

Processo: 1.0000.25.028509-5/001
Relator: Des.(a) Juliana Campos Horta
Relator do Acórdão: Des.(a) Juliana Campos Horta
Data do Julgamento: 10/12/2025
Data da Publicação: 15/12/2025

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO E CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. MORADIA POPULAR. AUSÊNCIA DE MURO DE ARRIMO. OMISSÃO DA ADMINISTRAÇÃO. DANO MORAL CONFIGURADO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Apelação cível interposta contra sentença que julgou improcedentes os pedidos formulados em ação de indenização por danos morais, ajuizada por beneficiária de programa habitacional de interesse social, sob alegação de omissão estatal e vícios estruturais em imóvel situado em loteamento com acentuado desnível e ausência de contenção adequada. Requer-se a condenação da companhia habitacional e da empresa construtora ao pagamento de indenização. A sentença reconheceu ausência de comprovação técnica dos vícios e entendeu que alterações posteriores no imóvel descaracterizaram eventual falha na construção original.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há duas questões em discussão: (i) definir se a ausência de muros de arrimo em lote com desnível relevante configura omissão estatal indenizável por violação ao direito à moradia segura; (ii) estabelecer se há responsabilidade da empresa construtora pelos danos alegados.

III. RAZÕES DE DECIDIR

A COHAGRA, enquanto sociedade de economia mista prestadora de serviço público, sujeita-se à responsabilidade civil objetiva com base na teoria do risco administrativo, conforme art. 37, § 6º, da CF/1988.

O direito à moradia segura impõe ao Estado o dever de garantir condições mínimas de habitabilidade, o que inclui a adoção de medidas técnicas adequadas à topografia e ao histórico geológico da área ocupada.

A ausência de muros de arrimo em imóveis situados em áreas com desnível acentuado, sujeitos a chuvas e movimentação do solo, configura risco previsível que deveria ter sido evitado antes da entrega das unidades habitacionais.

Documentos dos autos comprovam que a COHAGRA foi alertada sobre riscos no loteamento e optou por transferir aos moradores, sem recursos técnicos, a responsabilidade pela contenção do terreno, caracterizando omissão relevante.

A perícia reconheceu que o talude improvisado não substituiu adequadamente o muro de arrimo e compromete a estabilidade da edificação, embora limitada por reformas posteriores no imóvel.

A responsabilidade civil objetiva admite excludentes, mas não se comprova culpa exclusiva da vítima ou caso fortuito, permanecendo o nexo de causalidade entre a omissão da administração pública e o dano sofrido.

O dano moral decorrente de moradia precária, com risco estrutural e insegurança permanente, prescinde de prova do abalo psíquico e é presumido, superando o mero aborrecimento.

Fixação da indenização em R\$ 15.000,00, com atualização e juros conforme orientação do STJ (Súmulas 54 e 362), considerando a gravidade dos fatos e os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

Inexistência de responsabilidade da EF Construtora Ltda., diante da ausência de vínculo direto com a autora e da inexistência de prova do nexo causal entre sua atuação e os vícios apontados.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso parcialmente provido.

Tese de julgamento:

A ausência de muro de arrimo em imóvel de interesse social localizado em área com desnível acentuado configura omissão da administração pública indenizável, por violar o direito à moradia segura.

O dano moral decorrente de insegurança habitacional grave em imóvel fornecido pelo poder público é presumido e enseja reparação pecuniária.

A construtora que não mantém vínculo contratual com o morador e não contribui diretamente para os vícios constatados não responde pelos danos decorrentes da omissão da administração pública.

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, arts. 6º e 37, § 6º; CPC, art. 479.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas 54 e 362.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.25.028509-5/001 - COMARCA DE UBERABA - APELANTE(S): MARIA EUNICE



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

PEREIRA - APELADO(A)(S): COHAGRA COMPANHIA HABITACIONAL DO VALE DO RIO GRANDE, EF CONSTRUTORA LTDA

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 1ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em POR MAIORIA, DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.

