

**Indenização - Vícios na construção -  
Desvalorização da obra - Construtor - Obrigação  
de resultado - Responsabilidade contratual -  
Dano material - Cabimento - Contrato -  
Inadimplemento de obrigações -  
Dano moral - Descabimento**

EMENTA: Indenização. Vícios na construção. Desvalorização da obra. Indenização. Possibilidade. Danos morais. Ausência.

- O construtor assume uma obrigação de resultado diante do adquirente do imóvel, devendo, portanto, garantir a entrega do mesmo no prazo contratado e conforme as características descritas no contrato, pois sua responsabilidade contratual só termina com o fiel cumprimento do ajuste e entrega da obra perfeita, sólida e segura. Em regra, o inadimplemento de obrigações decorrentes de contrato ou outro negócio jurídico não permite o reconhecimento de dano moral, porque tem repercussão estritamente patrimonial.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0525.02.001406-0/001 - Comarca de Pouso Alegre - Apelante: George Edson Magalhães - Apelado: Renato Kulkamp - Relator: DES. JOSÉ AFFONSO DA COSTA CÔRTEZ**

**Acórdão**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 15ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM DAR PARCIAL PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 18 de setembro de 2008. - *José Affonso da Costa Côrtes* - Relator.

**Notas taquigráficas**

DES. JOSÉ AFFONSO DA COSTA CÔRTEZ - Conheço do recurso de apelação porque presentes os requisitos de admissibilidade.

Cuidam os autos de ação para a autorização de conclusão de obra inacabada c/c indenização por danos materiais e morais, ajuizada por Renato Kulkamp em desfavor de George Edson Magalhães.

Em síntese, alega que, em 18.09.2001, celebrou um contrato de empreitada de mão-de-obra com o réu para a construção de uma casa residencial com 144,00 m<sup>2</sup>, com área externa de churrasqueira de 36,00 m<sup>2</sup> e de varanda de 143,91 m<sup>2</sup>; que foi estipulado o prazo de 90 dias para a conclusão da obra, contado da assinatura do contrato; que o material da obra seria e foi fornecido pelo autor; que o valor do contrato de empreitada foi

estabelecido em R\$13.000,00, com uma entrada de R\$2.500,00, em 18.09.2001, três parcelas de R\$2.500,00, com vencimentos em 17.10.2001, 17.11.2001 e 17.12.2001, e mais R\$3.000,00 finais, a serem pagos em 17.01.2002; que, do valor do contrato, ficou restando o pagamento de R\$1.000,00, referente à parte final, pois tal valor foi retido devido ao atraso na conclusão da obra; que a obra não ficou pronta no prazo estabelecido; que a parte construída está em péssima situação, a exigir a reconstrução de boa parte da obra. Por fim, diz que, por várias vezes, tentou junto ao réu resolver a situação, sem lograr êxito; que notificou o réu via cartório para manifestar se pretendia completar a obra, mas este permaneceu calado, ficando em mora sobre as despesas a serem realizadas para a perfeita conclusão da obra; que, devido a esses fatos, vem sofrendo profundo constrangimento moral, tendo que morar ora em um lugar, ora em outro, até mesmo dormindo em cabines de caminhão. Requereu o deferimento da tutela antecipada e a procedência de seus pedidos, condenando o réu na reparação dos danos materiais na quantia de R\$12.664,80, e morais, na quantia a ser fixada pelo Julgador.

A tutela antecipada foi deferida - f. 02.

Interposto agravo de instrumento - f. 98/118.

O requerido contestou, alegando que o autor se encontra em débito no valor de R\$ 1.000,00; que foi notificado a saldar a dívida; que o atraso na conclusão da obra se deu por falta de material, que era de responsabilidade do autor; que os materiais comprados pelo autor eram de terceira qualidade, comprometendo a perfeita conclusão da obra; que o requerido realizou outros serviços - pintura, assentamento de calhas e rufos - serviços que não constam do contrato; que o autor contratou outros serviços terceirizados, os quais ficaram sob sua vigilância e responsabilidade; que a alegação de danos morais sofridos pelo autor não tem fundamento e comprovação. Requereu a improcedência total dos pedidos na inicial.

Provimento ao agravo de instrumento - acórdão de f. 164/168.

