

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
NAUJ – NÚCLEO DE APOIO ÀS UNIDADES JUDICIAIS**

Processo nº 0007672-81.2015.8.10.0001

Classe CNJ: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

AUTOR: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GRAN VILLAGE TURU IV

Advogados/Autoridades do(a) AUTOR: POLIANA RIVELE CARNEIRO NASCIMENTO - MA12720, CHRISTYANE MONROE PESTANA DE MELO - MA10049

RÉU: CANOPUS CONSTRUCOES LTDA

Advogados/Autoridades do(a) REU: LETICIA MARIA ANDRADE TROVAO - MA7583, ULISSES CESAR MARTINS DE SOUSA - MA4462-A, MARIA GABRIELLA RODRIGUES COOPER DOS SANTOS - MA12313

SENTENÇA

CONDOMÍNIO GRAN VILLAGE TURU IV, moveu ação de danos materiais e morais em face de CANOPUS CONSTRUÇÕES LTDA, sustentando que a Requerida entregou o empreendimento sem entregar o habita-se, bem como os equipamentos de segurança, e que devido as fiscalizações do Corpo de Bombeiros a Requerente foi obrigada a providenciar o habite-se e comprar os equipamentos de segurança descritos na inicial no valor de R\$ 2.802,45(dois mil, oitocentos e dois reais, quarenta e cinco centavos).

Sustentou, ainda, que notificou a Requerida sobre os fatos alegados e tentou de forma amigável solucionar o impasse, o que não obteve êxito, diante disso, veio a juízo pleitear a reparação civil.

Juntou documentos.

Foi indeferido o pedido de assistência judiciária, intimada a Requerente pagar as custas, vindo



adimplir, sendo ordenada a citação da Requerida para responder aos termos da ação, o que veio aos autos, oportunidade em que levantou preliminar de decadência e no mérito, se opôs a pretensão autoral, juntando documentos, dentre estes, a cópia do habite-se expedido no dia 04/07/2008, como se vê do ventre dos autos.

Pleiteou a improcedência do pedido.

A Requerente se manifestou sobre a contestação, sendo designada audiência de conciliação e saneamento, o que foi realizada sem haver composição amigável, sendo saneado o feito, sendo designada audiência de instrução e julgamento, o que se realizou, sendo concedido prazo para apresentação das alegações finais, o que foi cumprido.

O processo foi digitalizado e formalizado na forma da lei.

O processo veio concluso para decisão.

É o relatório.

DECISÃO

Antes de adentrar ao mérito, devo apreciar a preliminar de decadência, nos seguintes termos:

A Requerente sustentou que a Requerida entregou o empreendimento sem entregar o habite-se, bem como os equipamentos de segurança, sem no entanto, comprovar a data da entrega do mencionado empreendimento, sendo que a Requerida quando da contestação juntou o habita-se que afirma ter entregue para a demandante datado de **04/08/2008, data que devo ter como baliza para aferição da decadência ou não.**

A Requerente ajuizou ação no dia 29 de maio de 2018, como consta do protocolo de distribuição, constante do ventre dos autos, ato que ocorreu antes do decurso de 10(dez), anos, conforme preceitua o artigo 205, do Código Civil, senão vejamos:

“Art. 205. A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor.

A jurisprudência já firmou entendimento no sentido de que o prazo para reclamação dos defeitos de segurança e construção e o prescricional de 10(dez) anos, como se vê abaixo:

“PJE 0800520-85.2020.4.05.8103 - APELAÇÃO EMENTA CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. PRAZO DE GARANTIA. RESPONSABILIDADE. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. NÃO OCORRÊNCIA. SENTENÇA ANULADA. 1. Apelação de sentença que julgou improcedente o pedido (atinentes ao pagamento de indenização por danos materiais e morais, em decorrência de vícios de construção em imóvel adquirido através do PMCMV), reconhecendo a prescrição, por entender que não se pode presumir que os vícios apareceram no período de garantia de cinco anos. Condenação da parte autora no pagamento dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC/2015, com exigibilidade suspensa (art. 98, § 3º, do CPC/2015), em razão da justiça gratuita concedida. 2. A parte autora, em seu recurso, defende, em síntese: a) inexistência de aplicabilidade do artigo 618 do Código Civil ao presente caso, mas sim do artigo 205 do mesmo diploma cumulado como artigo 27 do CDC (ação indenizatória, regida pelo CDC, em face da CEF e não da construtora); b) existência de vícios construtivos (ocultos, de natureza contínua, gradual e progressiva) desde a entrega da obra; c) aplicação de prazo prescricional e não de garantia. Defende que o prazo da



prescrição só começou a contar do momento em que a parte autora percebeu a existência do vício, que foi após a entrega, não havendo nenhuma possibilidade de estar configurada a prescrição. 3. O cerne da presente demanda devolvida à apreciação cinge-se ao cabimento de indenização por vícios em imóvel. 4. Consta dos autos que: a) conforme documentação acostada aos autos, o imóvel objeto da lide foi entregue pela CEF à parte autora em novembro/2012 e, em 01/11/2019, a parte autora comunicou a CEF acerca dos alegados vícios construtivos; b) evidencia-se, da inicial, que se tratam dos seguintes vícios: "os mais visíveis a olho nu são: rachaduras nas paredes e estruturas, problemas nas instalações elétricas e hidráulicas, esgoto sanitário entupindo e transbordando, falha de impermeabilização, reboco e pintura esfarelados e deteriorados, pisos trincados, umidade ascendente, bem como portas emperradas e janelas de baixa qualidade, com frestas que permitem a entrada de água da chuva", além de pisos rachados, infiltração; fissuras em parede e no piso; c) a natureza dos vícios descritos na petição inicial permite concluir que existem vícios que já seriam perceptíveis, entretanto tal, por si só, não afasta a possibilidade de existirem alguns ocultos ou que evoluiriam lentamente com o tempo. 5. O prazo referido no art. 618 do Código Civil é de garantia e não de prescrição. Nesse cenário, o construtor (ou quem mais tenha responsabilidade pela obra) é legalmente obrigado a garantir a segurança e a solidez da obra por cinco anos. Entretanto, o prazo de prescrição para o proprietário do imóvel acionar o construtor e o agente operacional do FAR, por defeitos relacionados com a segurança e solidez surgidos nos cinco anos seguintes ao término da construção, é de dez anos (art. 205, do Código Civil), contados da data do recebimento do imóvel. 6. O tema foi levado à discussão na sessão ampliada de 31/05/2021, no bojo dos PJE's 0800525-10, 0800486-13 e 0800500-94, todos de relatoria do Des. Federal Leonardo Carvalho, ocasião em que restou decidido que: "A teor do que preconiza o art. 618, do Código Civil, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez da obra. Contudo, o prazo trazido pelo Código em seu art. 618 é de garantia e não de prescrição. A lei obriga o construtor (ou quem mais tenha responsabilidade pela obra) a garantir, por cinco anos, a segurança e a solidez da obra. Isto significa dizer que existe a responsabilidade por todos os defeitos relacionados à segurança e solidez que surgirem nos cinco anos seguintes à conclusão da obra. Contudo, o prazo de garantia não se confunde com o prazo para a propositura de ações indenizatórias contra o responsável pelos vícios de construção, que é decenal, nos termos do art. 205 Código Civil. O prazo prescricional da ação para obter do construtor indenização por vícios construtivos da obra na vigência do Código Civil de 2002 é de 10 (dez) anos". 7. "Com efeito, a regra básica contida no Código Civil é a de seu art. 618:" Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo"; Cabe destacar que o prazo trazido pelo CC em seu art. 618 é de garantia e não de prescrição. Nesse caso, a lei obriga o construtor (ou quem mais tenha responsabilidade pela obra, no caso, a CEF) a garantir, por 5 (cinco) anos, a segurança e a solidez da obra. Isto significa dizer que existe a responsabilidade por todos os defeitos relacionados à segurança e solidez que surgirem nos cinco anos seguintes à conclusão da obra. Surgido o defeito no prazo de 5 (cinco) anos, o proprietário do imóvel tem o prazo de até 10 (dez) anos para acionar o construtor e o agente operacional do FAR. Quer dizer, o prazo de prescrição é de 10 (dez) anos, para todos os defeitos relacionados com a segurança e solidez que surgirem nos cinco anos seguintes ao término da construção; Na hipótese, sendo os vícios aqui apontados de fácil percepção, aparentes e de caráter originário, o termo



prescricional se inicia com a data do recebimento do imóvel. Verifica-se, então, que a demandante adquiriu o imóvel em comento desde o ano de 2012 e a presente lide ajuizada em abril/2020. Desse modo, não ultrapassado o prazo decenal, não há que se falar em prescrição do direito de ação." (TRF5, 2ª T., PJE 0800450-68.2020.4.05.8103, Rel. Des. Federal Paulo Roberto de Oliveira Lima, Julgamento: 01/06/2021) 8. In casu, o imóvel foi recebido em 11/2012, em 01/11/2019, a parte autora comunicou a CEF acerca dos alegados vícios construtivos e, em 23/04/2020, houve o ajuizamento da ação, de maneira que, não ultrapassado o prazo decenal, não ocorreu a prescrição do direito de ação. 9. Apelação provida, para anular a sentença e determinar o retorno dos autos à origem para o regular processamento do feito. Act(TRF-5 - Ap: 08005208520204058103, Relator: DESEMBARGADOR FEDERAL PAULO MACHADO CORDEIRO, Data de Julgamento: 20/07/2021, 2ª TURMA)"

Como se observa, o prazo que se deve discutir não é o decadencial, como sustentou a Requerida, mas o da prescrição, nos termos acima.

Assim, rejeito preliminar.

MÉRITO

A Requerente sustenta que a Requerida entregou o empreendimento sem entregar o habite-se, bem como os equipamentos de segurança, que por fiscalizações do Corpo de Bombeiros, foi obrigada a implementar, orçando os gatos materiais no importe de R\$ 2.802,45(dois mil, oitocentos e dois reais, quarenta e cinco centavos), o que pretende recebê-lo acrescido de danos morais.

A Requerida não comprovou que tenha entregue o empreendimento com os equipamentos de segurança, ônus que lhe competia a teor do art. 373, II, do Código de Processo Civil, *verbis*:

“Art. 373. O ônus da prova incumbe:

...

II - ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.”

A jurisprudência já firmou entendimento que a desincumbência do ônus da prova por parte do réu, enseja a procedência do pedido, vejamos:

“RECURSO INOMINADO. OBRIGACIONAL. COMPRA E VENDA. RÉU QUE CONFESSA AS COMPRAS, TODAVIA NÃO FAZ PROVA DO PAGAMENTO. RÉU QUE NÃO SE DESINCUMBIU DO ÔNUS PROBATÓRIO QUE LHE COMPETIA, A TEOR DO ART. 373, II, DO CPC. COBRANÇA DEVIDA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. 1. Narra a autora que, no mês fevereiro de 2015, vendeu ao réu Laudelino produtos coloniais no valor total de R\$150,00 (cento e cinquenta reais). Relata que o réu efetuou o pagamento mediante um cheque de terceira pessoa, no valor de R\$ 700,00 (setecentos reais), tendo a autora devolvido o troco, no montante de R\$550,0000 (quinhentos e cinquenta reais). Sustenta que o referido cheque não foi compensado. Pugna pela condenação do réu ao pagamento de R\$700,00 (setecentos reais). 2. Sentença que julgou procedente a ação. 3. Cotejando o acervo probatório, verifica-se que o réu não se desincumbiu do ônus probatório que lhe competia, a teor do art. 373, II, do CPC. Noutro norte, a autora logrou comprovar que vendeu ao demandado os produtos fato inclusive confessado e que



este lhe pagou mediante um cheque de terceira pessoa. Assim, por óbvio que a cártula não poderia contar com a assinatura do recorrente. 4. Ademais, a prova testemunhal corrobora o relato da parte autora, refutando as teses... defensivas, pelo que, cabia ao demandado comprovar a forma como pagou pelas mercadorias efetivamente comprovadas da autora. Não o fez. 5. Sentença de procedência prolatada na origem deve ser mantida, nos termos do art. 496, da Lei nº 9.099/95. RECURSO IMPROVIDO. (Recurso Cível Nº 71007427305, Terceira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Giuliano Viero Juliato, Julgado em 30/08/2018).(TJ-RS - Recurso Cível: 71007427305 RS, Relator: Giuliano Viero Juliato, Data de Julgamento: 30/08/2018, Terceira Turma Recursal Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 04/09/2018)”

A Requerente pleiteou ainda em danos morais a ser arbitrado por este juízo, o que entendo não ser cabível, vez que não houve dano que compromettesse a imagem e o bom nome do Requerente, nos termos do art. 5º, X, da Constituição Federal, *in verbis*:

“Art. 5º ...

...

X - são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação;”

A jurisprudência segue o texto constitucional, senão vejamos:

“ENCERRAMENTO DE CONTA SEM JUSTIFICATIVA - PESSOA JURÍDICA - DANO MORAL AFASTADO - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE OFENSA À HONRA OBJETIVA. Apelação. Ação de obrigação de fazer c/c indenizatória. Sentença de procedência. Apela as partes. Réu que não demonstrou que a conta corrente do autor foi encerrada antes do prazo de 30 dias, bem como as razões para o seu encerramento, na forma determinada na Resolução nº 2.747 do BACEN. Dano moral ausente, em razão de falta de comprovação nos autos de violação à honra objetiva da Pessoa Jurídica. Pedido de afastamento da multa imposta ou sua redução não se sustenta. Medida necessária e proporcional. Recurso do autor desprovido. Recurso do réu parcialmente provido.(TJ-RJ - APL: 03393842520198190001, Relator: Des(a). NATACHA NASCIMENTO GOMES TOSTES GONÇALVES DE OLIVEIRA, Data de Julgamento: 05/08/2021, VIGÉSIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 06/08/2021)”

Assim, o pedido deve ser acolhido de forma parcial e o processo extinto com resolução de mérito, na forma do art. 487, I, primeira parte, do Código de Processo Civil(Sic):

“Art. 487. Haverá resolução de mérito quando o juiz:

I - acolher ou rejeitar o pedido formulado na ação ou na reconvenção;”

DISPOSITIVO

Ante o exposto, ACOLHO em parte o pedido exordial, e extingo o processo com resolução de mérito, nos termos da fundamentação acima.

Julgo procedente em parte o pedido para condenar a Requerida ao pagamento dos danos materiais no importe de R\$ 2.802,45(dois mil, oitocentos e dois reais, quarenta e cinco centavos), corrigido com juros de juros de 1%, contados desde a citação e correção monetária, nos termos



da nora regente.

Em obediência ao princípio da sucumbência recíproca, condeno o Requerida ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo no percentual de 10% sobre o valor da condenação.

P.R.I.

SÃO LUÍS/MA, 18 de novembro de 2021.

(documento assinado eletronicamente)

JOSÉ RIBAMAR SERRA

Juiz de Direito Auxiliar

NAUJ - Núcleo de Apoio às Unidades Judiciais Portaria -CGJ - 3618/2021

