

RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO - DANO MATERIAL - COMPRA E VENDA - BEM IMÓVEL - VÍCIO DE QUALIDADE - CULPA - CONSTRUTOR - VENDEDOR - RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA - DANO MORAL - NÃO-CARACTERIZAÇÃO - RELAÇÃO DE CONSUMO - CARACTERIZAÇÃO - CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - APLICABILIDADE

Ementa: Responsabilidade civil. Indenização. Danos morais e materiais. Compra e venda. Bem imóvel. Vício de qualidade. Responsabilidade subjetiva. Código de Defesa do Consumidor.

- A venda de imóveis configura uma relação de consumo, haja vista a empresa vendedora figurar como fornecedora, por se inserir perfeitamente nos ditames do art. 3º, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor.

- O art. 18 do CDC estabelece a responsabilidade solidária dos fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis pelos vícios de qualidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo ou lhes diminua o valor, restando configurada a responsabilidade da vendedora, ainda que não seja a construtora do imóvel, pelos defeitos construtivos, em razão da solidariedade.

- A responsabilidade por vícios de qualidade, tal como a do presente caso, não se confunde com a responsabilidade objetiva por fato do produto, envolvendo a apuração da culpa do fornecedor. Assim, para configuração da responsabilidade civil, faz-se imprescindível a comprovação da existência de: a) ato ou omissão antijurídica (culpa ou dolo), b) dano e c) nexo de causalidade entre ato ou omissão e dano.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 2.0000.00.488347-2/000 - Comarca de Belo Horizonte - Relatora: Des.^a HILDA TEIXEIRA DA COSTA

Acórdão

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 2.0000.00.488347-2/000, da Comarca de Belo Horizonte, sendo apelantes 1ª) Construtora Haddad Ltda., (2º) Alfeu Queiroga de Aguiar e outra e apelados os mesmos, acorda, em Turma, a Décima Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais NEGAR PROVIMENTO AO AGRAVO RETIDO, DAR PARCIAL PROVIMENTO À PRIMEIRA APELAÇÃO E NEGAR PROVIMENTO À SEGUNDA, NOS TERMOS DO VOTO DA RELATORA.

Presidiu o julgamento o Desembargador Francisco Kupidowski (Vogal), e dele participaram os Desembargadores Hilda Teixeira da Costa (Relatora) e Fábio Maia Viani (Revisor).

O voto proferido pela Desembargadora Relatora foi acompanhado na íntegra pelos demais componentes da Turma Julgadora.

Assistiu ao julgamento pelos segundos apelantes o Dr. Délio Malheiros.

Belo Horizonte, 17 de novembro de 2005.
- *Hilda Teixeira da Costa* - Relatora.

Notas taquigráficas

A Sr.^a Des.^a *Hilda Teixeira da Costa* - Trata-se de apelação interposta por Construtora

Haddad Ltda., inconformada com o teor da r. sentença de f. 327/331, que julgou parcialmente procedente o pedido exordial proferido nos autos da ação de cobrança ajuizada por Alfeu Queiroga de Aguiar e Cássia Amorim Ximenes Queiroga, condenando a ré ao pagamento da reparação de vícios construtivos alegados, a serem apurados em liquidação de sentença, acrescido de juros de 0,5% ao mês e correção monetária, desde o ajuizamento da ação, afastada a indenização por danos morais e despesas despendidas, por ausência de provas.

A ré apelou, requerendo, preliminarmente, a análise do agravo retido (f. 214) para reconhecer a ilegitimidade ativa dos autores, visto que postularam a responsabilidade civil, com arrimo no art. 1.245 do CC e, na réplica, a fundamentaram no art. 18 do CDC, o que seria vedado pelo art. 264 do CPC. Afirma, ainda, que não possui legitimidade passiva, uma vez que o imóvel foi vendido por ela, mas quem construiu foi a Construtora Martini Ltda., sob regime de administração.

No mérito, aduz que decaiu em parte mínima do pedido, não devendo prosperar a repartição dos ônus sucumbenciais nos percentuais estabelecidos na sentença. Assevera que o valor dos honorários advocatícios fixados atenta contra a dignidade do profissional por ser irrisória.