DESA. JULIANA CAMPOS HORTA
RELATORA

DESA. JULIANA CAMPOS HORTA (RELATORA)

VOTO

Trata-se de apelação interposta por Maria Eunice Pereira em desfavor da r. sentença que julgou improcedentes os pedidos iniciais formulados em ação de INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, ajuizada contra a COMPANHIA HABITACIONAL DO VALE DO RIO GRANDE - COHAGRA e da EF CONSTRUTORA LTDA. A parte autora foi condenada ao pagamento das custas e honorários, com a exigibilidade suspensa pela gratuidade judiciária deferida.

Aduz a parte apelante cerceamento de defesa, insuficiência da perícia, ausência de consideração de provas documentais e testemunhais, além de reiterar os argumentos quanto à omissão dos réus na entrega de imóvel seguro.

Sustenta que os problemas foram comunicados anteriormente, inclusive ao Ministério Público Federal, que instaurou inquérito civil a respeito, sendo certo que os muros de arrimo só foram providenciados precariamente anos depois.

Em contrarrazões as partes apeladas pugnam pelo desprovimento do recurso (Doc Ordem n.246 e 251).

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

A controvérsia versa sobre a responsabilidade civil da COHAGRA - COMPANHIA HABITACIONAL DO VALE DO RIO GRANDE - e da empresa EF CONSTRUTORA LTDA., em razão de supostos vícios construtivos e da omissão na edificação de muros de arrimo em unidade habitacional de interesse social.

É incontroverso nos autos que a parte autora foi beneficiária de programa público de habitação e firmou com o Município de Uberaba, por intermédio da COHAGRA, contrato de concessão de direito real de uso de unidade residencial vinculada à política pública municipal.

A COHAGRA, enquanto sociedade de economia mista e gestora do programa habitacional, figura como ente prestador de serviço público, submetendo-se, por conseguinte, à responsabilidade civil objetiva, nos moldes do art. 37, §6º, da Constituição Federal, à luz da teoria do risco administrativo.

A esse respeito, dispõe o art. 37, § 6º, da Constituição Federal que as pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado prestadoras de serviços públicos respondem pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa.

Trata-se, assim, da aplicação da teoria do risco administrativo, que impõe responsabilidade objetiva à Administração Pública direta e indireta, desde que prestadora de serviços públicos, bem como aos particulares que igualmente desempenhem tais funções.

A responsabilidade civil objetiva do Estado exige a presença dos seguintes requisitos: a) dano; b) conduta administrativa; e c) nexos de causalidade entre ambos.

Não obstante, é necessário consignar que a teoria do risco administrativo, diversamente da teoria do risco integral, admite excludentes de responsabilidade, quais sejam: (i) caso fortuito ou força maior; (ii) culpa exclusiva da vítima; e (iii) culpa exclusiva de terceiro.

Com efeito, embora objetiva, a responsabilidade estatal pode ser elidida mediante comprovação de quaisquer dessas causas excludentes, ônus que incumbe à Administração.

Pois bem.

O direito à moradia, previsto no art. 6º da Constituição Federal, concretiza-se por meio de políticas públicas, que, uma vez implementadas, devem observar padrões mínimos de segurança, adequação e funcionalidade.

As provas documentais, notadamente os laudos técnicos de vistoria emitidos por profissionais da Prefeitura e da assessoria do Ministério Público (docs. ordens 9, 19 e 24), apontam de forma clara e reiterada que a ausência de muros de arrimo em terrenos de forte declividade e com histórico de

instabilidade geológica representava risco previsível, sendo recomendada sua correção ainda antes da entrega das moradias.

O relatório de vistoria técnica constante dos autos demonstra que a COHAGRA foi alertada pela Prefeitura de Uberaba, desde 2013, sobre a existência de locais de risco no loteamento Gameleiras III, objeto da lide(doc ordem n.09).

"Relatório elaborado para análise das condições de estabilidade em área de loteamento implantado recentemente, inserido no Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida, denominado Gameleiras III, face à situação de aterro e corte executados para implantação dos lotes e construção das unidades.

(...)

