



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.25.451834-3/001
Relator: Des.(a) Leonardo de Faria Beraldo
Relator do Acórdão: Des.(a) Leonardo de Faria Beraldo
Data do Julgamento: 14/04/2026
Data da Publicação: 17/04/2026

EMENTA: APELAÇÃO - AÇÃO DE REPARAÇÃO CIVIL - AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL - VÃCIOS CONSTRUTIVOS - INTERDIÇÃO DO IMÓVEL - DANOS MATERIAIS - OCORRÊNCIA - DANOS MORAIS PRESENTES - QUANTUM INDENIZATÓRIO - CRITÉRIO BIFÁSICO.

1. Tendo sido comprovado que os vÃ-cios detectados no imÃ³vel decorrem de mÃ; execuÃ§Ã£o do projeto, Ã© devido o pagamento, pela construtora, das despesas relativas Ã s taxas de condomÃ-nio, aluguel e demais encargos, pelo perÃ-odo em que os autores nÃ£o puderam residir no local, devido Ã sua interdiÃ§Ã£o.

2. A frustraÃ§Ã£o da expectativa da parte que adquire imÃ³vel residencial contendo vÃ-cios construtivos, com a posterior interdiÃ§Ã£o do local, qualifica situaÃ§Ã£o ensejadora de lesÃ£o extrapatrimonial.

3. O critÃ-rio bifÃ;sico de quantificaÃ§Ã£o do dano moral considera i) o interesse jurÃ-dico lesado e os julgados semelhantes; e ii) a gravidade do fato, a responsabilidade do agente e o poder econÃ-mico do ofensor.

APELAÇÃO CÃVEL NÂº 1.0000.25.451834-3/001 - COMARCA DE CONTAGEM - APELANTE(S): MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA - APELADO(A)(S): AGENILDO BATISTA DOS SANTOS DE JESUS, LUZIANE SANTOS DE JESUS

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 9ª CÂMARA CÃVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. LEONARDO DE FARIA BERALDO
RELATOR

DES. LEONARDO DE FARIA BERALDO (RELATOR)

VOTO

Trata-se de apelaÃ§Ã£o interposta por MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÃES S/A contra a sentenÃ§a proferida pelo juÃ-zo da 3ª Vara CÃ-vel da Comarca de Contagem (ordem 105) que, nos autos da aÃ§Ã£o de indenizaÃ§Ã£o por danos materiais e morais ajuizada por LUZIANE SANTOS DE JESUS e AGENILDO BATISTA DOS SANTOS DE JESUS, julgou procedentes os pedidos iniciais, nos seguintes termos:

"Ante o exposto, JULGO PROCEDENTES os pedidos iniciais, nos termos do art. 487, I, do CÃ-digo de Processo Civil, para:

a) CONDENAR a RÃ©, MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA, a pagar aos Autores, AGENILDO BATISTA DOS SANTOS DE JESUS e LUZIANE SANTOS DE JESUS, a tÃ-tulo de danos materiais, a quantia de R\$ 2.476,87 (dois mil, quatrocentos e setenta e seis reais e oitenta e sete centavos), a ser corrigida monetariamente pelos Ã-ndices da Corregedoria-Geral de JustiÃ§a de Minas Gerais desde a data de cada desembolso, e acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mÃ-as, a contar da citaÃ§Ã£o. A partir da vigÃ-ncia da Lei nÂº 14.905/2024, o montante apurado serÃ; atualizado exclusivamente pela taxa SELIC, que jÃ; engloba correÃ§Ã£o e juros.

b) CONDENAR a RÃ© a pagar aos Autores, a tÃ-tulo de danos morais, a quantia de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), a ser corrigida monetariamente pelos Ã-ndices da CGJ/MG a partir da data desta sentenÃ§a (SÃ-mula 362, STJ), e acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mÃ-as, a contar da citaÃ§Ã£o. A partir da vigÃ-ncia da Lei nÂº 14.905/2024, o montante apurado serÃ; atualizado exclusivamente pela taxa SELIC, que jÃ; engloba correÃ§Ã£o e juros.

