não apresentada contestação, há revelia, presumindo-se verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor na inicial, podendo essas ceder às evidências em contrário constantes nos autos.

Nada obstante, a demandada não produziu prova apta a desconstituir as alegações suscitadas em inicial, bem como o acervo probatório produzido pelo autor.

Infere-se dos autos que o autor colacionou "prints" das solicitações de assistência técnica (ordem 11) que demonstram a existência de problemas de infiltração, como o ocorrido em 30/10/2018, em razão de "vazamento no teto do banheiro levando a infiltração para o quarto" (sic, p.1) e em 28/08/2018 e 19/10/2018, nas instalações hidráulicas, que causou "vazamento do esgoto" e "vazamento na tabulação do banheiro, infiltração no teto" (sic). Além disso,

verifica-se que foram registrados mais de dez chamados em razão de problemas recorrentes de vazamentos e infiltrações.

Destaca-se, ainda, que dessas solicitações, apenas 3 constam como concluídas/aprovadas, sendo que as demais apresentam-se como canceladas, por motivos diversos, dentre eles, menções a contatos frustrados com o consumidor e itens fora da garantia, sendo que tais impedimentos deveriam ser provados pela requerida, ônus do qual não se desincumbiu.

Deve se considerar, ainda, o laudo pericial, que atesta a ocorrência de vazamentos em outro apartamento, o que evidencia que problemas hidráulicos são comuns no edifício.

Neste contexto, conclui-se que o autor comprovou os fatos constitutivos de seu direito, enquanto a requerida, em contrapartida, não demonstrou a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do requerente, nos termos do art.373, II, do CPC.

A existência de problemas recorrentes, bem como o não fornecimento de assistência técnica para a resolução integral da questão, mesmo após as diversas tentativas por parte do apelante, denota ilícito moralmente indenizável. Com efeito, tem-se que os diversos vícios apresentados no imóvel do autor - que mesmo com os reparos realizados pela ré não foram suficientes para saná-los - são suficientes para causar transtornos excessivos, a caracterizar danos morais, os quais devem ser indenizados. Nesse sentido:

"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS - VÍCIO OCULTO CONSTATADO - REDIBIÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL DANO MORAL - OCORRÊNCIA - DEVER DE INDENIZAR - QUANTUM INDENIZATÓRIO - RAZOABILIDADE DANOS MATERIAIS - PREJUÍZOS ADVINDOS DO ALAGAMENTO DO IMÓVEL - RESSARCIMENTO DEVIDO.

- A constatação de vício redibitório autoriza o comprador do bem defeituoso a pleitear a rescisão do vínculo contratual, ainda, o abatimento do preço em valor correspondente ao defeito (art. 442, CC/2002).
- Apurada, mediante Perícia conclusiva, em contraditório, a existência de vício oculto no imóvel adquirido, consistentemente a falta de imprescindível sondagem do subsolo do sítio onde foi realizada a construção, tendo em vista a situação topográfica do terreno, bem como verificado que os Adquirentes tiveram ciência do defeito apenas com a produção do Laudo Oficial, não se configura a decadência prevista no art. 445, do Código Civil.
- A existência de vícios construtivos não aparentes e de difícil constatação, que se apresentam em imóvel novo, geram um mero aborrecimento, mas abalo moral, por criar situação de flagrante intransquilidade de espírito e abalo psicológico ao Comprador.
- No arbitramento do valor de indenização por dano moral devem ser observados os critérios de moderação, proporcionalidade e razoabilidade em sintonia com o ato ilícito e suas repercuções, como, também, com as condições pessoais das partes.
- A indenização por dano moral não pode servir como fonte de enriquecimento do indenizado, nem consubstanciar incentivo à reincidência do responsável pela prática do ilícito.
- Presente o nexo de concausalidade entre o alagamento do imóvel e os vícios construtivos apurados, o Vendedor/Construtor responde pelos danos materiais suportados pelo Comprador." (TJMG - Apelação Cível 1.0024.08.940570-8/002, Relator(a): Des.(a) Roberto Vasconcellos , 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 23/03/2017, publicação da súmula em 04/04/2017) (destacou-se)

Quanto ao valor da indenização, à falta de pressupostos legais taxativamente enumerados para sua fixação, impõe-se que seu montante seja arbitrado de modo a guardar perfeita correspondência com a gravidade do fato e do seu efeito lesivo, bem como as condições sociais e econômicas da vítima e do autor da ofensa, ajustando-se ao princípio da equidade e à orientação pretoriana segundo a qual a eficácia da contrapartida pecuniária está na aptidão para proporcionar tal satisfação em justa medida.

Em outras palavras, o valor arbitrado deve atender aos critérios da razoabilidade e proporcionalidade, inclusive de maneira a impedir eventual enriquecimento ilícito do consumidor lesado.

Por tudo que se extrai dos autos, tomando às circunstâncias do caso que não espelham mero aborrecimento, sem perder de vista razão e proporção, tampouco a particularidade de que, embora dotadas de caráter punitivo, indenizações não podem ancorar enriquecimento ilícito, tenho que a cifra indenizatória de R\$ 7.000,00 revela-se adequada à recomposição do dano sofrido pelo autor.

O valor deverá ser monetariamente atualizado pelos índices da Corregedoria-Geral de Justiça a contar desta decisão (Súmula 362 do STJ) e acrescido de juros moratórios de 1% ao mês contados da citação, por estar em pauta ilícito contratual.

III. DISPOSITIVO



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Ante o exposto, rejeito a prejudicial de mérito e dou provimento ao recurso, para reformar a sentença, a fim de julgar procedente o pedido inicial e condenar a requerida ao pagamento de danos morais na quantia de R\$ 7.000,00, valor que deverá ser monetariamente atualizado pelos índices da Corregedoria Geral de Justiça a contar da publicação deste acórdão (Súmula 362 do STJ) e acrescido de juros moratórios de 1% ao mês desde a citação, por estar em pauta ilícito contratual.

A requerida deverá arcar com a totalidade das custas processuais e recursais, e com os honorários advocatícios de sucumbência, os quais fixo em 12% sobre o valor atualizado da condenação.

DES. MAURÍLIO GABRIEL - De acordo com o(a) Relator(a).

JD. CONVOCADO JOEMILSON LOPES - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "REJEITARAM A PREJUDICIAL DE MÉRITO E DERAM PROVIMENTO AO RECURSO"