A descontinuidade resultante da planificação dos terrenos no limite divisório dos fundos dos lotes para execução das casas, na forma de um degrau de altura variável conforme a localização, chegando em casos extremos à aproximadamente 3,00m de desnível.

A situação verificada impõe a adoção de medidas técnicas de contenção do talude criado, de forma a garantir sua estabilidade e também das edificações inseridas na área de abrangência, bem como a proteção coletiva, evitando a ocorrência de desmoronamento, deslizamento, projeção de pessoas e materiais e acidentes.

Cortes verticais e subverticais são incompatíveis com as condições naturais de equilíbrio do solo. Com os cortes o equilíbrio natural é rompido e acentuam-se os processos de erosão e movimentos de massa, devendo essas alterações ser compensadas.

A infiltração de água no solo proveniente principalmente das chuvas produz efeitos bastante favoráveis ao escorregamento, como encharcamento, perda ou diminuição da resistência efetiva e aumento do peso específico. Em agravante, o escoamento da água sobre o talude pode adquirir velocidade suficiente para provocar erosões, que podem assumir proporções tais que levem à instabilidade de grandes massas.

No caso, para prevenção do risco e considerando-se toda a conjuntura da área, função, viabilidade e executividade, a melhor indicação é a execução de muros de arrimo, como estrutura de suporte com a função de dar estabilidade aos taludes.

O muro de arrimo é definido como sistema de contenção de solo que estabiliza um maciço de terra constituído de aterro. A geometria e a constituição do muro devem ser apropriadas, capazes de suportar as solicitações críticas durante a vida útil com a segurança desejada.

(...)

Face ao exposto, para se garantir a estabilidade e segurança geral da área do loteamento deverão ser executados mecanismos de proteção dos taludes nos locais de risco, ressaltando que o período de chuvas tende a agravar o potencial de sinistro da situação.

Sugere-se, ainda, o monitoramento da área pela Defesa Civil Municipal até solução definitiva da questão."

No laudo técnico n. 47/2015, elaborado em 04/08/2015, pela assessoria pericial do Ministério Público da União restou concluído que "foram verificadas anomalias construtivas, sendo estas classificadas como anomalias aparentes da construção (vícios construtivos)." Nesse sentido, a conclusão adotada no laudo técnico:

"A função do muro de arrimo consiste, basicamente, em suportar o montante de terra (talude) evitando o deslocamento indevido deste.

O item 2.4 do memorial descritivo não definiu critério objetivo que deveria atender para que fosse constituído o muro de arrimo, limitando-se a estipular que os taludes seriam substituídos por muro de arrimo "a nosso critério" (construtora).

Assim, durante a perícia de campo, observamos diversos platôs de terra que se deslocaram e que deveriam ser contidos por muros de arrimo, para estabilizar o deslocamento do maciço de terra e conter o carreamento de materiais que ocorriam sob efeitos pluviométricos, que podem danificar as edificações construídas e a respectiva área do quintal (figuras Al 7, Al 8, Al 9. A20. A23, A24, A25 e A44). Destacamos que alguns moradores, por conta própria, resolveram empreender muros de arrimo para conter os taludes (figuras Al 5, Al 6. A21 e A22). Alguns moradores informaram que a COHAGRA (Prefeitura) tratou de construir alguns desses muros.

(...)

III CONCLUSÃO

Conforme observado na perícia de campo, exposto no presente laudo e ilustrado no Apêndice A - Levantamento Fotográfico, foram verificadas anomalias construtivas, sendo estas classificadas como anomalias aparentes da construção (vícios construtivos).

Para o presente caso, consideramos anomalias aparentes aquelas relacionadas com problemas que prejudicam o desempenho, a funcionalidade, a vida útil prevista, a utilização e a segurança, decorrentes de deficiências na execução, sendo classificadas como endógenas. Importante ressaltar que as obras

empreendidas (finalizadas em 2013) ainda estão no período de garantia, prevista no Art. 618 do Código Civil (...)." - doc ordem n. 19.