O douto Juízo da Comarca de Pouso Alegre, às f. 281/286, julgou procedente, em parte, o pedido indenizatório, condenando o réu ao pagamento de R\$4.545,00, a título de reparação por danos materiais, e de R\$4.000,00, a título de reparação por danos morais, totalizando a condenação em R\$8.545,00. Condenou o requerido no pagamento de metade das custas processuais e honorários advocatícios, que fixou em 10% dos valores em que foi vencido. Condenou o autor no pagamento da outra metade das custas processuais e dos honorários advocatícios, que fixou em 10% sobre o valor da diferença, nos danos materiais, entre o que pediu e o que deverá receber. Os valores deverão ser atualizados monetariamente pelo INPC. O reembolso dos danos materiais será

corrigido desde as datas dos pagamentos. A indenização por dano moral, a partir da publicação da sentença. Sobre os valores, incidirão juros de 1% ao mês a partir da citação.

George Edson Magalhães aviou embargos de declaração - f. 288/289 -, sustentando contradição, já que, na condenação por dano moral, os juros legais e a correção monetária incidirão a partir da publicação da sentença, e, quanto aos danos materiais, estes são devidos a partir do ajuizamento da ação, ao invés da data dos pagamentos. Pede também que seja suprida a omissão da sentença, declarando de que maneira será corrigida a condenação referente à desvalorização do imóvel.

Embargos rejeitados à f. 290.

Insiste o apelante, em suas razões recursais (f. 291/301), que a sentença merece ser reformada, inicialmente fazendo um resumo geral dos autos, para dizer que o serviço de gesso foi executado por terceiros contratados pelo autor e sob sua vigilância, devendo, pois, ser excluído da condenação. No tocante à desvalorização do imóvel, alega que o valor é inconcebível e incoerente. Quanto ao dano moral, sustenta que meros dissabores e aborrecimentos não geram indenização, ainda mais no patamar estabelecido. Por fim, alega que os ônus sucumbenciais merecem nova fixação.

O apelado contra-arrazouo às f. 304/308, rebatendo as alegações do apelante, pugnano pela manutenção da r. sentença e requerendo sua exclusão da condenação em ônus sucumbenciais.

Sem preliminares, passo ao exame do mérito.

Serviço de gesso.

Pleiteia o apelante a exclusão do valor a título de "serviço de gesso", sob alegação de que este serviço não restou contratado pelas partes.

A testemunha Romilton Júlio - f. 263 - afirmou: "[...] que a laje ficou com barriga; que, tempos depois, o depoente foi fazer um serviço em um local para peixe e entrou na casa e viu que o defeito fora recuperado com aplicação de gesso [...]".

Ademais, pela foto de nº 16 - f. 50 -, podemos ver que o serviço de gesso, ali constante, com certeza, não foi ali realizado para embelezar, mas para ocultar a "barriga" da laje, sendo o meio que encontrou o autor para solucionar o problema. Assim sendo, deve o apelante responder pelo custo do gesso no montante de R\$ 576,00.

Desvalorização da obra.

Não há dúvida de que estamos diante de responsabilidade contratual do construtor, que não executou a obra nos termos em que se comprometeu no contrato de empreitada de f. 11/13.

Nesse sentido, esclarecedora é a lição de Hely Lopes Meirelles, citado por Rui Stoco em sua obra *Tratado de responsabilidade civil* (6. ed. São Paulo: Ed. RT, p. 504):

[...] a responsabilidade específica do construtor pela execução da obra é contratual; e surge com a celebração do contrato de construção e só termina com o fiel cumprimento do ajuste e entrega da obra perfeita, sólida e segura. Enquanto isso não ocorrer, subsistem as três responsabilidades decorrentes da construção: a) legal; b) extracontratual e c) contratual.

Diante desse panorama, tem-se que, no presente caso, não há dúvida de que o imóvel do autor foi entregue em desacordo com o contrato celebrado.

Tal desacordo foi constatado pelo laudo pericial de f. 217/226, que se apresentou como prova técnica coesa, de elevado nível e esclarecimento, que foi devidamente submetida a contraditório.

Nesse esteio, constatado pelo laudo pericial que o imóvel não foi entregue de acordo com o contrato, apresentando defeitos, que estão de acordo com as descrições feitas pelo autor em sua inicial, não há como afastar a responsabilidade do apelante em repará-los.

