

**APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0016558-57.2019.8.19.0008**

**APELANTE 1: PATRIMAR ENGENHARIA LTDA. E OUTRA (RÉU)**

**APELANTE 2: CONDOMÍNIO PARK BELO CAMPO (RÉU)**

**APELADO 1: OS MESMOS**

**APELADO 2: DARLAN ANTIDES FOPPOLO FELIPE E OUTRA  
(AUTORES)**

**RELATOR: Desembargador Fernando Fernandy Fernandes**

**APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AÇÃO INDENIZATÓRIA C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER. SENTENÇA QUE RECONHECEU O DIREITO DOS AUTORES AO RESSARCIMENTO DOS DANOS CAUSADOS AO IMÓVEL, BEM COMO À REALIZAÇÃO DOS REPAROS EVENTUALMENTE NECESSÁRIOS EM DECORRÊNCIA DO EVENTO DANOSO. PRELIMINARES DE DECADÊNCIA E PRESCRIÇÃO AFASTADAS, POR SE TRATAR DE PRETENSÃO EMINENTEMENTE INDENIZATÓRIA. INCIDÊNCIA DO ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL, QUE PREVÊ PRESCRIÇÃO DECENAL, NÃO HAVENDO QUE SE FALAR EM PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO AUTORAL. PRECEDENTES DESTA CORTE. NO MÉRITO, LAUDO PERICIAL CONCLUSIVO QUANTO À RESPONSABILIDADE DOS RÉUS PELOS DANOS OCORRIDOS NO INTERIOR DO IMÓVEL DOS AUTORES, EM RAZÃO DE FALHA NA MANUTENÇÃO DA LAJE PELO CONDOMÍNIO E DE DEFEITO NO SISTEMA DE RUFOS DE CHAPAS GALVANIZADAS INSTALADO PELA CONSTRUTORA/INCORPORADORA, PERMITINDO A ENTRADA DE ÁGUA. DANOS MATERIAIS A SEREM COMPROVADOS EM FASE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA, POIS NÃO ERA POSSÍVEL IDENTIFICAR TODAS AS CONSEQUÊNCIAS DO FATO NA PETIÇÃO INICIAL, UMA VEZ QUE O IMÓVEL FOI INTERDITADO PELA DEFESA CIVIL. PEDIDO GENÉRICO ADMITIDO, NA FORMA DO ART. 324, §1º, II, DO CPC. PRECEDENTE DO STJ. DANOS MORAIS EVIDENCIADOS PELA INFILTRAÇÃO NO IMÓVEL, QUE CULMINOU EM DESALOJAMENTO DOS AUTORES. QUANTIA FIXA EM R\$ 10.000,00 PARA CADA AUTOR,**

**OBSERVÂNCIA AOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. RECURSOS AOS QUAIS SE NEGA PROVIMENTO.**

Vistos, relatados e discutidos os autos do Apelação Cível nº **0016558-57.2019.8.19.0008** em que são apelantes **PATRIMAR ENGENHARIA LTDA. E OUTRA** e **CONDOMÍNIO PARK BELO CAMPO** e apelados **OS MESMOS** e **DARLAN ANTIDES FOPPOLO FELIPE E OUTRA**.

Acordam os Desembargadores que integram a **6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**, por unanimidade de votos, em conhecer dos recursos para negar-lhes provimento. Majoram-se os honorários de sucumbência fixados na sentença para 15% sobre o valor da condenação, na forma do art. 85, §11, do CPC.

Trata-se de apelações cíveis interpostas por **PATRIMAR ENGENHARIA LTDA. E OUTRA** e **CONDOMÍNIO PARK BELO CAMPO** contra sentença proferida pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Belford Roxo que julgou parcialmente procedentes os pedidos, nos termos do dispositivo que ora se transcreve:

Isto, posto, resolvo o mérito, ratificando a decisão que antecipou os efeitos da tutela, e JULGO PROCEDENTE em parte os pedidos para condenar os réus, solidariamente, a restituírem à autora os valores gastos com a obra do imóvel, após o ocorrido, mediante a apresentação das notas fiscais demonstrando especificamente o serviço realizado e o valor pago, acrescido de correção monetária a partir do desembolso e juros legais a partir da citação; a realizarem todos os reparos que ainda se fizerem necessário no imóvel da autora, em razão dos fatos apurados na presente demanda; indenizar os autores o montante de R\$10.000,00 (dez mil reais) cada, a título de danos morais, acrescido de juros desde a citação e correção monetária a partir da publicação da presente, sendo extinto o feito, na forma do artigo 487, I, do CPC.

Tendo em vista a sucumbência mínima por parte da autora, condeno os réus, solidariamente, ao pagamento das custas e honorários sucumbenciais, que fixo em 10% da condenação.

P.I..

Certificado o trânsito em julgado e realizado o depósito, expedido o mandado de pagamento.

Após, nada mais havendo, dê-se baixa e arquivem-se.

**PATRIMAR ENGENHARIA LTDA. E OUTRA** aduzem (índice 1.206), em síntese, que: (i) há decadência do direito, eis que a apelada ajuizou a ação em 19.04.2012, cinco anos após o recebimento do imóvel, mantendo-se inerte por mais de 90 dias, nos termos do art. 26, II, do CDC; (ii) eventualmente, caso superada a alegação supra, entende-se pela decadência do direito a partir da leitura dos arts. 441 e 500 do CC, eis que se trata de pretensão redibitória e reclama, em verdade, abatimento do preço, extemporaneamente, com a alegação de diminuição do valor do bem, de forma que recebeu o imóvel em 03.07.2012 e ajuizou a ação em 08.12.2017, com o prazo decadencial anual, na forma dos arts. 445 e 501 do CC; (iii) ainda assim, caso não superadas as alegações acerca da decadência, a pretensão se encontra prescrita, eis que ajuizada a ação após o prazo trienal previsto no art. 206, §3º, IV, do CC, pois o imóvel entregue em maio de 2012 e ajuizada a ação em julho de 2017; (v) pugna pela concessão de efeito suspensivo, eis que deverá realizar o cumprimento da obrigação de fazer às suas expensas, sendo certo que o laudo técnico não se baseou nas normas técnicas vigentes e a penas em constatações visuais; (vi) no mérito, a construção obedeceu a todas as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, entidade responsável pela normatização técnica do país, inclusive no ramo da construção civil, e entregue em perfeitas condições no ano de 2012; (vii) as rés apresentam laudo técnico que refuta a origem endógena das infiltrações, demonstrando que decorrem da falta de manutenção e de mau uso não só do telhado do bloco 2, mas de todos os blocos; (viii) em 2018, cuidou de encaminhar aos condomínios sobre a necessidade de revisão geral de rotina nas áreas sujeitas a ação das águas, tais como telhados, ralos/grelhas, caixas de coleta e condutores de águas pluviais e drenos, conforme recomendações do Manual de Uso e Manutenção do Imóvel, na seção de Conservação e Manutenções Preventivas, em razão da chegada do período de chuvas; (ix) não há comprovação de manutenção preventiva de responsabilidade do Condomínio quanto a qualquer um dos itens sob sua responsabilidade, encontrando no telhado do bloco 2 telhas quebradas, rufos que se soltaram e não foram reposicionados possibilitando a entrada de água para a parte debaixo das telhas, sem contar a presença de vegetações junto às caixas d'água e nos cantos da parede, dentre outros aspectos; (x) os vícios apresentados podem decorrer de modificações indevidas após a entrega do bem, o que impõe a improcedência do pedido; (xi) não se há de falar em danos materiais, eis que não demonstram o direito alegado, na forma do art. 373, I, do CPC; (xii) inexistem danos morais, reclamado apenas 7 anos da entrega do imóvel, sem que houvesse qualquer dano;

0016558-57.2019.8.19.0008 CL

reclamação junto a construtora e o condomínio ter recebido sem ressalva a existência de vícios. Não há qualquer situação capaz de causar danos morais à apelada, pois não há vício de construção; (xiii) eventualmente, requer a redução do valor fixado a título de compensação pela lesão extrapatrimonial, a fim de atendimento aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade; (xiv) a sentença homologada não fixa o termo inicial para o cumprimento da obrigação de fazer. Assim, a fim de eliminar a contradição, faz-se necessário que seja fixada a sua contagem da data de disponibilidade formalizada pelo cliente nos autos.

Pugna pela concessão do duplo efeito à apelação, bem como superadas as preliminares ventiladas pela improcedência dos pedidos ou, eventualmente, pela redução do valor fixado a título de compensação por danos morais.

**CONDOMÍNIO PARK BELO CAMPO** aduz (índice 1.231), em suma, que: (i) a sentença se pautou em laudo do perito que apontou pela falta de manutenção na área afetada, condenando também as 1ª e 2ª rés, solidariamente, considerando as falhas na construção. Salienta que elas não trouxeram documentos comprobatórios para a extinção de suas responsabilidades, dificultando o entendimento do *expert*; mas que ainda assim apontou problemas nos rufos, bem como em outras áreas, como os caimentos para os ralos; (ii) houve perícia na unidade vizinha do bloco 2, com idêntico problema (0001336-49.2019.8.19.0008) que aponta problema à falha na construção referente ao recalque diferencial, bem como outras falhas de construção; (iii) os problemas apontados por aquele perito nos autos do processo aqui mencionado, mesmo sendo realizadas as manutenções obrigatórias estipuladas pelo manual do condomínio, as mesmas não solucionam o vício apontado pelos laudos; (iv) há divergência entre os 2 laudos, pois um informa vício de construção referente aos rufos e caimentos, e o outro, aponta também vício oculto de recalque diferencial e outras falhas de construção; (v) foram apresentadas manutenções realizadas pelo condomínio em 2024 e o vício oculto permanece afetando os blocos 2, 8 e 12 do empreendimento; (vi) ao condenar o condomínio, impõe-se a realização eterna de reparos, eis que as manutenções não surtem efeitos, em razão do erro de construção; (vii) faz-se necessária nova prova pericial, a fim de que os vícios construtivos sejam apontados, eis que as manutenções não solucionam o problema.

Pugna pela reforma da sentença a fim de ser afastada a responsabilidade do condomínio.

0016558-57.2019.8.19.0008 CL



Contrarrazões ofertadas nos índices 1.313 e 1.333.

**VOTO**

As apelações são tempestivas e estão satisfeitos os demais requisitos de admissibilidade.

Na origem, a parte autora ajuizou ação ordinária na qual postulou, liminarmente, que as rés fossem compelidas ao custeio de despesas relativas à locação de um imóvel, até a liberação do seu. Requereu, ainda, o cancelamento do contrato caso identificado, por perícia, problemas de caráter estrutural, com a consequente restituição dos valores pagos, além da diferença do valor de mercado a título de perdas e danos.

Subsidiariamente, requereu a indenização justa pela perda de toda a mobília de seu imóvel, sem prejuízo da execução dos reparos necessários ao restabelecimento do imóvel ao estado em que se encontrava antes dos eventos danosos.

Outrossim, requereu a condenação das rés ao pagamento de compensação por danos morais.

Ainda, pretendeu que as 1ª e 2ª rés fossem condenadas a ressarcir a autora das cotas condominiais, além da proporcionalidade mensal do IPTU e da Taxa de Incêndio durante o período de interdição do imóvel, a ser apurado em liquidação de sentença.

Subsidiariamente, pleiteou a condenação do condomínio a compensação de cotas condominiais pelo período em que o imóvel permaneceu interditado pela Defesa Civil.

Pugnou também pela condenação das rés, em caso de rescisão contratual, relativo aos gastos decorrentes da aquisição dos móveis da autora, cuja fixação do *quantum* indenizatório será indicada após juntada das notas fiscais ou orçamentos para serem usados como referência em sede de liquidação de sentença.



Narrou, em suma, que firmaram contrato de compra e venda do imóvel em 17.11.2017, incorporado pela 1ª ré e construído pela 2ª ré, relativo à unidade 508, do bloco 2.

Acrescentou que percebeu diversas rachaduras de onde originavam os vazamentos no teto de seu imóvel, além das tomadas e saída da iluminação. Após o período das chuvas e a ocorrência dos problemas nos apartamentos de seus vizinhos, os apartamentos foram interditados por inabitabilidade e rotineiramente, inspecionaram as rachaduras que apresentaram aumento de extensão, eis que passaram a atingir outros cômodos do imóvel. Ato contínuo, dirigiu-se ao condomínio e registrou a ocorrência em livro próprio.

Ao final, argumentaram que após perícia técnica da Defesa Civil, em 27.06.2019, houve a interdição do imóvel, ocasião que se constatou a gravidade dos danos apresentados no imóvel até que fossem realizadas obras de reparo.

Em defesa, o Condomínio sustentou (índice 393) que não possuiria qualquer dever contratual haja vista a existência de vícios de construção estruturais e que sempre buscou o respeito dos direitos de todos os seus condôminos.

A incorporadora e a construtora impugnaram a pretensão autoral suscitando, em suma, a sua ilegitimidade passiva, eis que a relação contratual dos autores (compra e venda do imóvel) se deu com terceiro estranho à lide e que o cancelamento do contrato atrairia a competência da Justiça Federal, eis que o credor fiduciário seria a CEF.

No mérito, refutou a tese autoral e afirmou que a obra foi entregue em conformidade com as regras da ABNT, o que afastaria a sua responsabilidade.

Feito este breve introito, passa-se à análise das razões recursais.

Cumprido frisar que a preliminar de decadência foi suscitada pelas 1ª e 2ª rés não foi apreciada pelo juízo *a quo*, eis que formulada em sua petição índice 894. Quanto à prescrição, revela o seu ineditismo. Com efeito, po



tratar de matérias de ordem pública, cognoscíveis de ofício e em qualquer grau de jurisdição, é possível que seja examinada por este Tribunal.

O contraditório está estabelecido, eis que houve a oportunidade dos outros interessados se manifestarem em sede de contrarrazões.

Diferentemente do que foi julgado nos autos do agravo de instrumento nº 0003810-80.2020.8.19.0000, não se vislumbra a decadência do direito dos autores e a prescrição da sua pretensão. Explica-se.

De acordo com a leitura da petição inicial, os demandantes pleiteiam, em resumo, a rescisão contratual em razão dos danos estruturais; a indenização decorrente dos danos materiais causados ao seu imóvel, relativos à mobília e o restabelecimento do estado do seu imóvel sem prejuízo da compensação por danos morais; e o ressarcimento pelas despesas realizadas a título de contas condominiais e tributos durante a interdição do imóvel.

Ou seja, a demanda aqui tratada possui natureza principal de cunho indenizatório, ou seja, os autores requerem a reparação daquilo que foram lesados em razão do evento danoso descrito na inicial.

Em outras palavras, não se aplica o prazo decadencial previsto no art. 26 do CDC que exige prazo para reclamar dos vícios da construção, mas tão somente o prescricional decenal (art. 205 do CC), na medida em que a parte autora não busca responsabilizar o empreiteiro a sanar os vícios apresentados no prédio durante o período de garantia também previsto no art. 618 do CC, mas garantir a indenização advinda do dano causado no interior do seu imóvel, surgidos a partir da falta de manutenção do condomínio e na falha da construção realizada pelas 1ª e 2ª rés, somente constatada e confirmada após perícia realizada pela Defesa Civil em junho de 2019, que acarretou a interdição do bem.

Nesse sentido, colacionam-se precedentes desta Corte, *verbis*:

0006868-92.2016.8.19.0045 - APELAÇÃO

Des(a). ALVARO HENRIQUE TEIXEIRA DE ALMEIDA - Julgam

01/09/2022 - DÉCIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR, PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZATÓRIA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. REJEIÇÃO DA DECADÊNCIA. LAUDO PERICIAL CONCLUSIVO QUANTO ÀS FALHAS NA CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL, QUE SÃO DE RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA RÉ. DANOS MORAIS FIXADOS EM R\$ 15.000,00. INDENIZAÇÃO QUE SE ADEQUA À EXTENSÃO DO DANO, MORMENTE EM RAZÃO DA LEGÍTIMA EXPECTATIVA DE ADQUIRIR UM IMÓVEL NOVO E, PORTANTO, SEM DEFEITOS, MAS TAMBÉM PELO VALOR DO BEM E DESÍDIA DA RÉ APELANTE EM RESOLVER EXTRAJUDICIALMENTE A QUESTÃO. REJEIÇÃO DA PRETENSÃO RECURSAL QUE SE IMPÕE. 1. O Código Civil prevê a responsabilidade do empreiteiro pela solidez e segurança da obra pelo prazo de 05 (cinco) anos, conforme o caput do art. 618. Já o parágrafo único, estabelece o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da verificação dos vícios para o ajuizamento de ação contra aquele que esteve à frente da construção. Tais prazos são de garantia e a responsabilidade independente de culpa na execução da construção. **2. No caso de pretensão de reparação de danos oriundos de falhas ou defeitos construtivos, fundada na culpa da construtora e com pedido cominatório, há de se cogitar de prescrição, sendo o prazo o de 10 (dez) anos do art. 205 da Lei Civil, que é computado a partir da data da constatação dos defeitos construtivos, com base no princípio da actio nata.** 3. In casu, os defeitos apareceram no fim de 2014 e início de 2015 e a propositura da demanda ocorreu pouco depois, em 2016. 4. Rejeição da prejudicial por fundamento diverso. 5. Laudo pericial conclusivo quanto à falha na construção e defeitos no imóvel, cujos reparos devem ser suportados pela construtora - obrigação de pagar quanto aos vícios e imposição de danos morais 6. Dano moral que decorre da legítima expectativa do consumidor ao adquirir um imóvel novo e, portanto, sem defeitos, mas também pelo valor do bem e desídia da ré apelante em resolver extrajudicialmente a questão. 7. Danos morais fixados em R\$ 15.000,00, que se adequa à intensidade do dano. 8. Desprovimento do recurso.

0000524-43.2015.8.19.0203 - APELAÇÃO

Des(a). MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO - Julgamento: 21/05/2019 - QUINTA CAMARA DE DIREITO PUBLICO (ANTIGA 16ª CÂMARA CÍVEL)

APELAÇÃO. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZATÓRIA. IMÓVEL COMPRADO NA PLATAFORMA QUE APRESENTOU RACHADURAS. DEFEITO ADVINDO



CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. DANOS MORAIS E MATERIAIS RECONHECIDOS. INCONFORMISMO DA PARTE RÉ. 1. Legitimidade da construtora em figurar no polo passivo. A união de esforços comuns entre incorporadora e construtora para captação de clientes e êxito do empreendimento impõe o reconhecimento da solidariedade nos termos do art. 14 e 18 do CDC. Precedente; **2. Preliminar de mérito de decadência que deve ser afastada. Em se tratando de vício do produto ou do serviço, o prazo decadencial é 90 dias, na forma do art. 26 do CDC, iniciando-se da data em que ficar evidenciado o defeito, conforma a regra do art. 26, II c/c seu §3º, do CDC, sendo interrompido com a reclamação do consumidor, na forma do art. 26, § 2º, I do referido diploma legal; 3. Quanto à prescrição da pretensão indenizatória, aplica-se ao caso o prazo geral de 10 anos previsto no art. 205 do CC. Afastada a aplicação do art. 27 do CDC, eis que tal dispositivo legal diz respeito ao fato do produto ou serviço. Precedente do E. STJ; 4. Prova pericial que constatou que os danos sofridos pelo imóvel são decorrentes de falhas cometidas na construção. Réu que não apresenta nenhuma prova de suas alegações, não se desincumbindo de provar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, na forma do art. 373, II, do CPC. Responsabilidade objetiva do fornecedor prevista no art. 14 do CDC; 5. Dano moral por desvio produtivo do consumidor. Réu que agiu abusivamente com os autores, desperdiçando sobremaneira o seu tempo; 6. O quantum indenizatório fixado a título de danos morais deve observar o critério bifásico. Em um primeiro momento, analisa-se o valor adotado em situações análogas. Após, na segunda fase, verifica-se as questões pertinentes ao caso concreto, como a reprovabilidade da conduta do ofensor, sua capacidade econômica e a extensão do dano sofrido pelo consumidor. Desta forma, deve ser mantida a indenização ser fixada em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), por se mostrar adequado aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade, conforme o verbete nº 343 da Súmula do TJRJ; 7. Improvimento do recurso. Sentença mantida. Honorários advocatícios majorados em 2% do valor atualizado da condenação, conforme a regra do art. 85, § 11 do CPC.**

Ademais, os recorrentes utilizam marcos temporais que não se coadunam com os fatos trazidos a esta demanda. Isso porque o imóvel foi adquirido de terceiro em 17.11.2017, conforme contrato de compra e venda acostado no índice 34, e que o evento danoso ocorreu em 4 de novembro de 2018, somada à perícia da Defesa Civil realizada em 27.06.2019.

Por sua vez, alegam que a ação foi ajuizada em 19.04.2012, que a entrega do imóvel se deu maio de 2012 e, quanto ao pedido redibitório, afirmam que os autores receberam as chaves em 03.07.2012 e ajuizou a ação em 08.12.2017. Após, quanto à prescrição trienal – que não se aplica ao caso em tela, como acima fundamentado – afirmam que o imóvel foi entregue em maio de 2012 e a ação ajuizada em julho de 2017, datas que são totalmente estranhas aos fatos verificados nestes autos.

Em 19.04.2012 foi entregue o empreendimento ao condomínio que não tem qualquer relevância para o direito individual ora perseguido.

Por fim, vale ressaltar que não se há de falar em prazo prescricional para redibir o contrato (art. 501 do CC), eis que a própria sentença rechaçou a pretensão do autor nesse sentido. Logo, carece de dialeticidade versar sobre a referida matéria.

Ultrapassadas as preliminares, enfrenta-se o mérito.

A fundamentação da sentença está baseada na prova pericial que, segundo o Juízo de primeiro grau, concluiu que o dano causado ao imóvel dos apelados foi decorrente de falha na manutenção do condomínio, aliada a falha do sistema de rufos de chapas galvanizadas instalados pela construtora/incorporadora, permitindo a entrada de águas (índice 1.035, fl. 1.048).

O primeiro ponto de destaque no trabalho desenvolvido pelo *expert*, no sentido de que as fundações existentes no local, de acordo com a sondagem enviada, tiveram solução adequada ao empreendimento (resposta ao quesito 4 do autor, fl. 1.049) e inexistente sinal de ocorrência de recalques de qualquer tipo no bloco 2 (resposta ao quesito 18 do autor), sendo certo que a perícia seria restrita à unidade 508, objeto da lide.

Adiante, rechaça-se a tese do condomínio de que o réu não teria apresentado toda a documentação necessária para o perito realizar o seu trabalho, como se verifica da resposta ao quesito 9 do autor (fl. 1.051).

Ilustrou que as fissuras existentes no imóvel, decorrentes movimentação normal do prédio, podem sofrer infiltrações, em decorrência

0016558-57.2019.8.19.0008 CL



infiltrações na laje. Em outros termos, a origem do vazamento é na laje e não nas fissuras (resposta ao quesito 25 do autor, fl. 1.054).

Importante deixar registrado que o imóvel da parte autora se encontrava em condições de habitabilidade no momento da diligência realizada pelo perito (resposta ao quesito 26 do autor, fl. 1.054), sendo assim, a decisão que deferiu a tutela de urgência (pagamento de aluguel), confirmada por sentença pelo Juízo de primeiro grau, deixou de ser necessária, eis que o autor voltou a residir no local.

Basta, portanto, a apuração de eventual execução de *astreintes* em razão do descumprimento da tutela no período em que os autores se encontraram desalojados, nos termos do Acórdão proferido por este Tribunal (índice 896).

Outro ponto que deve ser salientado é que o perito verificou a existência de danos no imóvel do autor apenas em alguns trechos da pintura dos tetos e em pequenos trechos nas sancas (índice 1.035). Logo, a situação fática descrita já estaria modificada em relação ao evento danoso ocorrido em 2018, devendo o autor trazer elementos da extensão do dano causado, em fase de liquidação de sentença.

Importante registrar que o laudo é claro quanto à responsabilidade dos réus, consistente na falha na manutenção do condomínio, aliada a falha do sistema de rufos de chapas galvanizadas instalados pela construtora/incorporadora. Nesse contexto, não houve qualquer impugnação ou pedido de esclarecimentos, de forma que os autos foram conclusos para o magistrado a fim de prolatar a sentença atacada.

Registre-se que o condomínio acostou em sede recursal (índice 1.240) laudo pericial produzido em outro processo, datado de 21.07.2019, o qual supostamente divergiria do trabalho do perito, ora em debate. No entanto, cuida-se de documento produzido anteriormente à prova técnica elaborada nestes autos, o que se mostra descabida a sua juntada em sede recursal. Ainda que assim não fosse, não há conclusão definitiva acerca da existência da tese de recalques, por ausência de elementos documentais que assegurem afirmativa.



Por fim, por não se tratar de documento novo, não será recebido em sede recursal, haja vista a sua preclusão, em atendimento à regra prevista no art. 435 do CPC.

Art. 435. É lícito às partes, em qualquer tempo, juntar aos autos documentos novos, quando destinados a fazer prova de fatos ocorridos depois dos articulados ou para contrapô-los aos que foram produzidos nos autos.

No mais, os danos materiais não puderam ser comprovados no início do processo, na medida em que o imóvel se encontrava interditado, justificando-se que o magistrado excepcionalmente postergasse a identificação do *an debeatur* e do *quantum debeatur* para a fase de liquidação de sentença, desde que devidamente documentado e comprovado pelo autor, incidindo, na espécie, a regra contida no art. 324, §1º, II, do CPC, pois não seria possível determinar, desde logo, as consequências do evento danoso.

Nesse sentido, confira-se arresto do C. STJ, *verbis*:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM RECURSO ESPECIAL. JULGAMENTO ANTERIOR. DISPERSÃO DE VOTOS. OBSCURIDADE. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. REQUERIMENTO EXPRESSO. PREJUÍZO EXISTENTE. REPARAÇÃO. EXTENSÃO DOS DANOS. DESCONHECIMENTO. PEDIDO GENÉRICO. CABIMENTO EXCEPCIONAL. CPC/2015, ART. 324, § 1º, II (CPC/1973, ART. 286, II). EMBARGOS ACOLHIDOS, COM EFEITOS INFRINGENTES.

1. Os embargos de declaração são cabíveis quando se verificar, na decisão embargada, obscuridade, contradição, omissão ou erro material, conforme dispõe o art. 1.022 do CPC/2015.

1.1. Ante a dispersão dos votos proferidos no julgamento do recurso, a ensejar obscuridade dos termos do acórdão, os embargos devem ser acolhidos para o esclarecimento do julgado, aperfeiçoando-se a prestação jurisdicional.

**2. A parte autora-embargante formulou requerimento expresso para a condenação do embargado no pagamento de indenização.**



por danos materiais, razão pela qual se afigura necessário o exame do pedido, sob pena de se configurar omissão.

3. Admite-se o pedido genérico nas hipóteses em que não se faz possível determinar, desde logo, as consequências do evento danoso.

Aplicação do comando inserto no art. 324, § 1º, II, do CPC/2015 (art. 286, II, do CPC/1973, vigente ao tempo em que proposta a ação).

3.1. Isso porque, "muito embora a lei processual imponha que o pedido seja certo e determinado não obsta que o mesmo seja genérico, como, 'in casu', em que foi requerida a indenização pelos danos materiais e morais sem definição, 'initio litis', do 'quantum debeatur'" (REsp 693.172/MG, Rel. Ministro Luiz Fux, Primeira Turma, julgado em 23/08/2005, DJ 12/09/2005, p. 233).

3.2. Nas razões do especial, o recorrente impugnou a fundamentação do acórdão e, ao fim, postulou sua reforma, pleiteando a condenação dos então recorridos "à reparação de danos materiais e extramateriais postulada", com indubitável alusão ao pedido formulado na peça inicial.

4. Reconhecida a ilicitude do ato e a responsabilidade civil dos embargados, é devida a reparação do prejuízo material suportado pela vítima, no que se incluem "[as] despesas do tratamento e dos lucros cessantes até ao fim da convalescença, além de algum outro prejuízo que o ofendido prove haver sofrido". Por sua vez, o art. 950 do CC/2002 dispõe que, "[s]e da ofensa resultar defeito pelo qual o ofendido não possa exercer o seu ofício ou profissão, ou se lhe diminua a capacidade de trabalho, a indenização, além das despesas do tratamento e lucros cessantes até ao fim da convalescença, incluirá pensão correspondente à importância do trabalho para que se inabilitou, ou da depreciação que ele sofreu".

4.1. A falha atribuída ao profissional médico, relacionada ao dever de informação sobre os riscos da cirurgia realizada no coembargante, implicou na subtração do paciente do poder de decidir sobre sujeitar-se ou não ao ato cirúrgico, com a necessária consciência de todos os riscos inerentes ao procedimento, cujos detalhes somente o profissional médico pode fornecer com precisão, sobretudo diante do específico quadro evolutivo, no caso concreto, da patologia que se objetivava curar.

4.2. É dever do médico participar o interessado e seus familiares de todas as informações relevantes e, ademais, sanar as dúvidas

Ihe forem dirigidas para a difícil tomada de decisão de submeter-se à intervenção cirúrgica, nos exatos termos do que orienta o art. 31 do Código de Ética Médica (Res. CFM n.1.931/2009), haja vista não se tratar da hipótese ressalvada no dispositivo (risco de morte precedente).

4.3. Não se trata, pois, de avaliar a aplicação da "teoria da perda de uma chance" ao caso concreto, mas reconhecer que, assentada pela Turma Julgadora a ocorrência de ato ilícito e a responsabilidade civil dos embargados, deve-se imputar a estes a obrigação de indenizar os embargantes na exata dimensão dos danos causados à vítima do evento (CC/2002, art. 944).

5. Embargos de declaração acolhidos, com efeitos infringentes, para condenar os embargados também no pagamento de indenização por danos materiais, na forma dos pedidos deduzidos pelos embargantes, a serem apurados em sede de liquidação de sentença.

(EDcl no REsp n. 1.540.580/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, relator para acórdão Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 13/8/2024, DJe de 15/10/2024.)

Dessa forma, não se há de falar em prazo para o início da obrigação de fazer estabelecida na sentença (realizar todos os reparos que ainda se fizerem necessários), pois depende da iniciativa do autor em demonstrar em fase de liquidação, cuidando-se, portanto, de condição futura e incerta.

Com efeito, o dano moral restou claramente configurado, tendo sido comprovada a violação a direito da personalidade dos apelados, em face dos danos advindos da infiltração em seu imóvel, sem que, prontamente, fosse oferecida solução pelos réus. Logo, não se tratou de mero dissabor cotidiano, já que enfrentou a desídia e desconsideração por parte dos réus, que, segundo a perícia técnica, são culpados pelos danos no imóvel dos autores e não solucionaram efetivamente o problema quando a eles incumbia.

Importante ressaltar que a interdição do imóvel pela Defesa Civil, fato que revela, sem sombra de dúvidas, o transtorno e o sofrimento vivenciado

sendo certo que a desocupação de sua residência é fato que efetivamente viola o seu direito constitucional fundamental à moradia.

Os critérios utilizados pelo juízo *a quo* para a fixação do dano moral foram razoáveis e plausíveis, considerando a gravidade do dano, a sua repercussão, as condições sociais e econômicas do ofendido e do ofensor, além de constituir-se em um caráter punitivo, sem dar ensejo ao enriquecimento ilícito da vítima.

À vista disso, mantém-se a condenação a título de reparação de danos morais (R\$ 10.000,00 para cada autor), já que capaz de proporcionar às vítimas satisfação justa em relação aos consideráveis danos extrapatrimoniais experimentados.

Por tais fundamentos, conhece-se do recurso para negar-lhes provimento. Majoram-se os honorários de sucumbência fixados na sentença para 15% sobre o valor da condenação, na forma do art. 85, §11, do CPC.

Local, data e assinatura lançados digitalmente.

**FERNANDO FERNANDY FERNANDES**  
**DESEMBARGADOR RELATOR**