A parte requerida - COHAGRA, em atendimento à notificação 0086/2014/MP/MA, enviada pela 11ª Promotoria de Justiça de Uberaba, prestou os seguintes esclarecimentos:

"Para decretar estado de emergência, foi levado também em consideração o Parecer emitido pela Diretoria Jurídica da COHAGRA, que assim como os demais, também reconheceu a urgência de uma intervenção no local, apontando inclusive a necessidade de construção de muros de arrimo nas residências, evitando assim dano irreparável às famílias, com risco de desabamento. Foi mencionado que os laudos emitidos são unânimes em afirmar que os fatores poderão se agravar no período de chuvas.

Diante dos pareceres e laudos apresentados, foi decretado estado de emergência para aquisição de materiais para construção de muros de arrimo, especificando que a mão de obra será feita em regime de mutirão pelos moradores, assim como as obras serão acompanhadas por técnicos da Cohagra e Prefeitura e as despesas correrão por conta do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS." (doc ordem n.24)

Conforme os elementos constantes dos autos, restou incontroverso que, após a entrega das unidades habitacionais, foram identificadas falhas estruturais relevantes, cujos vícios comprometeram a segurança e a habitabilidade das edificações. A documentação acostada, especialmente os laudos de vistoria elaborados por técnicos especializados, corrobora a existência de vícios construtivos significativos, os quais demandariam pronta atuação da responsável técnica pela obra.

A COHAGRA foi cientificada da necessidade urgente de intervenção corretiva, o que ensejou, inclusive, a decretação de estado de emergência pelo Município (doc. ordem n. 24). No entanto, optou por uma atuação tardia, limitada ao fornecimento de materiais, delegando aos próprios moradores, em regime de mutirão e sem suporte técnico adequado, a execução das contenções.

Tal conduta revela omissão culposa e descumprimento contratual, configurando nexo de causalidade direto entre a inércia administrativa e os danos experimentados pela autora.

Ressalte-se que o perito judicial, conquanto tenha indicado que os vícios foram ocultados por modificações promovidas no imóvel, reconheceu que a substituição do muro de arrimo por talude comprometeu a estabilidade do terreno e a qualidade de vida da autora (doc ordem n. 158 e 168).

É certo que a prova pericial, embora tecnicamente fundamentada, restou limitada em razão das intervenções realizadas pela autora e da ausência de documentos essenciais à completa avaliação técnica, como registros do projeto original, dados sobre a situação geotécnica do solo e plano de drenagem. Ressalte-se, contudo, que o juiz não está adstrito ao laudo pericial, nos termos do art. 479 do Código de Processo Civil, quando outros elementos dos autos apontam em direção distinta.

Nessa linha, os depoimentos testemunhais e os documentos juntados, notadamente o laudo da EF CONSTRUTORA e as informações prestadas ao Ministério Público, evidenciam omissão e demora na construção dos muros, circunstância que gerou aflição, instabilidade e temor constante à autora, superando o mero aborrecimento e caracterizando dano moral indenizável.

Considerando os fatos apresentados e a legislação citada, pode-se concluir que restou configurada a omissão da ré - COHAGRA, em reparar as irregularidades técnicas das unidades habitacionais entregues no Loteamento Gameleira III, o que enseja a responsabilização integral pela reparação dos danos verificados.

O dano moral, nas hipóteses de fornecimento de moradia com vícios graves e riscos à segurança, prescinde de prova específica do abalo psíquico, sendo presumido. A inexistência de contenção em lote com desnível acentuado, situado em área sujeita a chuvas e deslizamentos, ensejou perturbações contínuas, comprometendo a fruição do bem e gerando sentimento de insegurança, o que justifica a reparação moral.

