



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA  
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS - CCJ  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO PROFISSIONAL EM DIREITO - PPGPD

Antonio Fernando Schenkel do Amaral e Silva

DANO MORAL E VÍCIOS CONSTRUTIVOS NOS IMÓVEIS DO PROGRAMA MINHA  
CASA MINHA VIDA: O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAUDADE

Florianópolis  
2023

Antonio Fernando Schenkel do Amaral e Silva

DANO MORAL E VÍCIOS CONSTRUTIVOS NOS IMÓVEIS DO PROGRAMA  
MINHA CASA MINHA VIDA: O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAUDADE

Dissertação submetida ao Programa de  
Pós-Graduação Profissional em Direito  
da Universidade Federal de Santa  
Catarina como requisito parcial para  
obtenção do título de Mestre em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Guilherme  
Henrique Lima Reinig.

Florianópolis  
2023

### Ficha de identificação da obra

Silva , Antonio Fernando Schenkel do Amaral e Silva  
Dano moral e vícios construtivos nos imóveis do  
Programa

Minha Casa Minha Vida: o Condomínio Residencial  
Saudade /

Antonio Fernando Schenkel do Amaral e Silva Silva ;  
orientador, Guilherme Henrique Lima Reinig Reinig,  
2023.

264 p.

Dissertação (mestrado profissional) - Universidade  
Federal de Santa Catarina, Centro de Ciências  
Jurídicas,

Programa de Pós-Graduação em Direito, Florianópolis,  
2023.

Inclui referências.

1. Direito. 2. dano moral . 3. vícios construtivos .  
4.

PMCMV. I. Reinig, Guilherme Henrique Lima Reinig. II.  
Universidade Federal de Santa Catarina. Programa de  
Pós

Graduação em Direito. III. Título.

Antonio Fernando Schenkel do Amaral e Silva

Dano moral e vícios construtivos nos imóveis do Programa Minha Casa Minha Vida: o  
Condomínio Residencial Saudade

O presente trabalho em nível de Mestrado foi avaliado e aprovado, em 14 de junho de 2023,  
pela banca examinadora composta pelos seguintes membros:

Prof. Guilherme H. Lima Reinig, Dr.  
Universidade Federal de Santa Catarina - UFSC

Prof. Romano José Einzweiler, Dr.  
Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC

Prof. Gilson Jacobsen, Dr.  
Universidade do Vale do Itajaí - UNIVALI

Certificamos que esta é a versão original e final do trabalho de conclusão que foi julgado  
adequado para obtenção do título de Mestre no Programa de Pós-Graduação Profissional em  
Direito - PPGPD.

---

Coordenação do Programa de Pós-Graduação

---

Prof. Guilherme Henrique Lima Reinig, Dr.  
Orientador

Florianópolis, 2023.

## RESUMO

A pesquisa aborda os danos morais advindos de vícios construtivos, em imóveis habitacionais populares, construídos pelo governo federal. O método utilizado para o estudo de caso foi o indutivo, sendo o trabalho dividido em três capítulos, abarcando a temática referente ao Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV e seu contexto social, econômico e jurídico. O estudo se ocupa das normas técnicas de engenharia que regulam a construção de empreendimentos imobiliários, bem assim daquelas normas que tratam dos vícios construtivos. A responsabilidade civil, conceito, formas, elementos, classificação, nexos causal e excludentes específicas para os vícios construtivos foram interligados com o dano moral e sua dogmática, com o estudo dos métodos de valoração atualmente utilizados pela doutrina e jurisprudência: o bifásico, a tarifação e o empírico. O estudo de caso abordou a análise crítica dos discursos jurídicos de sentenças proferidas em processos de dano moral por vícios construtivos endógenos, averiguando a argumentação jurídica e as divergências de decisão dos(as) magistrados(as), através de um cotejo analítico com a dogmática jurídica relativa ao dano moral e a sua valoração. A dissertação apresenta novas proposições para as ações judiciais de dano moral em face de patologias construtivas, com o estabelecimento de critérios objetivos e técnicos para a caracterização de problemas nas habitações e a valoração do dano moral com base em normas técnicas advindas da engenharia civil.

**Palavras-chave:** dano moral; vícios construtivos; indenização.

## ABSTRACT

A survey addresses the moral damages arising from constructive vices, in popular housing properties, built by the federal government. The method used for the case study was the inductive one, the work being divided into three chapters, opening the theme referring to the Minha Casa Minha Vida Program – PMCMV and its social, economic and legal context. The study deals with the technical engineering standards that regulate the construction of real estate projects, as well as the standards that deal with constructive defects. Civil liability, concept, forms, elements, classification, causal link and specific exclusions for constructive defects were interconnected with moral damage and its dogmatics, with the study of valuation methods currently used by doctrine and jurisprudence: the biphasic, the tariff and the empirical. The case study addressed the critical analysis of the legal discourses of sentences handed down in moral damages processes due to endogenous constructive defects, investigating the legal arguments and the divergences of decision of the magistrates, through an analytical comparison with the dogmatic law relating to moral damage and its valuation. The dissertation presents new propositions for moral damage lawsuits in the face of constructive pathologies, with the establishment of objective and technical criteria for the characterization of problems in housing and the valuation of moral damage based on technical standards arising from civil engineering.

**Keywords:** moral damage; constructive vices; indemnity.

## SUMÁRIO

### INTRODUÇÃO

#### CAPÍTULO 1

1.1. O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – PMCMV E SEU CONTEXTO SOCIAL, ECONÔMICO E JURÍDICO: O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAUDADE E A JUDICIALIZAÇÃO DO DIREITO À MORADIA .....18

1.2. A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E A SUA ATUAÇÃO NOS CONTRATOS HABITACIONAIS POPULARES: AS RELAÇÕES COM AS CONSTRUTORAS, COM OS MUTUÁRIOS DE BAIXA RENDA, O PROGRAMA “DE OLHO NA QUALIDADE” E SUAS IMPLICAÇÕES COM O ACESSO À JUSTIÇA .....26

1.3. A NORMA TÉCNICA DE ENGENHARIA QUE REGULA A CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS RESIDENCIAIS – A NBR 15.575 .....42

1.4. OS VÍCIOS CONSTRUTIVOS SOB A ÓTICA DA ENGENHARIA CIVIL NAS MORADIAS POPULARES: ESPÉCIES E GRADUAÇÃO, DE ACORDO COM A NBR 13.752 E 16.747.....45

#### CAPÍTULO 2

2.1. A RESPONSABILIDADE CIVIL: CONCEITO, FORMAS, ELEMENTOS, CLASSIFICAÇÃO, O NEXO CAUSAL E AS EXCLUDENTES ESPECÍFICAS PARA OS VÍCIOS CONSTRUTIVOS .....56

2.2. O DANO MORAL: CONCEITO, FORMAS, ELEMENTOS E CLASSIFICAÇÃO.....72

2.3. O DANO MORAL, OS VÍCIOS CONSTRUTIVOS E OS MÉTODOS DE VALORAÇÃO: O BIFÁSICO, A TARIFAÇÃO E O EMPÍRICO.....81

2.4. O DANO MORAL POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS NOS TRIBUNAIS: A JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, DO TRIBUNAL

REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO E DA 3ª TURMA RECURSAL DE SANTA CATARINA

.....88

### **CAPÍTULO 3**

3.1. A ANÁLISE CRÍTICA DOS DISCURSOS JURÍDICOS DAS SENTENÇAS: A ARGUMENTAÇÃO JURÍDICA E AS DIVERGÊNCIAS DE DECISÃO NOS PROCESSOS 5018664-12.2019.4.04.7200, DA 6ª VARA FEDERAL; 5020753-08. 2019.4.04.7200, DA 6ª VARA FEDERAL, 5005370-03.2018.4.04.7207, DA 4ª VARA FEDERAL E 5003174-13.2020.4.04.7200, DA 3ª VARA FEDERAL.....98

3.2. O DIAGNÓSTICO DOS ENTENDIMENTOS JUDICIAIS E O COTEJO ANALÍTICO COM A DOGMÁTICA JURÍDICA: A CONFRONTAÇÃO DOS DISCURSOS DAS SENTENÇAS COM A DOCTRINA A RESPEITO DO DANO MORAL E SUA VALORAÇÃO.....109

3.3. A CONTRIBUIÇÃO TÉCNICA DA ENGENHARIA CIVIL: A NECESSÁRIA INTERDISCIPLINARIDADE PARA O JULGAMENTO DOS DANOS MORAIS POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS .....115

3.4. AS NOVAS PROPOSIÇÕES PARA AS AÇÕES JUDICIAIS DE DANO MORAL: O ESTABELECIMENTO DE CRITÉRIOS OBJETIVOS E TÉCNICOS PARA A CARACTERIZAÇÃO DE PROBLEMAS CONSTRUTIVOS E A VALORAÇÃO DO DANO MORAL COM BASE NA ENGENHARIA CIVIL .....122

**CONCLUSÃO** .....140

### **REFERÊNCIAS**

.....161

### **ANEXOS**

.....168





## INTRODUÇÃO

A dissertação tem por tema o dano moral decorrente de vícios construtivos em apartamentos populares, edificados conforme o Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV do governo federal, referente ao Condomínio Residencial Saudade, no Município de Biguaçu, localizado na Grande Florianópolis.

Para contextualizar o trabalho, é importante esclarecer que o PMCMV é um programa do governo federal, instituído pela Lei 11.977/2009, destinado a minorar o déficit habitacional do país e a fomentar a economia, mediante a geração de emprego e renda na construção civil. Possui dois subprogramas, quais sejam, o Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU e o Programa Nacional de Habitação Rural – PNHR, cujo funcionamento e os produtos são oferecidos em diferentes faixas de renda, sendo objeto do estudo a habitação urbana.