Os autores apresentaram contraminuta ao agravo retido de f. 214, aduzindo que não houve alteração do pedido, bem como alegam que cabe ao Juiz aplicar a legislação existente, não podendo prosperar a tentativa da ré, ora agravante, de suprimir a aplicabilidade das normas do Código de Defesa do Consumidor.

Os autores também apelaram e, ao justificar sua irrisignação, alegam restar devidamente comprovadas as despesas efetuadas pelos segundos apelantes com transferência dos móveis presentes no apartamento que seria reformado, com a troca do papel de parede, com a despesas com apart-hotel durante a realização da obra, condomínio pelo período em que os segundos apelantes não estiveram no imóvel, devido à reforma. Aduzem, ainda, ser devida a indenização por danos morais.

Em contra-razões, os autores, ora 1^{os} apelados, alegam, preliminarmente, que não deve prosperar a alegação de ilegitimidade passiva, haja vista a responsabilidade solidária prevista no Código de Defesa do Consumidor. No mérito, aduzem que o Juiz sentenciante, corretamente, fixou o valor dos honorários e aplicou a sucumbência, nos termos do art. 21 do CPC.

Intimada, a ré, ora 2^a apelada, não apresentou contra-razões, conforme certidão de f. 379.

Conheço de ambos os recursos, porque presentes os pressupostos de admissibilidade, e passo a analisá-los conjuntamente, visto que as matérias devolvidas a este Tribunal se encontram interligadas, devendo ser analisadas num mesmo contexto, com o intuito de fornecer uma prestação jurisdicional fundamentada e coesa.

Cumpra esclarecer que os demandantes celebraram contrato de compra e venda de imóvel, o qual passou a apresentar problemas decorrentes de vícios de construção, motivo pelo qual os autores pretendem o ressarcimento pela ré dos danos materiais e morais daí decorrentes.

Inicialmente, analiso o agravo retido interposto pela 1^a apelante à f. 214.

O disposto no art. 264 do CPC, no qual a agravante fundamentou a sua irrisignação, estabelece que é proibido ao autor modificar o pedido ou a causa de pedir, sem consentimento do réu, após a citação.

Os autores, ora segundos apelados, não modificaram o pedido, tampouco a causa de pedir.

O fato de os segundos apelados terem citado dispositivos do Código de Defesa do Consumidor na réplica, não os mencionando na inicial, não retira a possibilidade de o Juiz fundamentar sua decisão utilizando a referida legislação, porque se encontra em vigor e é plenamente aplicável ao presente caso.

Isso porque a venda de imóveis caracteriza-se como relação de consumo, haja vista a 1^a apelante figurar como fornecedora, por se inserir perfeitamente nos ditames do art. 3^o, § 1^o, do CDC:

Art. 3^o - 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.

§ 1^o - Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.

Ademais, a legislação supra mencionada estabelece em seu art. 18 a responsabilidade solidária dos fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis pelos vícios de qualidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo ou lhes diminua o valor, restando configurada a legitimidade passiva da 1^a apelante.

Inclusive, Zelmo Denari leciona *in Código de Defesa do Consumidor Comentado pelos Autores do Anteprojeto*, Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2001, p. 176, quanto à sujeição passiva do comerciante, tal como a 1^a apelante:

Se ao comerciante, em primeira intenção, couber a reparação dos vícios de qualidade ou quantidade - nos termos previstos no § 1^o

do art. 18 -, poderá exercitar ação regressiva contra o fabricante, produtor ou importador, no âmbito da relação interna que se instaura após o pagamento, com vistas à recomposição do *status quo ante*.

Ressalte-se que a agravante, ora 1ª apelante, requereu no agravo retido que fosse reconhecida a ilegitimidade dos autores, a despeito de fundamentar a sua ilegitimidade passiva, motivo pelo qual entendo ter havido erro material por parte do digno Procurador, mesmo porque não há que se cogitar da ilegitimidade dos autores, por serem estes os possíveis titulares do direito pretendido.

Nesses termos, conheço do agravo retido e nego-lhe provimento.

No mérito, tem-se que a regra geral para que haja a responsabilização civil consiste em que reste configurada uma ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência que viole ou cause prejuízo a outrem, conforme dispõem os art. 186 e 927 do CC/2002.

Esclareça-se que a responsabilidade por vícios de qualidade, tal como a do presente caso, não se confunde com a responsabilidade objetiva por fato do produto, envolvendo a apuração da culpa do fornecedor.

Assim, faz-se imprescindível a comprovação da existência de: *a)* ato ou omissão anti-jurídica (culpa ou dolo), *b)* dano e *c)* nexo de causalidade entre ato ou omissão e dano.

Em relação à configuração de conduta culposa da 2ª apelada, tem-se que os laudos periciais realizados comprovaram que os prejuízos advieram da existência de defeitos na construção do imóvel, restando configurada a sua conduta culposa, em face da responsabilidade solidária.

Assim, restam devidamente comprovados pelo laudo pericial os danos no imóvel relativos aos defeitos de construção e o nexo de causalidade, sendo, por isso, deferida a indenização pelos danos materiais daí advindos, o que não foi objeto de recurso.

Por outro lado, em relação ao pedido de reparação pelos prejuízos decorrentes das despesas efetuadas pelos segundos apelantes com transferência dos móveis presentes no apartamento que seria reformado, com a troca do papel de parede, com despesas com apart-hotel durante a realização da obra, bem como condomínio pelo período em que não estiveram no imóvel, devido à reforma, não restam efetivamente comprovados nos autos.

Os autores, ora segundos apelantes, tão-somente juntaram aos autos orçamentos para mudança (f. 26/30, 307/310), para apart-hotéis (f. 31/33), para papel de parede (f. 34/35), para aluguel de imóvel (f. 310/312), sem demonstrar que realizaram efetivamente tais despesas ou que não ficaram no apartamento durante a alegada realização da reforma.

Desse modo, não há que se falar em provimento do pedido de indenização por danos materiais em razão da realização das referidas despesas.

Da mesma maneira, não há que se deferir a indenização por danos morais, visto que estes não restaram devidamente comprovados, tendo em vista que os alegados incômodos e insegurança sofridos pelos segundos apelantes, em razão dos danos provocados no imóvel, são meros dissabores da vida, que não ensejam indenização por danos morais.

Em relação aos honorários de advogado, resta caracterizada a sucumbência recíproca prevista no art. 21 do CPC, em face de ter sido deferido o pedido de indenização por danos materiais, a ser apurado em liquidação de sentença, decorrentes dos danos causados por defeito no piso de tábua corrida, trincas de movimentação na platibanda da varanda, infiltrações junto ao rodapé da varanda, defeito no forro de gesso do banheiro do escritório, nas placas de revestimento em fórmica do banheiro da suíte master e ausência de uma perna do alizar da porta do banheiro da aludida suíte, assim como existência de disjuntor geral da rede elétrica subdimensionado; e indeferido o pedido de indenização por danos morais e

materiais decorrentes das despesas com transferência dos móveis presentes no apartamento que seria reformado, com a troca do papel de parede, com despesas com apart-hotel durante a realização da obra, bem como condomínio pelo período em que os segundos apelantes não estiveram no imóvel, devido à reforma.

Sendo cada litigante em parte vencedor e vencido, os honorários e as despesas devem ser distribuídos recíproca e proporcionalmente. Assim, fixo os honorários de advogado no importe de 20% sobre o valor da condenação,

por ser justo para remunerar o serviço prestado pelos ilustres causídicos no transcurso desta demanda, que devem ser arcados em 50% pela 1ª apelante e 50% pelos 1ºs apelados.

Em face do exposto, dou parcial provimento à primeira apelação e nego provimento à segunda apelação.

Em relação à primeira apelação, custas recursais, 50% pela 1ª apelante e 50% pelos 1ºs apelados; em relação à segunda apelação, custas recursais, pelos segundos apelantes.

-:-:-