

Indenização – Autos 975/2004.

Autor: Condomínio Edifício Residencial Ilhas Canárias.

Ré: Favoreto Empreendimentos Imobiliários Ltda.

S E N T E N Ç A

I – RELATÓRIO

Condomínio Edifício Residencial Ilhas Canárias, já qualificado nos autos, propôs **ação de indenização** em face de **Favoreto Empreendimentos Imobiliários Ltda**, também já qualificada. Alegou, em síntese, que após a entrega do edifício Residencial Ilhas Canárias, pela ré, aos proprietários, em 05/11/1999, surgiram, tanto nas áreas particulares, quanto nas áreas comuns do edifício, defeitos de construção, os quais não foram integralmente sanados pela ré embora tenha havido vários pedidos administrativos nesse sentido. Diante disso, defendendo aplicação do CDC, requereu a condenação da ré ao pagamento de indenização pelos danos causados à construção do edifício em tela, a serem apurados através de laudo pericial, mediante a procedência do pedido, observada a sucumbência.

Em contestação (fls. 77/90), a ré arguiu ilegitimidade ativa em relação aos defeitos nas áreas privativas, além de prescrição. No mérito, sustentou má-fé do autor ao argumento de que este deixou de informar que os defeitos de construção apontados no laudo apresentado pelo autor já foram solucionados, conforme requerido em época oportuna, além de defender que a garantia do construtor é limitada a solidez, segurança do trabalho e materiais, nos termos do art. 618 do Código Civil. Em

conclusão, requereu o reconhecimento da prescrição e sucessivamente a improcedência do pedido, aplicando-se ao autor as verbas legais, além de condenação em litigância de má-fé.

Réplica às fls. 101/106.

Realizada audiência do art. 331, do CPC, sem conciliação (fls.114/117). Na ocasião, o feito foi saneado, afastada a ocorrência da prescrição e deferida produção de prova pericial. Dessa decisão, a parte ré, inconformada, interpôs, na própria audiência, agravo retido, mantendo este juízo a decisão proferida.

Laudo pericial às fls. 181/245, seguido de manifestação das partes e pareceres técnicos fls.252/265, 268/273 e 274/286).

Às fls. 301/304, seguiu-se resposta aos quesitos suplementares.

Intimadas a manifestarem interesse na realização de perícia complementar (fls.333), ambas as partes requereram o julgamento do processo no estado em que se encontra 334 e 336/337.

As fls. 339/341 o feito foi convertido em diligência, sobrevindo esclarecimentos do perito às fls.313/345, seguido de manifestação das partes (fls.346/347 e 350/353).

II – FUNDAMENTAÇÃO

1 – Preliminar

A preliminar de **ilegitimidade ativa** arguida pelo réu não merece guarida. Isto porque, conforme esclarecido pelo autor às fls. 104/105, as áreas a serem reparadas dizem respeito às áreas comuns do

edifício e não às áreas privativas. Logo, possui o condomínio autor legitimidade para pleitear a indenização correspondente.

2 - Prescrição

A prejudicial de **prescrição** já foi analisada e rejeitada por ocasião do saneamento (fls.114/117), sendo desnecessárias maiores considerações a respeito.

3 – Considerações Iniciais

De início, observa-se a **incidência do Código de Defesa do Consumidor**, eis que, na relação jurídica em exame, estão presentes os elementos previstos nos arts. 2^o e 3^o, de referido diploma legal.

Nesse contexto, segundo o art. 14, *caput*, do CDC³, sequer há de se cogitar em culpa da ré, para fins indenizatórios, haja vista que a **responsabilidade objetiva** assenta-se na teoria do risco do empreendimento (“*ubi emulumentum, ibi onus*”), pela qual todo aquele que assume o encargo de prestar serviços ou de fornecer bens deve responder perante terceiros pelos fatos e vícios daí decorrentes, independente da

¹ Art. 2º. Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produtos ou serviço como destinatário final.

² Art. 3º. Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividades de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

³ Art. 14. O fornecedor de serviços responde, **independentemente da existência de culpa**, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.

existência de culpa. Esta responsabilidade somente poderá ser afastada nas hipóteses contidas nos incisos I,II e III, do § 3º, do art. 12 do CDC⁴.

4 - Mérito

Trata-se de ação de **reparação de danos** em que o autor pretende indenização, na forma de danos materiais, em decorrência de supostos erros, vícios e defeitos de construção do Edifício Residencial Ilhas Canárias, construído pela ré, e entregue ao autor em 05/11/1999.

Pois bem, em regra, para se impor o dever de indenizar, nos termos do artigo 159 do CC/1916, atual 186, do CC/02, são necessários os seguintes pressupostos: a)- conduta (omissiva ou comissiva); b)- dano; c)- nexo de causalidade entre conduta e dano; e, d)- culpa, manifestada por meio do dolo ou da culpa *strictu sensu* (negligência, imperícia e/ou imprudência), na conduta.

O elemento culpa, no entanto, será dispensado se se tratar de **responsabilidade objetiva**, ocasião em que só não haverá dever de indenizar se houver circunstâncias eximentes, conforme já salientando no tópico anterior.

No caso, a perícia realizada demonstrou a existência dos alegados **vícios de construção** (fls. 181/245, 301/304 e 313/345).

Observe-se, a propósito, que em resposta ao quesito “8.b” o perito foi taxativo em afirmar que “*os defeitos apresentados são de responsabilidade técnica da construtora responsável pela obra*” (fls.198/199). Mais adiante, concluiu que “*Os problemas relatados no*

⁴⁴ § 3º. O fabricante, o consumidor, o produtor ou importador só não será responsabilizado quando provar:

I – que não colocou o produto no mercado;

II – que, embora haja colocado o produto no mercado, o defeito inexiste;

III – a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro.

laudo de vistoria que foram objetos de correção e que se constatou o seu reaparecimento foram causado pelo procedimento inadequado de execução e/ou deformação estrutural” (item “5” – fls.202), impondo-se, pois, o dever de indenizar.

Neste sentido:

“DIREITO CIVIL – RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO PERDAS E DANOS - DEFEITOS E IRREGULARIDADES DE CONSTRUÇÃO - IMPUTABILIDADE DO CONSTRUTOR - DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO - PROVA PERICIAL - DESNECESSIDADE - PROVAS SUFICIENTES PARA COMPROVAR AS IRREGULARIDADES E DEFEITOS - RESSARCIMENTO DOS GASTOS (...).” (TJPR - – Apelação Cível 0537261-0 – 10ª Câmara Cível - Rel.: Juíza Subst. 2º G. Astrid Maranhão de Carvalho Ruthes – Julgado em 12.02.2009) (grifo nosso)

De outra parte, de acordo com o laudo pericial *“há possibilidade de recuperação das trincas, conforme descrito no item 6.2.2 e com a aplicação de graffiato”* (fls.189).

Assim, o perito apontou o **valor** necessário para a realização dos reparos (R\$ 125.246,00), o qual não restou infirmado por quaisquer provas nos autos.

Registra-se, ainda, por relevante, que embora num primeiro momento o perito tenha afirmado que *“Conforme se pode constatar na vistoria e apresentado nas fotos do Anexo B, o edifício necessita, por desgaste natural e pelos problemas relatados, de pintura externa, evidenciando **manutenção inadequada**”* (fls.202), não existem elementos probatórios hábeis a indicar culpa exclusiva do autor em relação aos fatos

subjacentes. Veja-se, inclusive, que após os questionamentos feitos por este juízo (fls.339/341), o perito esclareceu às fls. 313/314 – itens “1”, “2”, que os defeitos e danos encontrados no imóvel, cujo custo total de reparação foi orçado em R\$ 125.246,00 (cento e vinte e cinco mil e duzentos e quarenta e seis reais), é **decorrente exclusivamente da conduta da ré.**

Assim, não se desincumbiu a ré de provar que os vícios alegados pela autora foram decorrentes de uso e/ou manutenção inadequada, consoante preconiza o art. 333, inciso II, do Código de Processo Civil.

Nesta ordem de ideias, por qualquer ângulo que se analise a matéria, impõe-se o dever de indenizar, independentemente de culpa, face ao disposto no art. 14, do CDC.

5 – Litigância de Má-fé

Por derradeiro, não se extrai do presente caderno quaisquer das hipóteses previstas no art. 17, do CPC, em relação à conduta das partes, pelo que incabível a cominação de sanções decorrentes de litigância de má-fé.

III – DISPOSITIVO

Em face do exposto, **julgo procedentes o pedido (CPC, art. 269,I)** para o fim de condenar a ré ao pagamento de R\$ 125.246,00 (cento e vinte e cinco mil e duzentos e quarenta e seis reais), a serem atualizadas pelo INPC/IBGE, desde 02/05/2007⁵, acrescido de juros de mora, de 1%

⁵ Data do laudo pericial (fls. 180).

(um por cento) (CC/02, art. 406 c/c CTN, art. 161, § 1º), a partir da citação (CPC, art. 219), até o dia do efetivo pagamento.

Condeno a ré, por fim, ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como em honorários advocatícios em favor dos patronos do autor, no montante de 10% (dez por cento) do valor da condenação, sopesados os critérios legais (CPC, art. 20, § 3º).

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Londrina, 28 de setembro de 2011.

Matheus Orlandi Mendes
Juiz de Direito