Nas operações da Faixa I, o PMCMV utiliza recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, sendo fortemente subvencionado pelo Estado. Por ser de cunho eminentemente social, fica restrito às famílias mais humildes, ou seja, com renda mensal bruta de até R\$ 1.600,00.

O FAR é representado pela Caixa Econômica Federal, sendo a empresa pública responsável pela contratação da construção dos empreendimentos residenciais e posterior alienação dos imóveis aos beneficiários do programa, por meio de parcelamento, sem juros, às famílias selecionadas pelo Município, Estado e/ou Distrito Federal.

A seleção é feita pela área social da Prefeitura a partir da aplicação de requisitos nacionais definidos pela Lei 11.977/2009, aos quais podem ser agregados até três critérios previamente definidos pelo próprio ente público local. A subvenção econômica é concedida ao beneficiário ao longo de 120 (cento e vinte) meses. O valor líquido da prestação a ser paga pelos mutuários deve corresponder a 5% da renda bruta familiar, limitado ao valor mínimo de parcela mensal de R\$ 25,00 (vinte e cinco reais).

Para a construção do Condomínio Residencial Saudade foi selecionada uma determinada construtora, sendo exigido, pela Caixa Econômica Federal, o atendimento

de diversos critérios objetivos, tais como a análise de risco de crédito, atuação no mercado, regularidade cadastral, entre outros.

A cerimônia de inauguração ocorreu no dia 07 de junho de 2014. Os novos moradores receberam os apartamentos nos dias posteriores à assinatura de seus contratos com a Caixa Econômica Federal, mediante prévia vistoria dos mutuários nas unidades.

Destaca-se que, na data da entrega dos imóveis, é natural a inexistência de problemas aparentes, não sendo possível, no mais das vezes, determinar uma data exata de início do surgimento dos danos. Por isso, de modo geral, os vícios construtivos podem surgir logo após a ocupação dos apartamentos (aparentes) ou algum tempo depois (ocultos) e, naturalmente, apresentam sinais de evolução ao longo da vida útil do imóvel.

No que tange ao Condomínio Residencial Saudade, tramitam no Tribunal Regional Federal da 4ª Região (nas Varas Federais e Juizados Especiais Federais), aproximadamente, 224 processos relacionados ao empreendimento em Biguaçu<sup>1</sup>, lembrando que ele possui 288 unidades. Ou seja, um percentual de 77,77 % de litigiosidade em um único condomínio residencial. As lides gravitam em torno de problemas de falta de água, atraso na entrega da obra, inadimplência de taxas de condomínio e vícios construtivos, podendo um só processo conter um ou mais fatos constitutivos de direito à indenização por danos materiais e morais.

Assim, foi necessário delimitar com apuro o tema da pesquisa, de molde a possibilitar um aprofundamento da matéria dos danos morais por vícios construtivos endógenos (aqueles que se manifestam dentro da unidade habitacional), não se desejando uma pesquisa quantitativa, mas de ordem qualitativa quanto ao assunto proposto.

Desta forma, o tema do trabalho é o dano moral por vícios construtivos em imóvel habitacional, para uma família de baixa renda, edificado com base no PMCMV para execução da política pública de moradia urbana.

---

<sup>1</sup> Dados retirados do sistema e. proc na Secretaria da 3ª Turma Recursal. Os números podem variar no tempo, na medida em que outros condôminos aporem mais ações na Justiça Federal.

Para o desenvolvimento do estudo foram selecionados quatro processos da Capital, denominados de “casos paradigmas”, envolvendo sentenças que trataram de forma completamente diversa o dano moral por vícios construtivos. Pontua-se que todas reconheceram a existência de problemas de construção nos imóveis, condenando a Caixa Econômica Federal no pagamento de indenização por danos materiais.

E por que esses casos foram selecionados? Porque importa à pesquisa trabalhar com sentenças oriundas da mesma jurisdição dos imóveis, ou seja, juízes que residem na Grande Florianópolis, conhecem o lugar dos fatos (Município de Biguaçu) e vivem inseridos na sociedade e cultura locais (princípio do juiz natural – art. 5º, incs. XXXVII e LIII, da CF).

Não se tratando de uma pesquisa quantitativa, o estudo procura conhecer, analisar e criticar os discursos emitidos pelos(as) magistrados(as) que negaram o dano moral e, por outro lado, desvendar igualmente os discursos jurídicos daqueles juízes e juízas que entenderam existente o dano moral e o respectivo arbitramento pecuniário.

Destarte, o trabalho também se preocupa em desvendar os caminhos exegéticos utilizados para a fixação do valor do dano moral, ou seja, quais critérios e justificativas (argumentação jurídica, social e econômica) foram explorados para chegar-se ao valor e, se em algum momento, a engenharia civil é utilizada como norte valorativo.

Os casos relatados seriam mais alguns entre milhares de ações movidas na Justiça, não fosse a política pública habitacional que eles representam para milhões de brasileiros, consubstanciada no direito constitucional à moradia (art. 6º da CF/88).

É dentro deste quadro que o trabalho ocorre, ou seja, a partir do exame dos autos e suas fases processuais, em especial das petições iniciais, das contestações, da prova produzida na perícia, das sentenças e dos respectivos acórdãos.

Concluindo, a pesquisa (pelo método de estudo de caso) será centrada em quatro sentenças de 1º Grau. Todas proferidas por juízes de Florianópolis, em ações que visam a indenização por danos morais, em razão de vícios construtivos nos apartamentos do Condomínio Residencial Saudade.

Como referido, trata-se de trabalho qualitativo (e não quantitativo), onde far-se-á a necessária análise crítica das sentenças e seus discursos jurídicos na perspectiva da responsabilidade civil por dano moral em razão de vícios construtivos.

A causa do interesse profissional (mestrado não acadêmico) vai além da enorme quantidade de autos sobre o tema no Poder Judiciário. É que, para objetos assemelhados (unidades habitacionais no mesmo condomínio), os processos judiciais apresentaram resultados completamente diferentes (duas sentenças concederam e duas sentenças negaram a indenização por dano moral), sendo que, naquelas duas situações onde foi reconhecido e valorado o dano moral, as quantias fixadas foram muito discrepantes.

A judicialização do direito à moradia digna é uma realidade incontestável nos dias de hoje, pois trata-se de um direito constitucional previsto no artigo 6º da CF/88. A tendência é o nível de litigiosidade aumentar, uma vez que o déficit habitacional é enorme no Brasil, reclamando dos governos políticas públicas efetivas que resultem na construção de mais e mais condomínios verticais por todo o nosso território.

Esta situação demanda do Poder Judiciário a criatividade e a operosidade dos magistrados e servidores que, a tempo e modo, serão chamados a solver os conflitos postos pelo exercício da cidadania.

Destarte, para fins de pacificação social, é mister que os juristas tenham à mão ferramentas teóricas e práticas que possam auxiliar na difícil tarefa de distribuir Justiça, de forma igualitária a todos os interessados.

E isso significa dizer, em outras palavras, que pessoas que residem no mesmo condomínio habitacional devem ter seus processos julgados da mesma forma. Numa visão holística da Justiça, é imprescindível que para os mesmos casos tenhamos os mesmos julgamentos.

A insegurança jurídica que ainda reina sobre o tema impede, por exemplo, que as partes conciliem ou utilizem outros métodos de resolução de conflitos, canalizando ao Poder Judiciário todas as suas expectativas para solução dos problemas.

O acesso ao sistema de Justiça, também denominado como o direito à tutela do

Poder Judiciário, é uma garantia constitucional inafastável do cidadão (art. 5º, incs. XXXV e LXXIV, da CF), que tem por escopo realizar uma tutela de direitos adequada, efetiva e tempestiva (art. 5º, inc. LXXVIII, da CF).

O acesso à Justiça, aqui entendido como um dos mais básicos direitos do homem na contemporaneidade, deve ser garantido por um sistema jurídico moderno e, especialmente, igualitário. Não basta apenas proclamar direitos. É necessário realizá-los na vida real das pessoas, de maneira economicamente módica e culturalmente afastada da tecnicidade jurídica incompreensível ao leigo.

As sentenças proferidas nos quatro casos paradigmas trouxeram resultados muito diferentes para situações idênticas, comprometendo, salvo melhor juízo, o acesso à Justiça, a qualidade da prestação jurisdicional e a segurança jurídica. É difícil explicar que vizinhos de porta ou bloco, com os mesmos vícios construtivos em seus apartamentos, tenham resultados tão discrepantes em seus processos. Apresenta-se, num primeiro olhar, uma exacerbada subjetividade nas decisões, o que recomenda a adoção de critérios mais objetivos e técnicos para fins de segurança jurídica e equidade na prestação jurisdicional, realizando-se concretamente o tão almejado acesso à Justiça.

Por isso, saber como estão sendo julgados os processos de dano moral atualmente e conhecer as premissas argumentativas jurídicas (doutrina e jurisprudência) que são utilizadas pelos(as) magistrados(as) nas sentenças, soa tão necessário como útil aos novos julgamentos que serão proferidos por todo o Poder Judiciário.

Assim, encaminham-se dois problemas para o estudo de caso:

a) Quais foram as argumentações jurídicas adotadas para reconhecer e não reconhecer o dano moral por vícios construtivos no Condomínio Residencial Saudade?

b) Quando da valoração do dano moral, quais os critérios objetivos e subjetivos utilizados para a fixação dos valores de indenização?