Condeno a RÃ© ao pagamento integral das custas processuais e dos honorÃ-rios advocatÃ-cios de sucumbÃ-ncia, que fixo em 15% (quinze por cento) sobre o valor total da condenaÃ§Ã£o, nos termos do art. 85, Â§2º, do CPC".

Em suas razões recursais (ordem 107), alega a Apelante que a interdição do prédio somente ocorreu em fevereiro de 2020, cerca de 08 anos após a entrega da obra, e que foi um período de ocorrência de fortes chuvas. Sustenta que prestou assistência prontamente, tendo sido impedida de realizar os reparos necessários pelo próprio condomínio, o que configura culpa exclusiva de terceiro. Aponta que o laudo pericial produzido na ação de produção antecipada de provas concluiu pela ausência de risco à solidez e segurança da edificação. Noutro giro, sustenta a ausência de comprovação de dano moral, argumentando que não há nos autos prova de violação a direito da personalidade. Subsidiariamente, caso mantida a condenação por danos morais, requer a redução do quantum indenizatório. Por fim, requer o provimento do recurso para a total reforma da sentença, com a improcedência dos pedidos formulados.

O preparo foi recolhido (ordem 108/109)

Contrarrazões apresentadas (ordem 112).

o relatório.

Conhecimento do recurso, porque presentes os pressupostos de admissibilidade.

Cinge-se a controvérsia em verificar se a Apelante deve ser responsabilizada pelos vícios identificados no imóvel dos Apelados. Caso positivo, deve-se perquirir a ocorrência de danos materiais e morais indenizáveis e, no último caso, o valor do respectivo quantum indenizatório.

Extrai-se dos autos que, em 30/08/2010, os Apelados adquiriram o imóvel edificado pela Apelante, situado na Rua Coronel Antônio Benjamim Camargos, n. 321, apartamento 301, bloco 25, bairro Industrial Santa Rita, Contagem/MG (ordem 08), tendo o imóvel sido entregue em meados de 2012, conforme narra a petição inicial.

Nesse cenário, alegam que, em janeiro de 2020, durante o período chuvoso na Comarca de origem, a Defesa Civil constatou a ocorrência de diversas trincas no edifício e a orientação do condomínio foi no sentido de que os moradores deixassem o imóvel (ordem 09). Posteriormente, em 19/02/2020, diante da falta de segurança e de habitabilidade, a Defesa Civil entendeu por interditar o bloco 25 e determinar a saída de todo e qualquer habitante (ordem 18).

Desse modo, narram que a Apelante forneceu uma ajuda de custo por 24 diárias (19/02/2020 a 13/03/2020), embora a interdição do edifício tenha perdurado por 113 dias (até 10/06/2020). Sustentam que, inicialmente, procuraram ajuda de parentes e amigos e que em abril de 2020 conseguiram alugar um imóvel pelo custo mensal de R\$ 400,00, todavia ficaram apertados financeiramente com essa despesa, tendo retornado ao imóvel após a desinterdição, em junho de 2020.

Sustentam, ainda, que foi necessária a realização de obras dentro do seu apartamento, que foram executadas entre 05/08/2020 e 12/11/2020.

Com base nesses fundamentos, ajuizaram a presente ação, por meio da qual pretendem o ressarcimento dos gastos decorrentes da interdição do prédio e o pagamento de indenização por danos morais.

Regularmente citada, a Apelante ofertou contestação à ordem 53, alegando, em síntese, que os danos decorrem de fortes chuvas ocorridas no ano de 2020, acima da média histórica, e que iniciou as obras de reparo no edifício, embora tenha sido impedida de prosseguir pela saída do condomínio.

Em decisão saneadora (ordem 74), foi deferida a utilização de prova pericial emprestada dos autos da ação de produção antecipada n. 5009145-80.2021.8.13.0079, a qual foi juntada à ordem 81/102.

Por fim, sobreveio sentença de procedência dos pedidos iniciais, culminando na interposição do presente recurso.

Inicialmente, cabe apontar a existência de relação de consumo entre as partes, o que atrai a aplicação das normas previstas no CDC e espécies.

A respeito da responsabilidade do fornecedor por vício do produto, dispõe o art. 12 do referido diploma legal:

"Art. 12. O fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos.

[...]

§ 3º. O fabricante, o construtor, o produtor ou importador não será responsabilizado quando provar:

I - que não colocou o produto no mercado;

II - que, embora haja colocado o produto no mercado, o defeito inexiste;

III - a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro".

In casu, é incontroverso nos autos que houve a interdição do edifício em que se encontra o imóvel dos Apelados, em virtude de danos em sua estrutura que comprometiam a segurança dos moradores (ordem 18/19).

Nessa linha de raciocínio, o perito constatou a existência de anomalias no bloco 25, que geraram risco à segurança da edificação. Confira-se alguns trechos extraídos do laudo pericial de ordem 87:

"a) Considerando a descrição dos serviços de reparo e o acervo fotográfico, colacionado por ambas as partes, queira o Sr. Perito informar se o ambiente nas áreas internas do bloco 25, inclusive nas unidades, era saudável e confortável para habitação durante a realização das obras.

RESPOSTA:

Não, haja visto, inclusive que houve interdição pela Defesa Civil, conforme se verifica pelos documentos apresentados na inicial dos autos.

[...]

d) O bloco 25 apresentou trincas e rachaduras por toda a sua extensão, interior e exterior, em paredes estruturais e não estruturais, em vigas, lajes e pilares, conforme acervo fotográfico. A maioria das anomalias verificadas variavam de 2,0mm a 5,0mm e conforme a tabela do IBAPE-MG - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas Gerais, podem ser classificadas como rachaduras. Queira o Sr. Perito dizer se isso é normal? Se há uma normalidade nestas avarias, qual é o limite aceitável dentro da normalização da ABNT referentes a projeto e execução de estruturas de concreto, de alvenaria, de impermeabilização e de habitação?

RESPOSTA:

A ocorrência de trincas e rachaduras no bloco 25 não foi "normal", conforme se verifica nas imagens e documentos analisados. Destaca-se, inclusive, que houve interdição do referido bloco pela Defesa Civil, conforme se verifica nos documentos apresentados na inicial dos autos.

e) Conforme relato dos moradores do bloco 25, foi observado móveis planejados com portas emperradas, janelas que não abriam ou se abertas não fechavam em função das trincas, rachaduras e fachadas fora de prumo. Queira o Sr. Perito informar se do ponto de vista e normalização da engenharia tal situação é permitida?

RESPOSTA:

Os referidos relatos não se enquadram em uma situação "permitida". Destaca-se, inclusive, que houve interdição do referido bloco pela Defesa Civil, conforme se verifica nos documentos apresentados na inicial dos autos" (grifei).

Sendo assim, tenho por configurada a responsabilidade da Apelante pelos prejuízos narrados pelos Apelados, porquanto suficientemente demonstrados a adoção de procedimentos inadequados na edificação do imóvel litigioso. Esclareço, na oportunidade, que o fato de a construtora ter iniciado obras de reparo, sendo supostamente impedida de finalizá-las, não possui o condão de afastar a sua responsabilidade - mesmo porque as avarias decorrem de sua própria conduta.

Assim decidiu o TJMG, em caso semelhante ao dos autos:

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DA CONSTRUTORA. CULPA DE TERCEIRO. AUSÊNCIA COMPROVAÇÃO. DANOS MATERIAIS. REPARAÇÃO DEVIDA. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. FIXAÇÃO VALOR INDENIZATÓRIO. SENTENÇA MANTIDA.

- A responsabilidade da construtora demandada por vícios construtivos é objetiva, a teor do disposto no artigo 12 do Código De Defesa do Consumidor.

- Constatados por laudo pericial os vícios construtivos no imóvel e comprovado nos autos que os requerentes precisaram sair de seu apartamento em razão da interdição do imóvel, é devida o ressarcimento dos valores referentes a aluguéis e taxa de condomínio.

- Sofre dano moral passível de indenização o consumidor que precisa sair do imóvel que utilizava como moradia, em razão de vícios construtivos que ensejaram sua interdição.

- Os danos morais devem ser fixados dentro dos parâmetros de punição do ofensor e compensação do ofendido pelos danos sofridos, sem ocasionar enriquecimento ilícito e nem estimulação de repetição do ato do ofensor.

- Deve ser prestigiado o arbitramento do dano moral feito em primeira instância que não destoe dos parâmetros traçados pelo Tribunal em casos assemelhados". (TJMG - Apelação Cível 1.0000.24.207838-4/001, Relator(a): Des.(a) Luiz Carlos Gomes da Mata, 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 13/05/2024).

No que se refere aos danos materiais, os Apelados comprovaram o pagamento de aluguéis de imóvel

diverso pelo período de 3 meses e as despesas de energia elétrica e taxas condominiais referentes ao período em que não puderam residir no imóvel litigioso (ordem 23/25). Tais gastos não foram especificamente impugnados pela Apelante em sua contestação, que se limitou a uma negativa genérica. Desse modo, tenho por devido o pagamento da correlata indenização, vez que tais prejuízos decorrem diretamente da conduta da Apelante.

Noutro giro, quanto aos danos morais, os Apelados sustentam que a aquisição do imóvel com vícios construtivos lhes gerou lesão extrapatrimonial passível de indenização.

A meu ver, os inúmeros vícios estruturais identificados na edificação sub judice (fissuras, infiltrações etc.), decorrentes da má execução do projeto, resultam em lesão à integridade moral do consumidor, que é objeto de direito da personalidade complexo.

Vale lembrar, a propósito, que, pelos valores, expectativas e consequências que envolvem a aquisição de uma casa residencial na nossa sociedade, a questão assume importância crucial inclusive diante do fato de ser a moradia um direito básico associado à dignidade da vida humana.

Por tal razão, a constatação dos inúmeros vícios, que indicam problemas sérios na estrutura da edificação, conforme indicado pelo expert, expõe a incolumidade moral dos Apelados a lesões que são muito além do plano dos meros aborrecimentos cotidianos.

Logo, presentes os danos morais indenizáveis no presente caso.

Para análise do quantum indenizatório, adoto o critério bifásico elaborado pela Segunda Seção do STJ.

Na primeira fase do referido método, deve ser considerado o interesse jurídico lesado (reputação, honra, imagem, privacidade, integridade física etc.), em conformidade com os precedentes jurisprudenciais acerca da matéria (grupo de casos). Na segunda fase, ajustam-se às circunstâncias particulares do caso i) a gravidade do fato em si; ii) a responsabilidade do agente para o evento danoso, iii) e as condições econômicas do ofensor.

No caso dos autos, o dano moral decorre de falha dos vícios construtivos no imóvel residencial adquirido pelos Apelados.

Em casos semelhantes, esta 9ª Câmara Vel do TJMG considerou devida a indenização por danos morais nos valores de R\$ 20.000,00 e R\$ 15.000,00 (cf. 1.0000.23.123546-6/001 e 1.0000.23.209697-4/001).

Dessa forma, considerando as circunstâncias do caso concreto, notadamente, a interdição do imóvel litigioso, e os precedentes supracitados, tenho por adequada a redução do quantum indenizatório para R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

Finalmente, concluo pela reforma parcial da sentença.

DISPOSITIVO

Pelo exposto, DOU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO para, reformando a sentença, reduzir o valor da indenização por danos morais para R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

Mantenho a condenação da Apelante ao pagamento de custas e honorários advocatícios, em observância à Súmula n. 326 do STJ. Deixo de majorar a verba honorária, em conformidade com a jurisprudência do STJ (Tema n. 1.059).

DES. PEDRO BERNARDES DE OLIVEIRA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. LUIZ ARTUR HILÁRIO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÂMULA: "DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO"