



Tribunal de Justiça de Pernambuco

Poder Judiciário

6ª Câmara Cível - Recife

- F:( )

Processo nº 0022203-60.2016.8.17.2001

APELANTE: -----

APELADO(A): -----

#### INTEIRO TEOR

Relator:

GABRIEL DE OLIVEIRA CAVALCANTI FILHO

Relatório:

#### 6ª CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO: Nº 0022203-60.2016.8.17.2001

**RELATOR: DES. GABRIEL DE OLIVEIRA CAVALCANTI FILHO**

APELANTE: -----

APELADO: -----

#### RELATÓRIO

Cuida-se de recurso de **apelação** interposto pela ----- contra sentença proferida nos autos da ação de obrigação de fazer c/c pedido de tutela de urgência que tramitou perante a **Seção A da 22ª Vara Cível da Capital** em que litiga com -----.

**Sentença (ID 1746672)** julgou procedente o pedido: “**JULGO PROCEDENTE o pedido autoral de obrigação de fazer**, com fundamento no art. 487, I, do Código de Processo Civil, extinguindo o processo com resolução do mérito, pelo que, determino que o demandado proceda com o conserto de todos os vícios endógenos constatados por meio do laudo pericial apresentado no presente feito.”

Irresignada, a ----- interpôs o presente **recurso (ID 1746677)** aduzindo, em síntese:

- i) não basta que a perícia seja conclusiva em certo sentido para direcionar o julgamento, pois, como dito e cediço, o juiz deve ponderar todas as manifestações contidas nos autos, as provas produzidas e, só depois, de maneira fundamentada, adotar uma conclusão e prolatar a decisão.
- ii) No caso concreto existem elementos cabais contrários às conclusões do perito, sendo possível identificar que ao que se atribuiu vício de origem endógena, na verdade, era oriundo da alteração do local pelo condomínio ou pelo seu patente desleixo com a manutenção, sem contar com a inexorável ação do tempo e da utilização de materiais de maneira incorreta;
- iii) o laudo pericial, ignora fatos salutares e possui grave deficiência metodológica, tendo em vista que distorce sua finalidade primordial;
- iv) Novamente o laudo induz a existência de problemas estruturais, selecionando imagens pontuais e juntando-as, com fito de “impressionar” e enaltecer a ocorrência de problema construtivo, mas não diz o método utilizado tecnicamente que levou a essa conclusão.

Por fim, **pede:** “TOTAL PROVIMENTO para reformar a sentença no sentido de excluir a responsabilidade da Apelante a proceder qualquer tipo de intervenção no condomínio autor, de acordo com a prova produzida nos autos e melhor avaliada por este Augusto Tribunal, conforme fundamentação supra. Ou, caso assim não entendam, anulem a sentença e, de ofício, determinem a produção e nova prova pericial, retornando os autos para primeira instância, tudo nos termos dos fundamentos fáticos e jurídicos expostos.”

**Contrarrazões** (ID 17466691) alegando que houve descumprimento pela construtora apelante ao executar as obras, o que ocasionou em danos para o imóvel, pugnando pela manutenção da sentença.

**É o relatório. Inclua-se em pauta.**

Recife, data da certificação digital.

**GABRIEL DE OLIVEIRA CAVALCANTI FILHO**

**Desembargador Relator**

Voto vencedor:

**6ª CÂMARA CÍVEL**

**APELAÇÃO: Nº 0022203-60.2016.8.17.2001**

**RELATOR: DES. GABRIEL DE OLIVEIRA CAVALCANTI FILHO**

APELANTE: -----

APELADO: -----

## VOTO

Presentes os requisitos de admissibilidade, **conheço** do recurso.

Conforme relatado, **cinge-se a controvérsia acerca da obrigação da construtora em reparar os danos ocasionados ao edifício em razão das falhas apresentadas.**

Em se tratando de construção civil, a responsabilidade civil dos construtores pela segurança e solidez dos empreendimentos resultantes de sua empreitada está prevista, expressamente, nos termos do art. 618 do Código Civil:

Art. 618. Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo.

De saída, cuida-se de clara **relação de consumo** nos termos preceituados pelo Código de Defesa do Consumidor. Vejamos:

Art. 2º **Consumidor** é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como **destinatário final**. (grifos nossos)

Art. 3º **Fornecedor** é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou **comercialização de produtos ou prestação de serviços**. (grifos nossos)

As construtoras e incorporadoras, na qualidade de fornecedoras, estão submetidas ao Código de Defesa do Consumidor. Por outro lado os condôminos, na condição de adquirentes das suas respectivas unidades autônomas, enquadram-se no conceito de consumidores.

Assim, a lei consumerista deve ser aplicada com primazia, pois ela é mais benéfica aos consumidores, prestigiando-se, deste modo, os comandos constitucionais consagrados nos arts. 5º, XXXII, e 170, V, da Constituição da República, sobretudo em razão da condição de hipossuficiência dos mesmos.

Outrossim, a responsabilidade das construtoras, nas hipóteses de vícios ocultos estruturais, é de natureza objetiva. O que implica em dispensa da constatação de culpa para a sua configuração, bastando, apenas, a existência do dano e do nexo de causalidade. Vejamos:

Art. 12. O fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos.

O colendo Superior Tribunal de Justiça, em sua jurisprudência firme, considera como segurança dos empreendimentos:

**AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR. DEFEITOS DA CONSTRUÇÃO. PRAZOS DE GARANTIA E DE PRESCRIÇÃO.** DECISÃO MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. IMPROVIMENTO. I. Cabe a **responsabilização do empreiteiro quando a obra se revelar imprópria para os fins a que se destina, sendo considerados graves os defeitos que afetem a salubridade da moradia**, como infiltrações e vazamentos, e não apenas aqueles que apresentam o risco de ruína do imóvel. II.-Na linha da jurisprudência sumulada desta Corte (Enunciado 194), "prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra". Com a redução do prazo prescricional realizada pelo novo Código Civil, referido prazo passou a ser de 10 (dez) anos. Assim, ocorrendo o evento danoso no prazo previsto no art. 618 do Código Civil, o construtor poderá ser acionado no prazo prescricional acima referido. Precedentes. III. Agravo Regimental improvido. (STJ, T3, Rel. Min. SIDNEI BENETI, AgRg no Ag 1208663/DF, DJe 30/11/2010).

E ainda:

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA DOS DANOS DECORRENTES DA ALEGADA MÁ EXECUÇÃO DA OBRA E DA DESCONFORMIDADE COM O MEMORIAL DESCRIPTIVO.** PRAZO PRESCRICIONAL APLICÁVEL À ESPÉCIE. 1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, “à falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada ainda na vigência do Código Civil de 1916 (“ Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra ”) (REsp 1.534.831/DF, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Rel. p/ Acórdão Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20.02.2018, DJe 02.03.2018). 2. Outrossim, é certo que “a responsabilidade civil decorrente de inadimplemento contratual não se assemelha àquela advinda de danos causados por fato do produto ou do serviço (acidente de consumo), cujo prazo prescricional para exercício da pretensão à reparação é o quinquenal previsto no artigo 27 do Código de Defesa do Consumidor” (AgRg no AREsp 521.484/SP, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 11.11.2014, DJe 17.11.2014). 3. A “solidez e segurança do trabalho de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis” foram destacadas pelo legislador (artigo 618 do Código Civil) para fins de atendimento ao prazo irredutível de garantia de cinco anos, não consubstanciando, contudo, critério para aplicação do prazo prescricional enunciado na Súmula 194 do STJ. 4. Agravo interno não provido. (STJ – AgInt no AREsp: 438665 RS 2013/0391177-4, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 19/09/2019, T4 – QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/09/2019 RMDCPC vol. 92 p. 116)

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. CONTRATO DE EXECUÇÃO DE OBRA. DEFEITOS/VÍCIOS NA**

**OBRA. APPLICABILIDADE DO CDC. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DA CONSTRUTORA. DANO**

MATERIAL	E	MORAL CONFIGURADOS.	MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS
----------	---	---------------------	--------------------------

ADVOCATÍCIOS RECURSAIS. SENTENÇA MANTIDA. 1. Tratando-se de negócio de natureza consumerista, sendo a ré construtora, sua responsabilidade é objetiva, nos termos do artigo 12 do CDC, ressalvada, somente, em casos excepcionais, como força maior, caso fortuito, ou culpa exclusiva da vítima, o que não se verificou na hipótese. 2. Restando comprovado, nos autos, os defeitos/vícios existentes no imóvel da autora, decorrentes da má prestação dos serviços de reforma e ampliação contratados, é cabível a reparação de danos materiais e morais, conforme reconhecido na sentença. 3. No caso dos autos, é inegável que a contratação da reforma e ampliação de seu imóvel, tornou-se para a autora/recorrida, uma verdadeira tormenta, sofrimento e angústia, desencadeando uma longa e estressante espera pela realização dos reparos no seu bem, afetado pela incorreta prestação dos serviços pactuados, situação que perdura até os dias atuais, necessitando, portanto, da reparação dos danos morais. 4. De acordo com o art. 85, § 11, do CPC, ao julgar o recurso, o Tribunal deve majorar os honorários advocatícios fixados anteriormente.

6. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. (TJ-GO – (CPC): 02997961420158090006 ANÁPOLIS, Relator: Des(a). GERSON SANTANA CINTRA, Data de Julgamento: 23/09/2020, 3ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 23/09/2020)

Perlustrando os autos, verifico que a apelada apresentou laudo técnico de empresa especializada demonstrando que os vícios existentes no imóvel não eram advindos do uso comum dos condôminos, enquanto a parte apelante, levantou alegou culpa exclusiva da parte apelada.

Assim, com a realização da perícia pelo perito nomeado pelo juízo (ID. 43263212 a 43263283), bem como através dos seus esclarecimentos (ID. 63741529), restaram constatados os danos de natureza endógenas, ou seja, originários da própria edificação (projeto, materiais e execução).

Portanto, tem-se que o laudo pericial do juízo confirmou os danos apresentados anteriormente em laudo técnico pericial confeccionado a pedido do apelado.

Acerca de eventual culpa exclusiva dos condôminos, por falta de manutenção do condomínio, este não comporta acolhida, resta infundada, tendo em vista que o próprio laudo constatou diversos vícios endógenos, que advém do material utilizado, da forma da construção e até mesmo de confecção do empreendimento de forma insuficiente.

Além disso, a Construtora Apelante foi notificada acerca dos vícios, conforme se comprova da contranotificação apresentada pela construtora em agosto de 2015 (ID 12082598).

O perito identificou em seu lado que eventuais vícios no condomínio seriam de ordem natural, sem causa ou até mesmo do uso dos condôminos, o que demonstra sua total imparcialidade.

Por último, verifico que a parte apelada descreveu todos os vícios constatados de origem endógena, os quais merecem reparos, por meio da tabela de ID. 78565119, sendo certo que os demais vícios não merecerão reparos pela construtora apelante.

Firme nestas considerações, voto no sentido de **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso, mantendo-se incólume a sentença ora combatida.

Em razão da nova sucumbência, majoro os honorários advocatícios de 10% para 15% do valor da condenação.

**É como voto.**

Recife, data da certificação digital.

**GABRIEL DE OLIVEIRA CAVALCANTI FILHO**

**Desembargador Relator**

Demais votos:

Ementa:

Tribunal de Justiça de Pernambuco  
Poder Judiciário  
Gabinete do Des. Gabriel de Oliveira Cavalcanti Filho (6ª CC)

- F:( )

**6ª CÂMARA CÍVEL**

**APELAÇÃO: Nº 0022203-60.2016.8.17.2001**

**RELATOR: DES. GABRIEL DE OLIVEIRA CAVALCANTI FILHO**

**APELANTE: -----**

**APELADO: -----**

## **EMENTA**

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. DEFEITOS/VÍCIOS NA OBRA. APLICABILIDADE DO CDC. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DA CONSTRUTORA. DANO MATERIAL CONFIGURADO. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. DECISÃO UNÂNIME.**

1. Tratando-se de negócio de natureza consumerista, sendo a ré construtora, sua responsabilidade é objetiva, nos termos do artigo 12 do Código de Defesa do Consumidor.

2. Restando comprovado, nos autos, os defeitos/vícios existentes no imóvel da autora, decorrentes da má prestação dos serviços ,é cabível a reparação de danos materiais e morais, conforme reconhecido na sentença.
3. A “solidez e segurança do trabalho de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis” foram destacadas pelo legislador (artigo 618 do Código Civil).
4. Recurso a que se nega provimento.
5. Decisão unânime.

## ACÓRDÃO

Vistos, examinados, discutidos e votados estes autos da **Apelação Cível**, no qual figuram como partes as acima indicadas, ACORDAM os Desembargadores do Egrégio Tribunal de Justiça que compõem a 6ª Câmara Cível, em **NEGAR PROVIMENTO**, por unanimidade, ao recurso, na conformidade do relatório, do voto, da ementa e notas taquigráficas que integram o presente julgado.

Recife, data da certificação digital.

**GABRIEL DE OLIVEIRA CAVALCANTI FILHO**

**Desembargador Relator**

Proclamação da decisão:

À unanimidade de votos, negou-se provimento ao recurso, nos termos do voto da Relatoria

Magistrados: [ALBERTO NOGUEIRA VIRGINIO, GABRIEL DE OLIVEIRA CAVALCANTI FILHO, RAIMUNDO NONATO DE SOUZA BRAID FILHO]

, 27 de janeiro de 2025

Magistrado

Assinado eletronicamente por: GABRIEL DE OLIVEIRA CAVALCANTI FILHO

10/02/2025 15:45:40 <https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/2g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam> ID do documento: 45099473



250210154540163000000442439