Para o encaminhamento do trabalho de dissertação, vislumbram-se as seguintes hipóteses que poderão ou não ser confirmadas ao final da pesquisa:

a) Os vícios construtivos detectados no Condomínio Residencial Saudade não

ensejam indenização por danos morais por falta de ofensa aos direitos da personalidade (autos 5018664-12.2019.4.04.7200 <sup>2</sup>, da 6ª Vara Federal e processo 5005370-03.2018.4.04.7207 <sup>3</sup>, da 4ª Vara Federal).

b) Os vícios construtivos detectados no Condomínio Residencial Saudade ensejam indenização por danos morais por terem impedido os moradores de usufruírem plenamente o imóvel (habitabilidade e salubridade), causando sofrimentos, inquietações e transtornos (autos 5020753-08. 2019.4.04.7200 <sup>4</sup>, da 6ª Vara Federal e processo 5003174-13.2020.4.04.7200 <sup>5</sup>, da 3ª Vara Federal).

c) A valoração do dano moral deve atender a critérios jurídicos, sociais e econômicos de ordem subjetiva (autos 5020753-08. 2019.4.04.7200, da 6ª Vara Federal e processo 5003174-13.2020.4.04.7200, da 3ª Vara Federal).

d) Os critérios objetivos de engenharia civil e as normas da ABNT são úteis à valoração do dano moral, pois classificam os vícios construtivos de acordo com a sua gravidade para a habitabilidade do imóvel.

O trabalho tem como objetivo geral investigar a argumentação jurídica que os(as) magistrados(as) adotaram, nas suas sentenças, para reconhecer e não reconhecer o dano moral por vícios construtivos no Condomínio Residencial Saudade e investigar os critérios objetivos e subjetivos utilizados para o valor da indenização por dano moral.

---

<sup>2</sup> Disponível em:

[https://consulta.trf4.jus.br/trf4/controlador.php?acao=consulta\\_processual\\_resultado\\_pesquisa&selForma=NU&txtValor=50186641220194047200&chkMostrarBaixados=&todasfases=&todosvalores=&todaspartes=&txtDataFase=01/01/1970&selOrigem=SC&sistema=&txtChave=&seq=](https://consulta.trf4.jus.br/trf4/controlador.php?acao=consulta_processual_resultado_pesquisa&selForma=NU&txtValor=50186641220194047200&chkMostrarBaixados=&todasfases=&todosvalores=&todaspartes=&txtDataFase=01/01/1970&selOrigem=SC&sistema=&txtChave=&seq=) Acesso em: 09 mai 2023.

<sup>3</sup> Disponível em:

[https://consulta.trf4.jus.br/trf4/controlador.php?acao=consulta\\_processual\\_resultado\\_pesquisa&selForma=NU&txtValor=5005370-03.2018.4.04.7207&chkMostrarBaixados=&todasfases=&todosvalores=&todaspartes=&txtDataFase=01/01/1970&selOrigem=SC&sistema=&txtChave=&seq=](https://consulta.trf4.jus.br/trf4/controlador.php?acao=consulta_processual_resultado_pesquisa&selForma=NU&txtValor=5005370-03.2018.4.04.7207&chkMostrarBaixados=&todasfases=&todosvalores=&todaspartes=&txtDataFase=01/01/1970&selOrigem=SC&sistema=&txtChave=&seq=) Acesso em: 09 mai 2023.

<sup>4</sup> Disponível em:

[https://consulta.trf4.jus.br/trf4/controlador.php?acao=consulta\\_processual\\_resultado\\_pesquisa&selForma=NU&txtValor=50207530820194047200&chkMostrarBaixados=&todasfases=&todosvalores=&todaspartes=&txtDataFase=01/01/1970&selOrigem=SC&sistema=&txtChave=&seq=](https://consulta.trf4.jus.br/trf4/controlador.php?acao=consulta_processual_resultado_pesquisa&selForma=NU&txtValor=50207530820194047200&chkMostrarBaixados=&todasfases=&todosvalores=&todaspartes=&txtDataFase=01/01/1970&selOrigem=SC&sistema=&txtChave=&seq=) Acesso em: 08 mai 2023.

<sup>5</sup> Disponível em :

[https://consulta.trf4.jus.br/trf4/controlador.php?acao=consulta\\_processual\\_resultado\\_pesquisa&selForma=NU&txtValor=5003174-13.2020.4.04.7200&chkMostrarBaixados=&todasfases=&todosvalores=&todaspartes=&txtDataFase=01/01/1970&selOrigem=SC&sistema=&txtChave=&seq=](https://consulta.trf4.jus.br/trf4/controlador.php?acao=consulta_processual_resultado_pesquisa&selForma=NU&txtValor=5003174-13.2020.4.04.7200&chkMostrarBaixados=&todasfases=&todosvalores=&todaspartes=&txtDataFase=01/01/1970&selOrigem=SC&sistema=&txtChave=&seq=) Acesso em: 08 mai 2023.

O método de abordagem é o indutivo <sup>6</sup>, pois a pesquisa deseja produzir conclusões gerais a respeito da problemática relativa ao dano moral por vícios construtivos e sua valoração: “[...] pesquisar e identificar as partes de um fenômeno e colecioná-las de modo a ter uma percepção ou conclusão geral [...]” (PASOLD, 2015, p. 91). <sup>7</sup>

A pesquisa contará com o auxílio de métodos auxiliares, ditos instrumentais ou procedimentais. O comparativo, a fim de efetuar um cotejo entre as decisões judiciais que fazem parte do objeto de pesquisa, pois: “[...] A comparação promove o exame simultâneo para que as eventuais diferenças e semelhanças possam ser constatadas e as devidas relações, estabelecidas”. (MEZZAROBA; MONTEIRO, 2019, p. 111).

O trabalho foi centrado em quatro julgados de 1º Grau, qualificados por serem ações que visam a condenação por danos morais em razão de vícios construtivos endógenos (e apenas isso, descartando os processos cumulados com outros problemas do condomínio, como, p. ex., a falta de água e/ou luz e o atraso na entrega da obra). É, portanto, necessária a análise crítica das sentenças e seus argumentos a partir da revisão bibliográfica dos temas, pois no exame de objetos assemelhados (unidades habitacionais no mesmo empreendimento), exsurgiram resultados completamente diferentes - duas sentenças que concederam e duas sentenças que negaram a indenização por dano moral. Outrossim, naquelas situações onde foi reconhecido e valorado o dano, as quantias fixadas foram bastante discrepantes, como já exposto supra.

A revisão bibliográfica tem por escopo verificar o “estado da arte” das categorias fundamentais nos dias atuais, o que nos remete a um corte temporal imprescindível para construção da pesquisa. Neste norte, houve clara *preferência* pelas obras publicadas a partir do ano de 2000, *especialmente* as relacionadas ao Direito Civil (teoria da responsabilidade civil, dano moral e sua valoração).

Da mesma forma, os artigos científicos produzidos nos últimos 10 (dez) anos

---

<sup>6</sup> Veja-se a lição de Mezzaroba e Monteiro (2019, p. 84/5): “O método indutivo permite que possamos analisar nosso objeto para tirarmos conclusões gerais ou universais. Assim, a partir, por exemplo, da observação de um ou de alguns fenômenos particulares, uma proposição mais geral é estabelecida para, por sua vez ser aplicada a outros fenômenos. É, portanto, um procedimento generalizador. [...] De acordo com o método indutivo, as conclusões não devem ser buscadas aprioristicamente: elas deverão sempre resultar da observação de repetidos fenômenos que confirmem uma resposta para o problema”.

<sup>7</sup> Conforme: PASOLD, Cesar Luiz. **Metodologia da Pesquisa Jurídica**: Teoria e Prática. 13. ed. Florianópolis: Conceito Editorial, 2015, p. 91.

foram *priorizados*, a fim de trazer jovialidade literária à dissertação, com o uso dos seguintes portais de pesquisa: de periódicos da CAPES – <http://www.periodicos.capes.gov.br/>; do banco de teses da CAPES <http://www.capesdw.capes.gov.br/capesdw/> e do COMUT, através do cadastro do usuário no programa via internet – <http://www.ibict.br/>.

Como método procedimental, o *estudo de caso comparado jurisprudencial* permite “[...] estabelecer relações comparativas entre dois ou mais casos específicos com a finalidade de verificar as conexões entre eles. [...]”. (MEZZAROBA; MONTEIRO, 2019, p. 147/8).

Considerando a importância social do tema e a sua conexão com o acesso à Justiça - dano moral por vícios construtivos em habitações para população de baixa renda -, o objeto da pesquisa abarca quatro casos paradigmas relativos ao Condomínio Residencial Saudade.

Os *critérios de seleção* foram: (1) que todos os processos tivessem sido julgados na Capital (delimitação territorial); (2) por magistrados diferentes (delimitação subjetiva); (3) com sentenças diametralmente opostas a respeito do mesmo empreendimento (delimitação física do objeto) e, (4) com o mesmo tema (dano moral *por vício construtivo endógeno*<sup>8</sup>).

Tal seleção resulta em inegável interesse acadêmico:

1) autos 5018664-12.2019.4.04.7200, da 6ª Vara Federal de Florianópolis, com sentença que não reconhece os danos morais, proferida pelo Juiz Titular da Vara;

2) autos 5020753-08. 2019.4.04.7200, com sentença que reconhece os danos morais, proferida pela Juíza Substituta da 6ª Vara Federal de Florianópolis;

3) autos 5005370-03.2018.4.04.7207, com sentença denegatória dos danos morais, proferida pelo Juiz Titular da 4ª Vara Federal e;

4) autos 5003174-13.2020.4.04.7200, com sentença favorável proferida pelo Juiz Federal Substituto da 3ª Vara Federal.

---

<sup>8</sup> Vício construtivo verificado dentro da habitação.



Destarte, não se trata de apenas relatar os processos, mas de promover uma reflexão verticalizada, a partir da contextualização social do problema habitacional, da descrição dos casos (antecedentes e consequências), das argumentações das sentenças, com a perspectiva de problematização dos discursos jurídicos e sua justificação.

A apresentação de conclusões e o apontamento de novas perspectivas para a solução embasada de futuros casos é o objetivo do estudo: uma resposta geral ao problema da indenização por danos morais por vícios construtivos e sua valoração.

Ao relatar e contextualizar os paradigmas - que se referem a processos que foram ajuizados por condôminos do Residencial Saudade, verificar como se operou a instrução processual (perícia, audiência, etc.), em que base teórica (ou empírica) os casos foram julgados, o resultado das sentenças e dos acórdãos da 3ª Turma Recursal de Santa Catarina <sup>9</sup>, de tal forma a verificar se as decisões judiciais foram ou não idênticas para todos os moradores, ou seja, se houve a condenação por danos morais e o respectivo valor.

Os objetivos propostos se cumprem pelo exame da doutrina especializada e atualizada sobre a principiologia constitucional (dignidade do homem) e sobre os direitos sociais (direito à moradia). A dogmática sobre a responsabilidade civil será visitada e os vícios de construção serão definidos pela ciência da engenharia civil. O dano moral, seu referencial teórico e suas categorias fundamentais serão perscrutados na doutrina civilista, especialmente a partir de pesquisa nas revistas e nos artigos publicados pelas Universidades Federais e demais instituições de ensino com reputação acadêmica reconhecida, nacionais e estrangeiras. A base teórica permitirá o avanço seguro e esclarecedor para o estudo de caso.

É bom esclarecer que os recursos utilizados nas indenizações pertencem ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR e não à Caixa Econômica Federal. Assim, pode-se refletir no impacto financeiro que o pagamento de indevidas reparações por dano moral, em decorrência de vícios construtivos, causa ao desenvolvimento de novos programas de moradias populares. Neste sentido, a fim de não comprometer a própria

---

<sup>9</sup> A 3ª Turma Recursal é o foro para reexame das sentenças não previdenciárias e/ou de assistência social proferidas no Estado de Santa Catarina, absorvendo a competência cível e criminal no âmbito dos processos que tramitam nos Juizados Especiais Federais em solo catarinense.

política habitacional brasileira, recomenda-se para a questão um exame profícuo dos processos por parte do Poder Judiciário.

Sem dúvida, o estabelecimento de bases sólidas e objetivas, lastreadas no conhecimento adquirido pela ciência da engenharia, no afã de orientar os profissionais do Direito no tema da responsabilidade civil por vícios construtivos, envolve não só a argumentação jurídica mas, sem dúvida, o imprescindível conhecimento das normas técnicas da engenharia (Normas Técnicas da ABNT) relativas aos problemas dos imóveis e suas consequências para uma habitabilidade segura e confortável.

Portanto, a partir do estudo dos casos judiciais selecionados, da argumentação jurídica e técnica utilizada, mostra-se possível definir os vícios construtivos aptos a ensejar dano moral indenizável, em habitações oriundas dos contratos no âmbito PMCMV. O trabalho, também, deseja propor critérios objetivos de valoração do dano moral, baseados em normas técnicas de engenharia civil. Desta forma, a dissertação sobre o assunto se mostra útil para a ciência jurídica e para a jurisprudência, de molde a trazer previsibilidade e segurança jurídica aos julgamentos.

## **CAPÍTULO 1**

O presente Capítulo tem por escopo apresentar o Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV e seu contexto social, econômico e jurídico <sup>10</sup>, bem assim as complexidades relativas ao acesso à Justiça e a judicialização do direito à moradia em nosso País.

Neste sentido, é importante esclarecer a posição da Caixa Econômica Federal e a sua atuação nos contratos habitacionais populares, estabelecendo as relações com as construtoras, com os mutuários de baixa renda e, em especial, destacando o programa “De Olho na Qualidade” e suas implicações com o acesso à Justiça.

Logo em seguida, o trabalho encaminha-se à norma técnica de engenharia que regula a construção de empreendimentos imobiliários residenciais – a NBR 15.575, que cuida dos padrões de qualidade necessários à plena satisfação das exigências construtivas para a habitabilidade do imóvel.

---

<sup>10</sup> O termo “jurídico” aqui utilizado refere-se, apenas, ao contexto das Leis que amparam o programa habitacional, não se referindo ao estudo da dogmática jurídica relativa ao tema da responsabilidade civil.

Procura-se, ainda, conhecer os vícios construtivos sob a ótica da engenharia civil nas moradias populares, suas espécies - aparentes, ocultos, de solidez e segurança - e respectiva graduação - leve, moderado, grave, de acordo com as NBRs 13.752 e 16.747, respectivamente.

Ao final, apresenta-se o Condomínio Residencial Saudade, mais um dos frutos do Programa Minha Casa Minha Vida em Santa Catarina, localizado na cidade de Biguaçu, a fim de conhecer suas características físicas e sociais.

### 1.1. O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – PMCMV E SEU CONTEXTO SOCIAL, ECONÔMICO E JURÍDICO: O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAUDADE E A JUDICIALIZAÇÃO DO DIREITO À MORADIA

Como já referido, o Programa Minha Casa Minha Vida é uma política pública do governo federal destinada a minorar o déficit habitacional do Brasil e a fomentar a economia, mediante a geração de emprego e renda na construção civil. O PMCMV – Faixa I – se utiliza de Recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR<sup>11</sup>, sendo subsidiado pela União e tendo um cunho eminentemente social, pois é restrito às famílias que auferem renda mensal bruta de até R\$ 1.600,00.

Consoante o Relatório de Avaliação do PMCMV<sup>12</sup> do Ministério da Economia do Governo Federal, o programa é a principal política habitacional da União, particularmente para o público de menor renda. Foi lançado em 2009 e já entregou mais de cinco milhões de unidades habitacionais. Segundo o Relatório, até o ano de 2019, foram mais de R\$ 129,8 bilhões em subsídios financeiros e tributários e outros R\$ 98 bilhões em subsídios do FGTS (valores de 2019).

O programa atua por meio da construção civil habitacional, subvencionando o valor do imóvel em até 90% para o público da Faixa 1. Além disso, no caso dos financiamentos do FGTS, também os juros são subsidiados, além de conceder redução da carga tributária para as empresas construtoras.

---

<sup>11</sup> Fundo financeiro criado pela CEF em obediência à determinação da Lei 10.188/2001: “Art. 2º Para a operacionalização do Programa instituído nesta Lei, é a CEF autorizada a criar um fundo financeiro privado com o fim exclusivo de segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários destinados ao Programa”. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/110188.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110188.htm). Acesso em: 21 jan. 2023.

<sup>12</sup> Disponível em: <https://www.gov.br/cgu/pt-br/assuntos/noticias/2021/04/cgu-divulga-prestacao-de-contas-do-presidente-da-republica-de-2020/relatorio-de-avaliacao-pmcmv.pdf>. Acesso em: 27 set 2022.

## Segundo o Relatório do Governo Federal:

3. Os recursos são direcionados parcialmente por desenho, que tenta seguir a distribuição do déficit habitacional quantitativo, o qual indica a necessidade de novas moradias, mas também por demanda de mercado, principalmente nas faixas de financiamento (1,5 e 2), o que leva a uma concentração significativa na região Sudeste e Sul nessas faixas. Já na modalidade FAR, que entregou mais de 1,5 milhões de unidades habitacionais a famílias de baixa renda, a região mais beneficiada é o Nordeste, seguida de perto pelo Sudeste.

4. O déficit habitacional quantitativo está estagnado desde 2015 perto de 6 milhões de domicílios. Acredita-se que o PMCMV tenha desempenhado um papel relevante para conter esse indicador no nível atual, porém é pouco crível que tenha sido muito eficiente nessa tarefa, uma vez que os critérios de seleção dos beneficiários não contemplam a necessidade de pertencer ao déficit. Abaixo do limiar de renda da Faixa 1 (até R\$ 1.800), mais de 60% das famílias não se enquadram no déficit, segundo a PNAD Contínua de 2019. Evidências preliminares trazidas pelo IPEA também mostram que, em média, um quarto a um terço das famílias beneficiárias nas 20 maiores cidades brasileiras faziam parte do déficit habitacional antes de receberem a nova moradia.

5. O estudo também encontrou impacto do programa sobre o emprego na construção civil, porém a massa salarial criada não compensaria o subsídio. Ainda assim, como também existe o valor social da moradia criada, o retorno econômico é ambíguo. O impacto, entretanto, se restringe às regiões Norte, Nordeste e Centro-Oeste.

O financiamento subvencionado, com recursos advindos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR é concedido aos beneficiários pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses, ou seja, 10 anos. O valor líquido do encargo mensal deve corresponder a 5% da renda bruta familiar, limitado ao mínimo de R\$ 25,00 mensal.

Interessante anotar que, em decorrência da subvenção dos juros e dos encargos, a Lei que regula o programa prevê a perda da ajuda financeira e o vencimento antecipado do contrato, caso haja o desvio de finalidade (venda ou aluguel da moradia, por exemplo), obrigando-se, assim, que o beneficiado resida de fato no imóvel pelo período do empréstimo até sua quitação<sup>13</sup>.

A Caixa Econômica Federal - CEF é a gestora do FAR e executora financeira do PMCMV, competindo-lhe selecionar e contratar a empresa construtora para execução do programa habitacional. Compete-lhe, ainda, fiscalizar a obra e exigir o cumprimento de todos os requisitos legais e contratuais tanto de empreendedores quanto de mutuários.

---

<sup>13</sup> Consoante o art. 7-B da Lei 11.977/2009. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm). Acesso em: 08 mai 2023.

A CEF deve exercer o acompanhamento da obra por seus engenheiros ou prepostos, de acordo com os contratos firmados e os projetos executivos, competindo-lhe a fiscalização técnica da construtora na realização da obra, a fim de liberar, oportunamente, os recursos do FAR com o andamento da edificação.

Na execução do PMCMV em Santa Catarina, foi edificado o Condomínio Residencial Saudade, que fica localizado na Avenida Dona Santina C. da Silva, n. 4440, Bairro Encruzilhada, Biguaçu/SC (município da Grande Florianópolis), sendo iniciadas as obras no ano de 2012.

É composto por 09 blocos, cada um com térreo e mais quatro andares/pavimentos, sendo oito unidades habitacionais por andar, totalizando 288 apartamentos. O condomínio conta com salão de festa, playground, quadra de esportes em areia e área de estar. As edificações possuem o mesmo padrão construtivo e são contemporâneas. As unidades habitacionais possuem dois dormitórios, banheiro, sala, cozinha e área de serviço totalizando área privativa de 47,73 m<sup>2</sup> nas unidades com finais 1, 2, 7 e 8 e nas unidades com finais 3, 4, 5 e 6 a área privativa é de 47,49 m<sup>2</sup>.

Os ambientes possuem paredes de alvenaria estrutural, rebocadas e pintadas. O piso é de revestimento cerâmico, assim como as paredes das áreas molhadas (ao menos até meia altura). As portas são em madeira e as janelas em esquadrias de alumínio.

O “Habite-se” da Prefeitura Municipal de Biguaçu – protocolo 4071/2014, foi emitido em 12/05/2014, perfazendo a área total do empreendimento 15.467,87 m<sup>2</sup>. O pedido de instituição do condomínio edilício foi protocolado em 19/05/2014, sob nº 74.569 no Registro de Imóveis de Biguaçu <sup>14</sup>.

A construção é simples, como pode-se ver pelas fotografias abaixo <sup>15</sup>:

---

<sup>14</sup> Conforme Laudo Pericial constante dos autos n. 5018664-12.2019.4.04.7200/SC, da 6ª VF de Florianópolis, elaborado em março de 2020 – Anexo.

<sup>15</sup> Disponível em: <https://www.google.com/search?client=firefox-b-e&q=fotografias+do+condom%C3%ADnio+residencial+saudade+em+Bigua%C3%A7u> Acesso em: 08 mai 2023.





Após quatro anos de uso do imóvel, em 12 de agosto de 2019, foi ajuizada ação indenizatória (autos eletrônicos n. 5018664-12.2019.4.04.7200) na Justiça Federal de Santa Catarina, Subseção de Florianópolis, tendo por objeto a aquisição de apartamento através de Contrato de Compra e Venda e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia (contrato padrão) celebrado com a CEF no âmbito do PMCMV.

Na inicial da ação indenizatória por danos materiais e morais, os autores alegaram que durante a habitação do imóvel exurgiram inúmeros problemas internos e externos na moradia, tais como: rachaduras e trincas nos pisos e revestimentos, umidade, falhas de impermeabilização, deterioração do reboco e pintura, infiltrações diversas, etc.

Consoante a exordial, os problemas existentes foram identificados e quantificados por um engenheiro contratado para realizar uma análise do imóvel, lavrando-se Laudo de Vistoria Preliminar, que instruiu a ação indenizatória.

Aduziram os requerentes que, como agente operadora do referido programa governamental, compete à CEF a fiscalização da qualidade da obra, efetuando as medições e promovendo o repasse dos valores às construtoras, na medida em que são cumpridas as obrigações contratualmente firmadas.

Na defesa de seus direitos indenizatórios, sustentam que a CEF omitiu-se no dever de fiscalização e liberou os valores à construtora, quando deveria ter primado pela qualidade da edificação, não permitindo o emprego de materiais de baixa qualidade e/ou a prestação de serviços sem observância das normas técnicas, cuidados que evitariam os denominados vícios construtivos.

Segundo os autores, a culpa da CEF resulta da modalidade *in eligendo* e *in vigilando*, sendo plenamente aplicável o Código de Defesa do Consumidor aos contratantes, em particular nos empreendimentos do PMCMV, diante dos conceitos de consumidor e fornecedor, definidos nos artigos 2º e 3º do CDC.

Por fim, a pretensão consiste em receber indenização em pecúnia, correspondente aos valores necessários para recuperação do imóvel, avariado por vícios ou falhas construtivas, bem como, a quantia necessária para a execução ou instalação dos itens inacabados, em observância ao Projeto e Memorial Descritivo do Empreendimento, cumulada com danos morais.

Pelo relato da petição inicial, vislumbra-se uma lide composta por aspectos não só econômicos, mas, sem dúvida, por questões envolvendo o direito fundamental a moradia digna, previsto constitucionalmente no artigo 6º da Carta Magna. Por moradia digna, entende-se o local de abrigo da família, de repouso, de lazer e segurança, em condições de habitabilidade e fruição adequada, especialmente para as famílias de baixa renda, as mais prejudicadas pelas difíceis condições econômicas advindas da pandemia de COVID-19.

Outrossim, é necessário pontuar que se a moradia não apresenta condições satisfatórias de habitação, as famílias de baixa renda dificilmente encontram apoio ou suporte suficiente em seus quadros familiares, igualmente compostos por pessoas de poucos recursos. Ou seja, não tem condições econômicas para enfrentar a situação com o aluguel de outra residência, aguardando o término do processo judicial em relativa segurança e conforto e, tampouco, podem despender os recursos para efetuar *sponte propria* as reformas necessárias, sem prejuízo do sustento e do alimento da família.

Afora os problemas derivados de uma construção aquém da qualidade esperada, operam nestes grandes conglomerados de apartamentos muitos fenômenos



sociais que impactam diretamente a vida das pessoas que lá vivem, como no Residencial Saudade: inadimplência de taxas condominiais, ocupação irregular de apartamentos, abandono dos imóveis, tráfico de drogas, coleta de lixo, alagamentos, problemas com água, esgoto e vazamento de gás, entre outros: <sup>16 17</sup>

#### TRAGEDIA ANUNCIADA: RESIDENCIAL SAUDADE ATÉ QUANDO PREFEITURA DE BIGUAÇU OS MORADORES SERÃO IGNORADOS?

A equipe da Tv em Foco, esteve no Residencial Saudade, onde os moradores indignados denunciaram o descaso que estão sendo tratados pela Prefeitura de Biguaçu e pela Caixa Econômica.

Assistam essa matéria de 16 minutos e de cortar o coração, ver pessoas humildes e idosas chorando em seus depoimentos, implorando para viverem com mais qualidade de vida. <sup>18</sup>

Nesse sentido, com o passar do tempo da entrega dos apartamentos, os problemas construtivos e sociais começam a surgir e temos a judicialização do direito à moradia digna no Brasil:

[...]. De acordo com levantamento realizado pelo Conselho Jurídico da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), há mais de 51 mil ações relacionadas a vícios construtivos em imóveis da faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida tramitando na Justiça Federal. Além disso, há mais de 13,7 mil acórdãos em 2ª instância nos Tribunais Regionais Federais. <sup>19</sup>

A judicialização do direito à moradia é uma realidade nacional, tanto que no Tribunal Regional Federal da 4ª Região correm nas Varas e nos Juizados Federais mais de 6.387 processos envolvendo vícios construtivos em condomínios do PMCMV. <sup>20</sup>

Segundo informações verbais da Caixa Econômica Federal, em setembro de 2022, tramitavam na Justiça Federal brasileira mais de 110.000 ações do PMCMV Faixa I, envolvendo a quantia em indenizações, por vícios de construção, de

<sup>16</sup> Notícia jornalística. Disponível em: <https://biguanews.com.br/condominios-vila-real-e-saudade-voltam-a-ser-tema-de-reuniao-na-camara-de-biguaçu/> Acesso em: 08 mai 2023.

<sup>17</sup> Notícia de audiência pública na Câmara de Vereadores de Biguaçu. Disponível em: <https://www.cmb.sc.gov.br/imprensa/noticias/0/55/2018/495522> Acesso em: 08 mai 2023.

<sup>18</sup> Vídeo no facebook. Disponível em: [https://m.facebook.com/empresabiguacuensedenoticias/videos/607931613241352/?\\_rdr](https://m.facebook.com/empresabiguacuensedenoticias/videos/607931613241352/?_rdr) Acesso em: 08 mai 2023.

<sup>19</sup> Disponível em: <https://www.aecweb.com.br/revista/materias/judicializacao-de-vicios-construtivos-preocupa-construtoras/21087> Acesso em: 27 set. 2022.

<sup>20</sup> Dados fornecidos pela Secretaria da 3ª Turma Recursal em novembro de 2022 que, atualmente, podem estar defasados, sendo, portanto, meramente exemplificativos.

aproximadamente 5.902.000.000,00 (cinco bilhões e novecentos e dois milhões de reais), envolvendo 2.395 empreendimentos habitacionais em todo o País.<sup>21</sup>

No que tange ao dano moral em particular, a casa própria é o sonho de todo brasileiro, em especial, do trabalhador mais humilde. A aquisição da moradia é precedida de grandes expectativas e esperanças no futuro da família, iniciando o processo psicológico de compra no momento do cadastro familiar nas prefeituras. A seleção pelo ente municipal (secretarias sociais do município), a tão aguardada conclusão das obras e a assinatura do contrato, são, essencialmente, os passos dados pela população beneficiada pelos programas de moradia.

A casa própria é o sonho que move a totalidade dos núcleos sociais, pois é nela que a família vislumbra a segurança necessária para a busca de todas as demais realizações pessoais e profissionais da vida.

A desatenção a essa expectativa legítima, de qualquer consumidor, causa dano ao patrimônio jurídico e moral do mutuário e da sua família.

Claro está que, após longo processo burocrático e de construção civil, há sincera expectativa de recebimento de um imóvel com qualidade no tempo aprazado.

Os danos materiais, indiscutivelmente, já possuem sólida literatura e jurisprudência. Entretanto, o tema relativo ao dano moral, decorrente de vícios construtivos, merece um estudo atualizado e mais verticalizado, inclusive no que tange aos aspectos sociais dos imóveis financiados e construídos para o PMCMV (ou qualquer outro programa habitacional popular).

Eis o quadro que se apresenta a provocar os operadores jurídicos em aprimorar o acesso à Justiça, por meio de instrumentos judiciais aptos (menos tempo e mais eficácia na prestação jurisdicional), porquanto a esse público (mutuários de baixa renda) o Poder Judiciário tem que definir procedimentos céleres que resolvam, na prática, as

---

<sup>21</sup> Informações verbais fornecidas pela CEF no ano de 2022 que, nos dias atuais, podem não mais refletir a realidade. De fato, os números devem ter crescido até o presente momento.

questões relativas ao direito fundamental à moradia, nos termos do artigo 6º da CF/88.

22

## 1.2. A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E A SUA ATUAÇÃO NOS CONTRATOS HABITACIONAIS POPULARES: AS RELAÇÕES COM AS CONSTRUTORAS, COM OS MUTUÁRIOS DE BAIXA RENDA, O PROGRAMA “DE OLHO NA QUALIDADE” E SUAS IMPLICAÇÕES COM O ACESSO À JUSTIÇA

Antes de tudo, é importante apresentar um breve histórico da Caixa Econômica Federal, uma instituição financeira centenária.

No dia 12 de janeiro de 1861, Dom Pedro II assinou o Decreto nº 2.723, que fundou a Caixa Econômica da Corte<sup>23</sup>. Com sua experiência acumulada, inaugurou, em 1931, operações de empréstimo por consignação para pessoas físicas; três anos depois, por determinação do governo federal, assumiu a exclusividade dos empréstimos sob penhor, o que extinguiu as casas de prego operadas por particulares. No dia 1º de junho do mesmo ano, foi assinada a primeira hipoteca para a aquisição de imóveis da Caixa do Rio de Janeiro.

Em 1986, a CEF incorporou o Banco Nacional de Habitação (BNH) e assumiu definitivamente a condição de maior agente nacional de financiamento da casa própria e de importante financiadora do desenvolvimento urbano, especialmente do saneamento básico. No mesmo ano, com a extinção do BNH, tornou-se o principal agente do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), administradora do FGTS e de outros fundos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH). Quatro anos depois, em 1990, iniciou ações para centralizar todas as contas vinculadas do FGTS, que, à época, eram administradas por mais de 70 instituições bancárias.

As Loterias Federais são monopólio da CEF desde 1961 e o ano de 1969 foi um dos marcos na história, pois o Decreto-Lei 759 daquele ano a constituiu como uma

---

<sup>22</sup> “São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição”. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm) Acesso em: 08 mai 2023.

<sup>23</sup> Disponível em: <https://www.caixa.gov.br/sobre-a-caixa/apresentacao/Paginas/default.aspx> Acesso em: 28 nov 2022.

empresa pública e deu a ela diversas obrigações e deveres, com foco em serviços de natureza social, promoção da cidadania e do desenvolvimento econômico do país.

Hoje, a empresa pública tem uma posição consolidada no mercado como um banco de grande porte, atuando como o principal agente das políticas públicas do governo federal na área da habitação.

Consoante cediço, o programa governamental “Minha Casa Minha Vida” objetiva permitir que indivíduos e famílias de baixo poder aquisitivo adquiram a tão sonhada casa própria. A depender do montante percebido mensalmente, os contratantes são distribuídos em faixas que se orientam pelo critério “poder aquisitivo”, a saber: <sup>24</sup>

<b>RENDA FAMILIAR MENSAL</b>	<b>FAIXA DO MCMV</b>	<b>CARACTERÍSTICA</b>
Até R\$ 1.800,00	FAIXA 1	Até 90% de subsídio do valor do imóvel. Pago em até 120 prestações mensais de, no máximo, R\$ 270,00, sem juros.
Até R\$ 2.600,00	FAIXA 1,5	Até R\$ 47.500,00 de subsídio, com 5% de juros ao ano.
Até R\$ 4.000,00	FAIXA 2	Até R\$ 29.000,00 de subsídio, com 6% a 7% de juros ao ano.
Até R\$ 9.000,00	FAIXA 3	8,16% de juros ao ano

No programa social “Minha Casa, Minha Vida”, a Caixa Econômica Federal atua como verdadeiro agente executor de políticas públicas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda – em detrimento da costumeira posição de mero agente financeiro comercial.

Tal afirmação é corroborada pelo art. 9º da Lei 11.977/2009, o qual afirma atuar a CEF como agente executor do “Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV”, deixando claro, juntamente com as diretrizes delineadas pela Lei 12.424/11 <sup>25</sup>, a

<sup>24</sup> Os valores vão se alterando ao longo do tempo, mediante a inflação, planos governamentais, etc. Por isso, nos contratos do Condomínio Residencial Saudade a Faixa 1 previa, na época, renda familiar de até R\$ 1.600,00. Neste sentido a Lei 11.977/2009: “Art. 81-A. Os limites de renda familiar expressos nesta Lei constituem valores máximos, admitindo-se a atualização nos termos do § 6º do art. 3º, bem como a definição, em regulamento, de subtipos de acordo com as modalidades operacionais praticadas”.

<sup>25</sup> “Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, [...]; e dá outras

responsabilidade da empresa pública pela execução, garantia e entrega dos empreendimentos imobiliários aos beneficiários do programa.

Em outras palavras, a empresa pública atua direta e decisivamente no processo de edificação dos conjuntos habitacionais, na medida em que lhe incumbe, dentre outras funções, (i) administrar, gerenciar e representar judicial e extrajudicialmente o FAR; (ii) selecionar e contratar a edificadora responsável por desenvolver a construção até o seu final; (iii) vistoriar e fiscalizar periodicamente a obra, a fim de verificar a qualidade da mão de obra e dos materiais, bem assim o desempenho técnico da construtora; (iv) fiscalizar o andamento das obras com o intuito de assegurar que o imóvel seja finalizado e entregue no prazo acordado e, finalmente, (v) fiscalizar a utilização dos recursos fornecidos à construtora, que constituem, em última hipótese, dinheiro público, encargos que em muito extrapolam a atuação típica das instituições bancárias.

Tanto é assim que, no Relatório de Auditoria n. 033.568/2012-01, o Tribunal de Contas da União concluiu pela responsabilidade da Caixa Econômica Federal quando da execução dos projetos de engenharia vinculados ao “Programa Minha Casa Minha Vida”, consoante se depreende dos excertos abaixo transcritos:

Quando não houver doação de terreno, caberá à instituição financeira realizar a contratação do empreendimento, o que, na prática, é o que vem ocorrendo com maior frequência. Nesse caso, o processo consiste na divulgação de comunicado público conclamando as empresas de construção civil a apresentarem proposta de projetos vinculados a terrenos de sua propriedade ou que irá adquirir. Nos termos da Lei 10.188/2001, que autorizou a criação do FAR, fica dispensada a observância das disposições específicas da lei geral de licitações.

Quanto ao acompanhamento das obras, de acordo com os subitens 3.4.5.1 e 3.4.5.2 do Manual Caixa AE098 (versão 8), os técnicos da Caixa devem efetuar duas vistorias mensais em empreendimentos com até quinhentas unidades habitacionais, podendo ser realizadas vistorias adicionais naqueles com mais unidades. Ao efetuar a vistoria da obra, o engenheiro ou arquiteto da Caixa deve verificar a evolução física do empreendimento, a qualidade aparente da obra e o desempenho técnico da construtora.

Conforme os subitens 3.4.3.5 e 3.4.3.5.1 do citado manual, os serviços executados com qualidade ou materiais inadequados ou em desacordo com os projetos não podem ser considerados no percentual aferido do período. Nesse caso, cabe à Caixa solicitar a correção dos serviços ou a substituição dos materiais ou equipamentos não condizentes com as especificações, promovendo o repasse dos valores à construtora na medida em que forem

cumpridas as obrigações contratualmente assumidas. (TCU 033.568/2012-0, Relator: WEDER DE OLIVEIRA, j. 12/03/2014).

Da conclusão do Relatório de Auditoria, depreende-se:

As informações coletadas pela auditoria ilustram exemplos de empreendimentos concluídos ou recentemente entregues apresentando patologias e vícios construtivos que depreciam as unidades habitacionais repassadas às famílias beneficiárias e comprometem a segurança e o bem estar dessas pessoas. *O quadro encontrado pela auditoria evidencia problemas recorrentes de qualidade nos empreendimentos do PMCMV/FAR, resultado da aprovação e execução de projetos deficientes ou em desconformidade com as especificações mínimas do programa, da utilização de materiais de baixa qualidade e da inobservância de normas técnicas da ABNT.* (TCU 033.568/2012-0, Relator: WEDER DE OLIVEIRA, j. 12/03/2014) – Itálico nosso.

Em tal conjuntura, a emergência de vícios construtivos em imóveis erigidos com recursos do “Programa Minha Casa Minha Vida” implica a responsabilização civil da instituição bancária pelos danos patrimoniais e extrapatrimoniais suportados pelos adquirentes/contratantes. A uma, por ser a entidade incumbida de selecionar a construtora responsável pela execução do projeto da obra (*culpa in elegendo*); a duas, pela falha no desempenho de seu dever fiscalizatório, caracterizado pela ausência ou insuficiência de vistorias da situação e do desenvolvimento da obra, da qualidade da matéria prima utilizada e da conformidade dos serviços desempenhados (mão de obra) com as normativas técnicas da ABNT (*culpa in vigilando*).<sup>26</sup>

*A relação da CEF com a construtora* selecionada se origina, de modo geral, através de pacto padronizado denominado comumente de “Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV – Recursos FAR, com Pagamento Parcelado”.

Nestes tipos de contrato é comum haver um pacto de compra e venda com o(a) proprietário(a) do imóvel onde será edificado o residencial, estabelecendo-se duas relações obrigacionais distintas no mesmo instrumento: uma entre a CEF e a construtora e outra entre a CEF e o dono(a) do terreno.

---

<sup>26</sup> A jurisprudência dos Tribunais brasileiros é neste sentido, conforme pode ser visto no Capítulo 2, subtítulo 2.4: “O dano moral por vícios construtivos nos Tribunais: a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, do Tribunal Regional Federal da 4ª Região e da 3ª Turma Recursal de Santa Catarina”.

É, sem dúvida, um ajuste complexo. Envolve a compra de um terreno e a contratação da construtora para a edificação, sendo as cláusulas reguladas e *impostas*, em sua maioria, por Leis e outros atos administrativos vinculantes para todas as partes. Ou seja, reúne as características de um contrato de adesão:

De fato, a difusão de contratos não precedidos por uma negociação, sendo antes resultado da mera aceitação de uma parte – a parte aderente – às cláusulas previamente estabelecidas pela outra e destinadas a uma universalidade indistinta de possíveis contratantes, deixou patente a inadequação do modelo contratual clássico, em que se postulava, ao contrário, que o ajuste contratual resultaria da livre negociação entre pessoas dotadas de igual capacidade jurídica – igualdade esta que garantiria a equiparação da capacidade negocial de ambos os contratantes. Conforme o modelo clássico, desconsiderava-se, por ser jurídico-contratualmente irrelevante, a disparidade do poder negocial quanto à estipulação do conteúdo do contrato. Ao revés atentando-se para os traços distintivos do contrato de adesão, ficou evidenciada a insuficiência, ou mesmo a inadequação, de classificações baseadas em critérios apenas formais, e, nesta medida, impermeáveis a injunções socioeconômicas fundamentais para a compreensão do fenômeno contratual.<sup>27</sup>

De adesão por imposição legal, o pacto ajustado (ou aceito pelos particulares) tem nos valores envolvidos na aquisição do terreno e na execução da obra os únicos pontos suscetíveis de negociação, porquanto nos demais termos a legislação que regula o programa impõe a sua vontade. Não pode a CEF ou os demais contratantes expressarem qualquer esboço de opinião que contrarie os comandos legais impostos pelo FAR/PMCMV.

De modo geral, das inúmeras cláusulas do contrato impostas por Lei, podemos destacar que o FAR (sempre representado pela CEF) é não só o comprador do terreno, como também é o contratante da construtora, que deve atender a todos os requisitos estipulados pela Lei 10.188/2001 – “Cria o Programa de Arrendamento Residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências”.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> NEGREIROS, Teresa. **Teoria do contrato**: novos paradigmas. Rio de Janeiro: Renovar, 2002, p. 363. De seu turno, explica GOMES (2002, p. 73) que os contratos de adesão surgiram inicialmente “[...] da intervenção do Estado na vida econômica, mediante concessão e permissão de serviços públicos, nas quais, no exercício de poder regulamentar, fixava as cláusulas do serviço a ser concedido, que constariam dos instrumentos a serem firmados com os usuários”. GOMES, Luiz Roldão de Freitas. **Contrato**. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2002. No CDC: “Art. 54. Contrato de adesão é aquele cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo”.

<sup>28</sup> Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/110188.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110188.htm). Acesso em: 17 jan. 2023.

Por força da Lei 10.188/2001, os imóveis do empreendimento comporão o patrimônio do FAR e serão objeto de alienação destinada ao público-alvo do Programa Minha Casa Minha Vida, regido pela Lei 11.977/2009<sup>29</sup> e alterações posteriores.

Pode ser destacado que, de modo geral, os pactos desta natureza firmados com a CEF e as empresas prescrevem que a responsabilidade técnica pela edificação do empreendimento é da construtora, bem assim que as vistorias da CEF destinam-se, apenas, à liberação das parcelas, sendo redigidas, comumente, desta maneira:

Cláusula X: Fica entendido que a vistoria será feita exclusivamente para efeito de liberação de parcela de pagamento, sem qualquer responsabilidade da CEF ou do profissional por ela designado para as vistorias e mensurações da obra, pela construção, segurança, solidez e término da obra.

Essa responsabilidade é reforçada por outras previsões contratuais, tanto que entre as inúmeras obrigações assumidas pelas edificadoras, estão as seguintes, de forma exemplificativa:

Cláusula X: Compete à construtora:

- a) responder pela segurança e solidez da construção, bem como pelos requisitos técnicos indispensáveis ao bom andamento das obras;
- b) responder de maneira plena, absoluta, exclusiva e inescusável, pela direção das obras e pelo seu perfeito cumprimento, promovendo às suas expensas as substituições ou reformas que se fizerem necessárias;
- c) sem prejuízo das obrigações impostas pela legislação cível, atender prontamente quaisquer reclamações da CEF, decorrente de vícios de construção devidamente comprovados, sob pena de, sem prejuízo de outras sanções contratuais, penais, civis e administrativas, ser considerada inidônea para firmar novos contratos com a CEF;
- d) manutenção do local da obra, à disposição da engenharia da CEF, das plantas, memorial de especificações e cronograma físico – financeiro da construção.

Por outro lado, existem cláusulas que estabelecem obrigações a cargo da CEF e em favor das empresas contratadas, podendo ser citadas as seguintes como exemplos:

- a) promover o pagamento das parcelas de acordo com o cronograma físico-financeiro após comprovada/atestada a execução integral da etapa correspondente pela Engenharia da CEF;

---

<sup>29</sup> Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2007-2010/2009/lei/11977.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2009/lei/11977.htm). Acesso em: 17 jan. 2023.



b) fazer o acompanhamento mensal da obra com a elaboração de laudo liberatório fornecido pelo órgão de engenharia e consequente deferimento para o pagamento das parcelas;

c) deferir e disponibilizar vistoria extraordinária de engenharia, no caso de descumprimento do cronograma físico-financeiro.

Como não poderia ser diferente, a desatenção da construtora com a legislação do programa habitacional, com as especificações técnicas, bem assim, com a qualidade da execução da mão de obra ou em desacordo com os projetos aprovados, podem ensejar a rescisão contratual.

Desta forma, amparada na legislação dos programas habitacionais, observa-se que a CEF possui total controle dos ajustes com as edificadoras, seja na parte técnica da obra (mediante fiscalização mensal da engenharia), seja na parte financeira (liberação mediante atesto da engenharia).<sup>30</sup>

Assim, não pode a CEF esquivar-se da sua participação ativa na edificação da obra através de seus prepostos, que tem plena liberdade para visitar e vistoriar a execução e a qualidade do empreendimento que será entregue à população de baixa renda.

A CEF *nas suas relações com os mutuários* adota, como não poderia deixar de ser, contrato padrão, denominado no mais das vezes de “Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, com Parcelamento e Alienação Fiduciária em Garantia no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FAR”, com caráter de escritura pública, podendo ser levado ao Registro de Imóveis para averbação na matrícula do bem de raiz.<sup>31</sup>

A adoção de pactos padronizados decorre da natureza legal dos contratos, pois regidos integralmente pela legislação (art. 61 da Lei 4.380/1964 – sistema financeiro da habitação<sup>32</sup>, arts. 2º e 8º da Lei 10.188/2001 – programa de arrendamento residencial<sup>33</sup>

---

<sup>30</sup> Neste sentido o art. 4º da Lei 10.188/2001: “Parágrafo único. As operações de aquisição, construção, recuperação, arrendamento e venda de imóveis obedecerão aos critérios estabelecidos pela CEF, respeitados os princípios da legalidade, finalidade, razoabilidade, moralidade administrativa, interesse público e eficiência, ficando dispensada da observância das disposições específicas da lei geral de licitação”.

<sup>31</sup> A CEF fornece modelos de contrato habitacionais na internet, a depender do modelo de contratação, conforme exemplo disponível em: [https://www.caixa.gov.br/downloads/habitacao-minha-casa-minha-vida/Contrato\\_Financiamento\\_PMCMV.pdf](https://www.caixa.gov.br/downloads/habitacao-minha-casa-minha-vida/Contrato_Financiamento_PMCMV.pdf). Acesso em: 10 mai 2023.

<sup>32</sup> Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4380.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4380.htm). Acesso em: 08 mai 2023.

- e Lei 11.977/2009 – regula o PMCMV <sup>34</sup>), bem assim da necessidade de tratar todos os mutuários de baixa renda de forma equânime. A manifestação de vontade do beneficiário resume-se a aderir ao contrato padrão do PMCMV, ainda que não entenda as suas cláusulas, dada a linguagem técnica, o que deve ser melhorado na confecção destes pactos, tendo em vista o público-alvo.

A esse respeito, prescreve o artigo 54 do Código de Defesa do Consumidor: “§ 3º. Os contratos de adesão escritos serão redigidos em termos claros e com caracteres ostensivos e legíveis, cujo tamanho da fonte não será inferior ao corpo doze, de modo a facilitar sua compreensão pelo consumidor”. <sup>35</sup>

O FAR (sempre representado pela CEF) é o credor fiduciário e o mutuário o devedor fiduciário <sup>36</sup>, a teor do artigo Art. 7º-A da Lei 11.977/2009: “[...] a contar da assinatura do contrato de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária em garantia, firmado com o FAR”.