Considerando a natureza da violação, sua duração, a condição econômica das partes e os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, fixo a indenização por danos morais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser suportado exclusivamente pela COHAGRA, com juros de mora a partir do evento danoso e correção monetária desde o arbitramento, nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

No tocante à EF Construtora Ltda., sua eventual responsabilização depende da delimitação precisa das atribuições contratuais firmadas com o Município de Uberaba. Contudo, o próprio laudo pericial atestou que os vícios não derivaram de falha no projeto original, mas sim de reformas posteriores, cuja execução não lhe pode ser imputada. Ainda que se considere a condição de executora de parte das obras, inexistente prova inequívoca de que o imóvel da autora tenha sido afetado por vícios construtivos decorrentes da atuação da empresa, tampouco se verifica vínculo contratual direto com a moradora.

Desse modo, inexistente responsabilidade da EF Construtora Ltda., ante a ausência de nexo de causalidade entre sua conduta e os danos experimentados pela autora.

Diante do exposto, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso de apelação para reformar a sentença de

primeiro grau e julgar parcialmente procedente o pedido, condenando a COHAGRA - Companhia Habitacional do Vale do Rio Grande ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), acrescida de juros de mora desde a data do evento danoso (Súmula 54, STJ), com correção monetária desde o arbitramento (Súmula 362, STJ), pelo IPCA. A partir de 08/12/2021, incidirá a taxa SELIC, uma única vez, a título de correção monetária e de juros de mora.

Mantenho a improcedência do pedido em relação à EF Construtora Ltda., por ausência de responsabilidade demonstrada.

Condeno a COHAGRA ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da condenação. A autora deverá arcar com as custas adiantadas pela EF Construtora Ltda. e com honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa, ficando, contudo, suspensa a exigibilidade em razão da concessão da gratuidade da justiça.

DES. ALBERTO VILAS BOAS

Após detida análise dos documentos constantes dos autos, bem como do conteúdo da prova pericial produzida, constato que os elementos técnicos apresentados não foram suficientes para afastar, de forma inequívoca, a existência de vícios construtivos na unidade habitacional objeto da demanda.

Destaco que, nos termos da decisão de saneamento, houve expressa inversão do ônus da prova, impondo-se às rés o encargo de demonstrar a inexistência de vício na construção do imóvel. Nesse contexto, cabia à parte ré produzir as provas técnicas necessárias à elucidação dos fatos controvertidos, sobretudo diante da complexidade técnica inerente à matéria.

Contudo, verifico que a perícia judicial restou comprometida, em parte, pela ausência de documentos técnicos essenciais, como os projetos estruturais e geotécnicos da edificação, bem como pela não realização de sondagem do solo - diligência indispensável à verificação das condições fundacionais e à eventual existência de afloramento de água subterrânea no terreno.

O próprio perito judicial, em diversas passagens do laudo, reconheceu a limitação da análise técnica diante da ausência desses elementos. Nesse sentido, concluiu:

"a) A não apresentação dos documentos solicitados às partes deste processo no momento da perícia comprometeram o pleno desenvolvimento deste Laudo Pericial."

[...]

"h) Sobre a drenagem e a situação estrutural da fundação do imóvel, somente análises laboratoriais poderão afirmar suas condições."

[...]

"j) Do ponto de vista técnico, qualquer valoração sem tais informações se torna irrelevante e desnecessária."

[...]

3) Queira o Sr. Perito esclarecer se a área que foi edificada os imóveis se foi realizada o correto aterro e drenagem do solo para receber os imóveis?

Resposta:

Não foi visualizado depressões no solo e trincas na estrutura relativa a instabilidade do terreno.

Tal afirmativa, deverá ser feita através de sondagem.

3.1) Devido as características do solo, caso tenha sido realizado o aterro do terreno seria imprescindível realizar a drenagem da área para evitar possíveis desmoronamentos ou vícios no imóvel?

Resposta:

Positivo, deve-se atentar que seja feita uma análise cuidadosa da sua estabilidade e da necessidade de drenagem para evitar possíveis problemas no futuro.

O aterro de um terreno pode aumentar a pressão sobre o solo, o que pode levar a deslizamentos de terra ou afundamentos. Além disso, se a água não for drenada adequadamente, pode-se acumular no solo, causando sua instabilidade.

Portanto, é importante que seja feita uma análise do terreno por um engenheiro especializado em geotecnia e sejam tomadas as medidas necessárias para garantir a sua estabilidade. Dependendo do caso, pode ser necessário realizar a drenagem da área para evitar possíveis desmoronamentos ou vícios construtivos no imóvel.

Em resumo, a realização da drenagem dependerá da análise técnica do terreno e das condições locais e deve ser feita, caso seja necessário, para garantir a segurança e estabilidade do terreno e do imóvel construído sobre ele."

Por outro lado, a perícia também identificou que diversas alterações promovidas unilateralmente pela autora contribuíram de forma relevante para o surgimento ou agravamento de fissuras, infiltrações e demais vícios.

Nesse particular, o laudo pericial consignou expressamente:

"b) Mediante as diversas alterações realizadas no imóvel, os supostos vícios construtivos alegados pela autora ficaram sobrepostos, ou seja, ocultos."

"c) As trincas (fissuras) apresentadas foram provenientes da sobrecarga da varanda/garagem sobre as paredes da sala, juntamente com a alteração do vão da porta."

"d) A alteração do sistema hidráulico para abastecer o ponto comercial foi precedida de movimentação de telhas, as quais demonstram-se quebradas e, conseqüentemente, houve infiltração no forro e paredes."

"e) A obra de ampliação inacabada nos fundos gera acúmulo de água, provocando mofo nas paredes."

"f) Essas aludidas reformas descaracterizaram o imóvel, promovendo a perda de sua garantia."

Ainda, em sua oitiva, o perito judicial foi categórico ao afirmar que as alterações realizadas pela autora ocultaram eventuais vícios construtivos originais, impossibilitando uma análise conclusiva quanto à sua existência e extensão. Da mesma forma, esclareceu que, embora os projetos da obra tenham sido apresentados, a perícia permaneceu tecnicamente inconclusiva quanto ao aspecto geotécnico, pela ausência de sondagem do solo - elemento imprescindível à verificação da estabilidade e das condições do terreno.

Por fim, quanto aos relatórios constantes nos e-docs. n. 9, 19 e 24, estes apontam, de forma genérica, a existência de problemas estruturais no Loteamento Gameleiras III. No entanto, tais documentos não são suficientes para comprovar a existência de vícios ou falhas técnicas específicas e individualizadas no imóvel da autora.

Dessa forma, ainda que não seja possível afirmar com certeza que todos os danos apontados decorrem de falhas construtivas atribuíveis às rés, também não se pode ignorar que a omissão destas quanto à apresentação de documentação técnica essencial e à realização de estudos geotécnicos comprometeu a formação de um juízo seguro que lhes seria favorável. A inércia das rés, nesse contexto, impede que se atribua à autora o risco integral pela deterioração do imóvel, haja vista que não se desincumbiram de seu ônus probatório.

Ademais, a atribuição exclusiva da responsabilidade à autora não se mostra razoável, considerando que as modificações por ela realizadas foram posteriores à entrega do imóvel, o qual já apresentava deficiências estruturais e fundacionais que, ao menos em parte, podem ter contribuído para o quadro atual. Assim, ainda que a conduta da autora tenha concorrido para o agravamento dos vícios, tal circunstância não afasta por completo a responsabilidade das rés.

Configura-se, portanto, hipótese de culpa concorrente, nos termos do art. 945 do Código Civil, impondo-se a divisão proporcional da responsabilidade entre as partes.

Fundado nessas considerações, reconheço a existência de responsabilidade civil das rés em razão de vícios construtivos relacionados à unidade habitacional da autora, contudo, entendo configurada hipótese de culpa concorrente, à luz das modificações substanciais promovidas pela própria autora no imóvel, as quais contribuíram de forma significativa para o agravamento dos danos.

Nesse contexto, dou parcial provimento ao recurso da autora, para fixar o valor da indenização por

danos morais para R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), mantida a condenação, por seus próprios fundamentos, no mais.

As custas e os honorários deverão ser divididos igualmente em razão da sucumbência recíproca, observada a justiça gratuita concedida à autora.

DES. MARCELO RODRIGUES
Desembargador MARCELO RODRIGUES

VOGAL

VOTO

No caso concreto, após analisar os autos, com o devido e necessário respeito ao raciocínio percorrido pela e. relatora, outra conclusão é alcançada neste voto.

A controvérsia pode receber a enunciação: averiguar a existência (ou não) da responsabilidade civil decorrente de alegados vícios construtivos em imóvel entregue no âmbito de programa habitacional de interesse social, sob a forma de concessão real de uso, destinado à população de baixa renda. A parte autora defende que o imóvel está situado em lote com declive acentuado, sem a devida contenção por muro de arrimo, e que a ausência dessa estrutura teria ocasionado instabilidade, infiltrações e comprometimento da habitabilidade da unidade.

Primando, inicialmente, pelo primor técnico, colaciona-se breve passagem da doutrina especializada:

O direito real de uso não se confunde com a concessão de uso especial para fins de moradia ou com a concessão de direito real de uso, previstos nos incisos X e XI do art. 1.225 do Código Civil, introduzidos pela Lei n.11.481/2007, que são modos de intervenção urbanística e de realização da garantia constitucional do direito à moradia.

(Lôbo, Paulo. Direito civil. Coisas. 6ª ed. São Paulo: Saraiva, 2021; p. 308)

(destacou-se).

Após analisar os autos, vê-se que o raciocínio percorrido pelo juízo de origem está solidamente alicerçado no conjunto probatório. A prova técnica revelou, com objetividade, que o imóvel sofreu modificações substanciais por iniciativa da própria autora, incluindo a remoção do talude natural que originalmente exercia função estabilizadora. Essas e outras intervenções, sem acompanhamento técnico profissional, comprometeram não apenas a estrutura como também a possibilidade de identificação de eventual vício originário.

Ganha relevância ao caso a constatação de que os danos alegados - como fissuras, infiltrações e degradação de acabamentos - decorrem de sobrecarga sobre elementos estruturais (a exemplo da garagem implantada sobre a sala sem reforço de base).

Examinando casos com circunstâncias fáticas próximas, tem-se reiterado que a responsabilização estatal exige demonstração inequívoca de falha na prestação do serviço ou no cumprimento das obrigações técnicas previstas na contratação pública. A sentença deve ser mantida por seus próprios e sólidos fundamentos, os quais se harmonizam com a jurisprudência deste Tribunal de Justiça e com os elementos de prova nos autos.

À luz desses fundamentos, nego provimento ao recurso e, por consequência, mantenho inalterada a sentença.

Custas processuais e honorários advocatícios majorados em 2%, totalizando 12%, nos termos do artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil, suspensa a exigibilidade, por força da concessão dos benefícios da justiça gratuita.

DES. MÁRCIO IDALMO SANTOS MIRANDA

VOTO DO 3.º VOGAL

Peço vênia à ilustre Relatora, Desembargadora Juliana Campos Horta, para acompanhar a divergência apresentada pelo igualmente ilustre 2.º Vogal, Desembargador Marcelo Rodrigues.

Assim me posiciono porque, no caso em tela, parece-me dever ser prestigiada a conclusão da prova pericial, em cujo laudo foi ressaltado que, "mediante as diversas alterações realizadas no imóvel, os supostos vícios construtivos alegados pela Autora ficaram sobrepostos, ou seja, ocultos" (evento n.º 158, página 12).

Em tais condições, uma vez os documentos solicitados às partes não foram devidamente apresentados, comprometendo o pleno desenvolvimento do trabalho pericial (evento n.º 158, página 12), não vislumbro motivos para ser acolhida a pretensão indenizatória, pois inviável a identificação dos vícios construtivos originários apontados pela parte Autora.

Acompanho, pois, a divergência apresentada pelo eminente 2.º Vogal, e o faço para negar provimento ao recurso, mantendo inalterada a sentença recorrida, com a vênia devida à também eminente Relatora.

É como voto.

DES. MANOEL DOS REIS MORAIS - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "POR MAIORIA, DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO"