

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
VIGÉSIMA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0004308-70.2021.8.19.0024

APELANTE: PORTO SUDESTE S/A

APELADO: VANDA DUARTE DE OLIVEIRA

RELATOR: Des. FERNANDO CERQUEIRA CHAGAS

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. PROGRAMA DE REASSENTAMENTO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE PELO FORNECIMENTO DE SOLUÇÃO HABITACIONAL. INTERDIÇÃO DO IMÓVEL. DANOS MATERIAIS. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. DANOS MORAIS. PARCIAL PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Cuida-se de apelação cível interposta contra sentença que condenou a ré ao pagamento de indenização por danos materiais e morais, bem como ao ressarcimento de aluguéis, em razão de vícios construtivos apresentados em imóvel entregue à autora no âmbito de programa de reassentamento decorrente da expansão das atividades da empresa. A recorrente suscita preliminar de ilegitimidade passiva e impugna sua responsabilidade pelos defeitos da construção, a condenação por danos materiais, morais e pagamento de aluguéis.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há três questões em discussão: (i) definir se a recorrente possui legitimidade passiva para responder pelos vícios do imóvel entregue no programa de reassentamento; (ii) estabelecer se ficou demonstrada sua responsabilidade pelos vícios construtivos e pelos prejuízos suportados pela autora; e (iii) determinar se a condenação por danos materiais deve ser mantida no valor fixado ou submetida à liquidação de sentença.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A legitimidade passiva é aferida segundo a teoria da asserção, considerada a narrativa da petição inicial, sendo suficiente a alegação de que a recorrente assumiu a obrigação de fornecer solução habitacional adequada.

4. A contratação de terceiro para executar a obra não afasta a responsabilidade da recorrente perante a beneficiária do programa de reassentamento.

5. O conjunto probatório demonstra a existência de relevantes vícios construtivos no imóvel poucos anos após sua entrega.

6. O laudo elaborado pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, produzido no exercício do poder de polícia administrativa, prevalece sobre o parecer técnico particular ao concluir pela impossibilidade de afastar risco de colapso estrutural e recomendar a interdição do imóvel.

7. A apreciação da prova deve observar o sistema da persuasão racional previsto no art. 371 do CPC, mediante fundamentação que justifique a prevalência dos elementos probatórios mais consistentes.

8. O laudo particular não comprova que as fissuras decorreram de mau uso do imóvel, limitando-se a apontar causas genéricas para as patologias verificadas.

9. A recorrente descumpriu a obrigação assumida de fornecer solução habitacional adequada ao entregar imóvel que apresentou vícios construtivos capazes de impedir sua utilização.

10. O pagamento dos aluguéis durante o período de interdição constitui consequência direta da impossibilidade de uso da residência.

11. Os danos morais estão configurados, pois a privação da moradia em razão dos vícios construtivos ultrapassa o mero aborrecimento e viola o direito da personalidade, sendo adequada a indenização fixada em R\$ 20.000,00 à luz dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

12. Embora não tenha havido impugnação específica ao valor atribuído aos danos materiais, o montante correspondente ao custo de reparação do imóvel depende de comprovação, impondo-se sua apuração em liquidação de sentença.

IV. DISPOSITIVO

13. Recurso parcialmente provido.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 371 e 373, I; CC, art. 944.

Jurisprudência relevante citada: TJRJ, Apelação nº 0036240-86.2019.8.19.0205, Rel. Des. Marianna Fux, Terceira Câmara de Direito Privado, j. 10.06.2026.

RELATÓRIO

Cuida-se de apelação cível interposta por **PORTO SUDESTE S/A** contra a sentença, fls. 625/634, que assim dispôs:

“(…) Diante do exposto, com fundamento no art. 487, I, CPC, extingo o processo com resolução do mérito, e JULGO PROCEDENTES os pedidos formulados na petição inicial para CONDENAR a PORTO SUDESTE S/A (i) ao pagamento de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) a título de danos materiais, referentes ao valor para conserto do imóvel, com incidência da taxa SELIC desde a citação; (ii) ao pagamento de R\$ 1.200,00 mensais a título de aluguel durante o período de interdição do imóvel, desde a data de 01/09/2018 até a data em ocorrer o pagamento da indenização pelos danos materiais fixada no item ‘i’, com correção monetária pelo índices da CGJ desde a data da presente sentença e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação; e (iii) ao pagamento de R\$ 20.000 (vinte mil reais) a título de indenização por danos morais, com juros de mora de 1% ao mês a partir da citação e correção pela taxa SELIC a partir da data da sentença, quando passaria a incidir também a correção monetária. Condeno a ré ao pagamento de despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da condenação, conforme art. 85, §2º, do CPC. (...)”

Em suas razões recursais, fls. 653/667, a ré alega, em resumo, que a sentença deve ser reformada, pois teria desconsiderado o laudo técnico de fls. 397/409 e valorado inadequadamente as provas produzidas nos autos.

Sustenta a ilegitimidade passiva, ao argumento de que os danos narrados decorreriam da escolha do imóvel pela própria autora e dos serviços de construção e reparo realizados pela empresa ITAL SERVIÇOS E COMÉRCIO LTDA., não guardando relação com a atividade da apelante.

Afirma que sua participação se limita ao Programa de Realocação, tendo a família da autora optado por adquirir imóvel de sua própria escolha, sem interferência da ré e sem vistoria prévia. Aduz que, após o surgimento de problemas estruturais, custeou reparos e aluguel por liberalidade e boa-fé.

Argumenta que, em 2016, ofereceu reforma total do imóvel, com demolição da antiga estrutura e construção de nova unidade residencial, mas que a execução da obra ficou sob responsabilidade da ITAL SERVIÇOS. Sustenta que eventual falha construtiva deve ser imputada à referida empresa.

Alega, ainda, que o laudo particular realizado em 10/12/2018 concluiu que as manifestações patológicas constatadas não colocavam em dúvida a segurança estrutural do imóvel, razão pela qual não haveria prova suficiente de inabitabilidade ou risco de desabamento.

Aduz que a autora não comprova os danos materiais no valor de R\$ 200.000,00 e afirma que impugnou tal quantia em contestação.

Sustenta a inexistência de dano moral indenizável ou, subsidiariamente, a redução da verba fixada em R\$ 20.000,00.

Requer o provimento do recurso para reformar a sentença e julgar improcedentes os pedidos autorais ou, subsidiariamente, determinar a apuração dos danos materiais em liquidação e reduzir a indenização por dano moral.

Contrarrazões, fls. 676/682.

É o relatório. Passa-se ao voto.

VOTO

A apelação é tempestiva e estão presentes os demais requisitos de admissibilidade.

Há três questões em discussão: (i) definir se a recorrente possui legitimidade passiva para responder pelos vícios do imóvel entregue no programa de reassentamento; (ii) estabelecer se ficou demonstrada sua responsabilidade pelos vícios construtivos e pelos prejuízos suportados pela autora; e (iii) determinar se a condenação por danos materiais deve ser mantida no valor fixado ou submetida à liquidação de sentença.

Consoante teoria da asserção, a verificação da pertinência subjetiva ativa ou passiva deve ser feita à luz das alegações feitas pelo autor na inicial, as quais deverão ser tidas como verdadeiras, a fim de se buscar a eventual presença dos requisitos do provimento final.

Nesta linha, em que pese a alegação do recorrente, constata-se que a autora, ora recorrida, afirma que foi a ré quem assumiu a obrigação de fornecer solução habitacional adequada, no contexto do programa de reassentamento desenvolvido em virtude da expansão de suas atividades.

A par disso, a contratação de terceiro para execução da obra não afasta a responsabilidade da recorrente perante a beneficiária do programa.

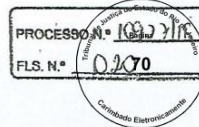
Assim, rechaça-se a preliminar de ilegitimidade passiva.

Quanto à discussão de fundo, o conjunto probatório revela que o imóvel apresentou relevantes vícios construtivos poucos anos após sua entrega.

Importa salientar que o relatório elaborado pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo de Itaguaí constatou a existência de diversas rachaduras na edificação e concluiu que, diante das fissuras existentes nas bases das paredes, não era possível afastar o risco de colapso estrutural, opinando pela interdição do imóvel (fl. 70):



GOVERNO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura Municipal de Itaguaí
Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo
Setor de engenharia



Conclusão: Após vistoria sucinta “in loco” onde foram constatadas diversas rachaduras no imóvel, não se dispondo de projeto estrutural, descrição da solução adotada para as fundações, e laudo de sondagem do terreno, sugiro que a proprietária acione a garantia de obra, junto a construtora do imóvel. No entanto devido tais fissuras encontradas nas bases das paredes, não se pode descartar o risco de colapso estrutural, desta forma opino, salvo melhor juízo pela interdição do imóvel.

Por outro lado, embora a recorrente tenha apresentado laudo técnico particular elaborado em dezembro de 2018 (fls. 398/407), tal documento não afasta as conclusões da vistoria oficial.

Frise-se que o engenheiro contratado pela própria empresa reconhece expressamente a existência de diversas manifestações patológicas na edificação, documentando fotograficamente fissuras e microfissuras em diversos ambientes da residência, tais como platibanda, fachadas, paredes internas, quartos, sala, janelas e calçadas (fls. 402/406).

A divergência entre os pareceres limita-se à avaliação da gravidade dessas patologias.

O laudo apresentado pela ora recorrente atesta a existência de fissuras que supostamente não colocariam em dúvida a segurança estrutural do imóvel, recomendando apenas tratamento corretivo.

Por sua vez, como já destacado, o laudo técnico do Município de Itaguaí concluiu, em relação ao mesmo imóvel, que não era possível descartar risco de colapso estrutural, recomendando a interdição preventiva do imóvel (fl. 70).

Digno de nota que o Código de Processo Civil de 2015, superando o sistema do livre convencimento motivado, adotou o sistema da persuasão racional em seu art. 371:

“Art. 371 do CPC/15 - O juiz apreciará a prova constante dos autos, independentemente do sujeito que a tiver

promovido, e indicará na decisão as razões da formação de seu convencimento”

Nas lições de Alexandre Câmara¹:

“Não se pode reconhecer ao juiz a possibilidade de, indiferentemente, escolher esta ou aquela prova como sendo capaz de formar seu convencimento, ainda que isto depois seja fundamentado. O Direito no Estado Democrático de Direito não é compatível com escolhas discricionárias, pois não se pode admitir a ideia de que seria indiferente para o Direito e para a sociedade que o juiz escolha esta prova e não aquela, ou vice-versa, de modo que, ao final, se chegaria à conclusão de que seria juridicamente indiferente dar-se razão a uma das partes ou à outra.

Pois foi exatamente por isso que o sistema processual civil brasileiro, a partir do CPC de 2015, superou o critério do livre convencimento motivado, que deixou de ser referido no texto normativo. Diferentemente disso, o art. 371 estabelece que ‘o juiz apreciará a prova constante dos autos, independentemente do sujeito que a tiver promovido, e indicará na decisão as razões da formação de seu convencimento’.

A diferença parece pequena, mas não é. Enquanto a legislação processual anterior falava em “apreciar livremente a prova”, a legislação atual estabelece incumbir ao juiz “apreciar a prova”. Pois o desaparecimento, do texto normativo, do advérbio livremente tem de ser considerado pelo intérprete na busca da forma correta de entender-se o sistema. É que a valoração da prova pelo juiz não pode se dar de forma discricionária, como o sistema anterior estabelecia (sempre sendo importante lembrar que o CPC anterior ao atual, de 1973, foi editado durante um regime de exceção, não tendo – ao menos em seu texto original – qualquer compromisso com o Estado Democrático de Direito). Incumbe ao juiz, ao proferir a decisão, apresentar uma valoração discursiva da prova, justificando seu convencimento acerca da veracidade das

¹ Câmara, Alexandre Freitas. O novo processo civil brasileiro, 2. ed. – São Paulo: Atlas, 2016, p. 248/249

AC 0004308-70.2021.8.19.0024- AF

Des. Fernando Cerqueira Chagas

7

alegações, e indicando os motivos pelos quais acolhe ou rejeita cada elemento do conjunto probatório. Em outros termos, cabe ao juiz, na valoração da prova, encontrar a verdade que tenha sido demonstrada no processo através dos elementos de prova a ele carreados. E como não pode haver duas verdades (ou o motorista do veículo dirigia em velocidade excessiva, ou ele não dirigia em velocidade excessiva; ou o documento é falso, ou é autêntico; ou o fato ocorreu ou não ocorreu etc.), cabe ao juiz, através da valoração da prova, encontrar esta verdade para que se produza uma decisão correta para o caso concreto.”

Daniel Amorim Assumpção Neves², citando Carlos Alberto Alvaro de Oliveira, ensina que:

“a valoração da prova deve respeitar as expectativas do ambiente a que se dirige, de forma que a decisão proferida se mostre convincente ou pelo menos aceitável. Afirma corretamente o jurista que o juiz deve, em sua valoração da prova, buscar o consenso mais generalizado possível da sociedade em que inserida, proferindo uma decisão que atenda às expectativas sociais.”

No contexto dos autos, a valoração das provas realizada pelo juízo sentenciante mostra-se correta no que diz respeito ao reconhecimento dos vícios construtivos e da responsabilidade da ré, com a prevalência do parecer elaborado pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo no exercício do poder de polícia administrativa voltado à proteção da segurança das edificações.

Além disso, o laudo particular não descreveu que as fissuras seriam decorrentes de eventual mal uso do imóvel. Ele apenas indicou causas genéricas, a exemplo da retração de materiais, movimentações térmicas, entre outras.

Mesmo que a escolha inicial do imóvel tenha sido realizada com a participação da família da autora, ficou incontroverso que a residência foi posteriormente demolida e substituída por nova construção

² NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Manual de direito processual civil -Volume único. 9. ed.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017, p.748.

AC 0004308-70.2021.8.19.0024- AF

Des. Fernando Cerqueira Chagas

8

executada por meio de programa de reassentamento assumido pela ora recorrente.

Logo, a ré descumpriu a obrigação de fornecer solução habitacional adequada, no contexto do programa de reassentamento por ela desenvolvido em virtude da expansão de suas atividades.

Por conseguinte, correta a sentença ao condenar a demandada ao pagamento dos aluguéis correspondentes ao período de interdição do imóvel, por decorrerem diretamente da impossibilidade de utilização da residência.

Os danos morais são inegáveis, pois a autora foi privada de sua moradia em decorrência dos problemas no imóvel, o que extrapola o mero aborrecimento e caracteriza lesão a direito da personalidade.

À colação:

DIREITO DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA DE IMÓVEL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS OCULTOS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA PARA CONDENAR A DEMANDADA A REALIZAR OS REPAROS APONTADOS NO LAUDO PERICIAL COMO VÍCIOS CONSTRUTIVOS, NO PRAZO DE 30 DIAS ÚTEIS, SOB PENA DE MULTA ÚNICA NO VALOR DE R\$ 2.000,00, BEM COMO CONDENÁ-LA AO PAGAMENTO DE 10.000,00 A TÍTULO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RECURSOS NÃO PROVIDOS. I. CASO EM EXAME 1. Apelações interpostas contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos em ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos morais e materiais, decorrente de vícios construtivos em imóvel adquirido em empreendimento residencial. 2. Os autores alegaram a existência de diversos vícios ocultos no imóvel, como infiltrações, conduítes obstruídos, oxidação nas fachadas, falhas de vedação acústica, trincas e fissuras, além de materiais em desacordo com o memorial descritivo, requerendo reparos e indenização. 3. Laudo pericial concluiu pela existência de vícios construtivos ocultos, manifestados após a entrega das chaves, não associados a mau uso ou ausência de manutenção pelos autores. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 4. Há cinco questões em

discussão: (i) verificar se é possível rediscutir a prescrição da pretensão indenizatória; (ii) analisar se restou comprovada a falha na construção do imóvel e a responsabilidade da ré; (iii) apurar se é devida a indenização por danos morais e se o valor fixado é adequado; (iv) examinar se devem ser alterados o prazo para cumprimento da obrigação de fazer e a periodicidade da multa cominatória; e (v) averiguar se cabe condenação da ré por litigância de má-fé. III. RAZÕES DE DECIDIR 5. A responsabilidade é objetiva nas relações de consumo, à luz do art. 14 do CDC, podendo ser ilidida pela culpa exclusiva do consumidor, de terceiro ou fortuito externo.?? 6. A matéria relativa à prescrição foi decidida em agravo de instrumento com trânsito em julgado, não sendo possível sua rediscussão, sob pena de violação à coisa julgada (art. 505 do CPC). 7. O proprietário da unidade autônoma possui legitimidade para pleitear reparação por vícios construtivos que afetam sua esfera patrimonial e a fruição do imóvel. Precedente: 0063929-40.2016.8.19.0002 - Apelação. Des(A). Marcos Alcino de Azevedo Torres - Julgamento: 12/12/2024 - Decima Primeira Câmara de Direito Privado. 8. Restou comprovada, por perícia técnica, a existência de vícios construtivos ocultos no imóvel, não decorrentes de mau uso dos autores. 9. A obrigação de reparar os vícios construtivos é devida, não havendo exoneração automática pelo término da garantia contratual, pois a garantia legal subsiste em caso de vício oculto (art. 50 do CDC). 10. A construtora não comprovou fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito dos autores, nem qualquer das excludentes do art. 14, § 3º, do CDC, revelando-se acertada a condenação da demandada a reparar os vícios construtivos constatados no laudo pericial. 11. O valor da multa cominatória única (R\$ 2.000,00) e o prazo de 30 dias úteis para cumprimento da obrigação de fazer mostram-se adequados à natureza dos reparos e à efetividade da prestação jurisdicional, não sendo razoável a redução do prazo ou alteração da periodicidade, em atenção aos arts. 536 e 537 do CPC. 12. Os danos morais restaram configurados, pois os vícios construtivos em imóvel destinado à moradia ultrapassam o mero aborrecimento, frustrando a legítima expectativa dos autores de usufruírem plenamente do bem. 13. O valor da indenização por danos

morais, fixado em R\$ 10.000,00, atende aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade, não comportando alteração, nos termos da súmula 343 deste TJRJ. Precedente: 0001005-24.2019.8.19.0087 - Apelação. Des(A). Fernanda Xavier de Brito - Julgamento: 18/03/2026 - Terceira Câmara de Direito Privado. 14. Pedido de condenação da ré ao pagamento de multa por litigância de má-fé, na forma do art. 80, inciso VII, do CPC, que não merece ser acolhido, porquanto ausente recurso manifestamente protelatório. IV. DISPOSITIVO 15. Recursos conhecidos e desprovidos, majorando-se os honorários sucumbenciais, fixados em desfavor da ré, para 12% sobre o valor da condenação. (0036240-86.2019.8.19.0205 – APELAÇÃO - Des(a). MARIANNA FUX - Julgamento: 10/06/2026 - TERCEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 18ª CÂMARA CÍVEL))

Diante das peculiaridades do caso e a média dos valores fixados neste Tribunal em casos semelhantes, constata-se que a indenização por danos extrapatrimoniais, no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), foi arbitrada em prestígio aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, além de observar o disposto no art. 944 do CC³, não merecendo redução.

Quanto aos danos materiais, consistentes no custo de recuperação do imóvel, de fato, não houve, na contestação (fls. 169/186), impugnação específica ao valor de R\$ 200.000,00 indicado pela autora; entretanto, não há comprovação da existência dos danos materiais no montante de R\$ 200.000,00, sendo certo que os danos patrimoniais não se presumem, incumbindo à parte autora comprovar o prejuízo experimentado, na forma do art. 373, I, do CPC.

No caso, ficou demonstrada a existência de vícios construtivos, impondo-se apenas a apuração do *quantum* indenizatório na fase de liquidação de sentença.

Pelo exposto, voto por **dar parcial provimento** ao recurso, para determinar que o valor da indenização por danos materiais

³ Art. 944, CC. A indenização mede-se pela extensão do dano.

AC 0004308-70.2021.8.19.0024- AF

Des. Fernando Cerqueira Chagas

11

correspondente ao custo de reparação do imóvel seja apurado em liquidação de sentença, mantidos os demais capítulos da sentença.

Rio de Janeiro, 02 de setembro de 2026.

Desembargador FERNANDO CERQUEIRA CHAGAS
Relator