Nesse sentido, vem consagrando a jurisprudência a responsabilidade do construtor em casos semelhantes:

Indenização. *Quantum minoris* compra e venda de imóvel. Garagem com metragem inferior àquela efetivamente contratada. Vício de quantidade. Prazo prescricional ordinário de 20 anos. - Prescreve em 20 (vinte) anos ação de indenização que tenha como causa de pedir próxima a compra de imóvel com garagem apresentando metragem inferior àquela efetivamente contratada. Trata-se, em casos dessa natureza, de vício de quantidade (diferença de área adquirida), e não de vício de qualidade (vício redibitório). A garagem não só tem que apresentar dimensões mínimas para comportar um veículo estacionado como também apresentar dimensões mínimas que possam viabilizar as manobras para o seu estacionamento, sem a necessidade de serem retirados os demais veículos adjacentes. Restando constatada a inferioridade das dimensões da garagem, de maneira a torná-la inutilizável, cumpre à construtora reduzir proporcionalmente o valor do imóvel, além do dever de indenização o adquirente (TAMG - 4ª Câmara Cível - Rel.ª Juíza Maria Elza - Apelação Cível nº 322.105-0 - j. em 20.03.02).

A responsabilidade pela perfeição da obra, mesmo que não consignada no contrato, é de ser presumida em todo ajuste de construção como encargo ético-profissional do construtor, pois este assume uma obrigação de resultado diante de quem vai adquirir o imóvel e por isso deve garantir a eficiência do serviço prestado, incidindo no ajuste o disposto no art. 24 da Lei 8.078/90 (TJSP - 3ª Câmara de Direito Privado - Ap. nº 47.382-4/5 - Rel. Des. Ênio Santarelli Zuliani - j. em 30.06.1998 - RT 758/203).

Não há dúvida de que deve permanecer a condenação imposta pela r. sentença ao ressarcimento da desvalorização de 5% do preço do imóvel - R\$3.500,00 -, bem como ao valor dos reparos dos vícios de qualidade - gesso - R\$576,00, mais a diferença de créditos/débitos de serviços no importe de R\$469,00, totalizando R\$4.545,00.

Danos morais.

Tem razão o apelante.

Em regra, o inadimplemento de obrigações decorrentes de contrato ou de outro negócio jurídico não permite o reconhecimento de dano moral, porque tem repercussão estritamente patrimonial. Eventualmente, quando as conseqüências do inadimplemento desbordam dos aspectos patrimoniais e atingem a própria pessoa do credor da obrigação, podem ensejar a ocorrência de dano moral. Mas, a toda evidência, trata-se de situação excepcional não evidenciada no caso concreto.

Não há dúvida de que quem compra ou contrata a construção de um imóvel tem a expectativa de qualidade, de obra perfeita, sem o desconforto de ver os serviços serem refeitos, mas, à obvia, somente graves transtornos e dissabores oriundos dos defeitos no imóvel, inclusive com reflexos na saúde dos moradores e em sua vida profissional, seriam passíveis de indenização por danos morais.

Nesse sentido:

Ação de indenização. Contrato de prestação de serviços. Vícios na construção. Prazo prescricional. Súmula 194 do STJ. Laudo pericial. Danos morais. Sucumbência recíproca.

- O prazo prescricional da ação indenizatória movida contra o construtor em razão de defeitos encontrados na obra é de 20 (vinte) anos, na forma da Súmula 194 do Superior Tribunal de Justiça.

- O laudo elaborado pelo perito oficial deve prevalecer sobre os dos assistentes técnicos, pois nestes não existe a imparcialidade que se faz necessária.

- O fato de terem sido constatados defeitos na obra não é suficiente para gerar o direito a uma indenização por danos morais.

- Se ao final da demanda existem vencedores e vencidos, configurada está a sucumbência recíproca, devendo as verbas sucumbenciais ser rateadas na proporção da vitória e derrota de cada parte (Apelação Cível nº 2.0000.00.-473368-8/000 - Rel.ª Des.ª Albergaria Costa - j. em 13.04.2005).

Certo é que a presença de defeitos na construção não é causa suficiente para a configuração de uma lesão de cunho moral.

Aborrecimentos inerentes à execução imperfeita de um contrato não ensejam a indenização objetivada, sendo necessário um algo mais, ou seja, uma situação excepcional e anormal gerada pela presença dos vícios na construção, cuja gravidade daria respaldo a um ressarcimento por danos de ordem moral.

Portanto, o pleito reparatório por danos morais não procede.

Ante o exposto, dou parcial provimento ao apelo, somente para decotar o valor a título de danos morais. Mantido os ônus da sucumbência.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES MOTA E SILVA e ELECTRA BENEVIDES.

Súmula - DERAM PARCIAL PROVIMENTO.

...