A definição de alienação fiduciária, no âmbito do PMCMV, é dada pelo art. 22 da Lei 9.514/1997: “A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel”.

A título de ilustração, também há a possibilidade de arrendamento imobiliário, para fins do PMCMV, o qual está previsto na Lei 10.188/2001:

Art. 6º Considera-se arrendamento residencial a operação realizada no âmbito do Programa instituído nesta Lei, que tenha por objeto o arrendamento com opção de compra de bens imóveis adquiridos para esse fim específico.

---

<sup>33</sup> Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/110188.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110188.htm). Acesso em: 08 mai 2023.

<sup>34</sup> Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2007-2010/2009/lei/11977.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2009/lei/11977.htm). Acesso em: 08 mai 2023.

<sup>35</sup> Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/10599597/artigo-54-da-lei-n-8078-de-11-de-setembro-de-1990>. Acesso em 24 jan 2023.

<sup>36</sup> Neste sentido a Lei 11.977/2009: “Art. 7º-C. Vencida antecipadamente a dívida, o FAR, na condição de credor fiduciário, munido de certidão comprobatória de processo administrativo que ateste a ocorrência de uma das hipóteses previstas no art. 7º-B desta Lei, deverá requerer, ao oficial do registro de imóveis competente, que intime o beneficiário, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, para satisfazer, no prazo previsto no § 1º do art. 26 da Lei no 9.514, de 20 de novembro de 1997, a integralidade da dívida, compreendendo a devolução da subvenção devidamente corrigida nos termos do art. 7º desta Lei”. Artigo incluído pela Lei 13.465/2017.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, considera-se arrendatária a pessoa física que, atendidos os requisitos estabelecidos pelo Ministério das Cidades, seja habilitada pela CEF ao arrendamento.

O arrendamento residencial com opção de compra é o negócio jurídico que tem como objeto a cessão do uso de determinado bem imóvel, mediante o pagamento de uma contraprestação mensal e, durante o período de vigência do contrato, o arrendatário é responsável pela conservação do bem de raiz, respondendo, inclusive, por eventuais danos causados ao bem. Ao final do contrato, com o pagamento regular das prestações, a propriedade é transferida ao arrendatário.<sup>37</sup>

De modo geral, os imóveis que atendem a população mais humilde (Faixa 1), são entabulados com recursos do FAR<sup>38</sup> (e não do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, p. ex.), operando-se na modalidade de alienação fiduciária.

Nos contratos estipulados entre a CEF e o(a) mutuário(a) tem-se a qualificação das partes, a descrição do objeto (imóvel), as condições do parcelamento (origem dos recursos, sistema de amortização e valor do bem), além da renda familiar (composição da renda da família – cônjuges/companheiros):

---

<sup>37</sup> A alienação de imóveis pelo PMCMV pode se dar pela via da “alienação fiduciária de imóvel”, prevista na Lei 9.514/1997 e pelo “arrendamento com opção de compra” da Lei 10.188/2001. A propósito, veja-se a Lei 9.514/1997: “Art. 26-A. Os procedimentos de cobrança, purgação de mora e consolidação da propriedade fiduciária relativos às operações de financiamento habitacional, inclusive as operações do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), sujeitam-se às normas especiais estabelecidas neste artigo”. E, ainda, o art. 1º da Lei 10.188: “Fica instituído o Programa de Arrendamento Residencial para atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra”. O art. 7º-C da Lei 11.977/2009 estabelece o procedimento de execução do contrato: “Vencida antecipadamente a dívida, o FAR, na condição de credor fiduciário, munido de certidão comprobatória de processo administrativo que ateste a ocorrência de uma das hipóteses previstas no art. 7o-B desta Lei, deverá requerer, ao oficial do registro de imóveis competente, que intime o beneficiário, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, para satisfazer, no prazo previsto no § 1o do art. 26 da Lei no 9.514, de 20 de novembro de 1997, a integralidade da dívida, compreendendo a devolução da subvenção devidamente corrigida nos termos do art. 7º desta Lei”.

<sup>38</sup> Regulamento do fundo disponível em: [file:///C:/Users/asa/Downloads/Regulamento\\_FAR\\_05112015.pdf](file:///C:/Users/asa/Downloads/Regulamento_FAR_05112015.pdf). Acesso em 10 mai 2023.

<b>C – CONDIÇÕES DO PARCELAMENTO:</b>	
C1 – Modalidade: Parcelamento	
C2 – Origem dos Recursos: FAR – PMCMV	C3 – Sistema de Amortização: SAC
C4 - VALOR DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL: O valor destinado ao pagamento da compra e venda do imóvel caracterizado neste instrumento é de R\$ 56.000,00 (cinquenta e seis mil reais).	

MO 29793 *CP* CONTRATO Nº 171001318215 – FLS. 1

<b>CAIXA</b>	
C5 - Valor da garantia fiduciária/Imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 56.000,00	C6 – Prazo de amortização e de liberação da subvenção: 120 meses
C7 - Encargo mensal inicial: R\$ 466,66	C7.1 - Subvenção FAR: R\$ 429,81
C7.2 - Encargo subvencionado - 5% da renda familiar: R\$ 36,85	C8 - Taxa anual de juros: Não há
C9- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 15/10/2014	
C10- Forma de Pagamento na data da contratação Boleto Bancário	

Na sequência, os contratos estipulam cláusulas gerais e cláusulas específicas reguladas pela legislação habitacional e, dentre elas, destacam-se caráter meramente exemplificativo:

a) a existência de subvenção pessoal e intransferível a cargo do FAR, que repercute diretamente no valor da prestação mensal, conforme visto no quadro;

b) a destinação do imóvel exclusivamente para moradia da família, sendo o desvio de finalidade penalizado com o vencimento antecipado da dívida;

c) a desnecessidade de outorga conjugal para o contrato, excetuando as regras dos artigos 1647 a 1649 do Código Civil;

d) a correção da dívida e da subvenção pela Taxa Referencial – TR anualmente;

e) em havendo saldo residual, ao final do contrato, o FAR responde pela quitação;

f) na liquidação antecipada da dívida, não há participação do FAR, sendo permitidas amortizações extraordinárias para diminuição do saldo devedor e do valor das prestações e/ou do tempo contratual;

g) a alienação fiduciária em favor do FAR, consoante art. 2º, § 3º da Lei 10.188/2001 e Lei 9.514/1997;<sup>39</sup>

h) a obrigação dos devedores em ocupar o imóvel em até 30 dias da assinatura do contrato, sob pena de rescisão contratual e possibilidade da CEF alienar o imóvel a outro interessado;

i) no caso de inadimplência e não purgada a mora, haverá a consolidação da propriedade em nome da CEF/FAR, podendo realizar leilão extrajudicial consoante a Lei 9.514/1997, que regula a alienação fiduciária imobiliária;

j) a existência de seguro para casos de morte e invalidez permanente, com quitação do saldo devedor;

k) a responsabilidade do FAR por danos físicos do imóvel, causados por incêndio, explosão, alagamento, desmoronamento total/parcial e destelhamento, quando decorrentes de causas externas;

l) a renda familiar de até R\$ 1.600,00 (ao tempo da assinatura do contrato e de acordo com a legislação vigente).

Desta forma, utilizado o bem como moradia e pagas as prestações ao final do tempo contratado, o imóvel passa a integrar o patrimônio do beneficiário de baixa renda.

Tratando-se de contrato de adesão, é da nossa consciência jurídica que as cláusulas devem ser interpretadas em favor da parte aderente e, sem dúvida, mais fraca na relação entabulada com o agente financeiro.

O Código de Defesa do Consumidor - CDC prescreve no seu artigo 47 que as “cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor”:

O que se quer com isso dizer é que o preceito legal em causa em nada interfere com a interpretação típica sugerida para o contrato de adesão, no plano normativo, querendo apenas significar que, dentre dois ou mais sentidos típicos, possíveis da declaração, deverá o intérprete optar por aquele

---

<sup>39</sup> Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L9514.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9514.htm). Acesso em: 21 jan 2023.

que se revele mais eficaz para que, no conflito de interesses instaurado entre o estipulante e o aderente, o deste último seja satisfeito.<sup>40</sup>

Assim, instaurado um conflito de interpretações *é de lege lata* a exegese mais favorável ao mutuário, não só como princípio legal, mas especialmente como princípio de equidade e justiça, dadas as peculiaridades sociais que circundam os mutuários de baixa renda.

Uma cláusula comum aos contratos de alienação ou de financiamento e que merece atenção, pois induz a diferentes interpretações, é a relativa aos danos no imóvel. Veja-se:

**XX. DANOS FÍSICOS NO IMÓVEL.** Com exceção dos riscos de incêndio e explosão, todos os demais deverão ser decorrentes de eventos de causa externa, assim entendidos os causados por forças que, atuando de fora para dentro, sobre o prédio, ou sobre o solo ou subsolo em que o mesmo se acha edificado, lhe causem danos, *excluindo-se, por conseguinte, todo e qualquer dano sofrido pelo prédio ou benfeitorias que seja causado por seus próprios componentes, sem que sobre eles atue qualquer força anormal.*

Ora, e se os componentes utilizados na construção são de baixa qualidade? A responsabilidade é do morador? Evidentemente que não. Essa cláusula, quando existente no pacto, é claramente abusiva, aplicando-se lhe as sanções do artigo 51 do CDC:

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

I - impossibilitem, exonerem ou atenuem a responsabilidade do fornecedor por vícios de qualquer natureza dos produtos e serviços ou impliquem renúncia ou disposição de direitos. Nas relações de consumo entre o fornecedor e o consumidor pessoa jurídica, a indenização poderá ser limitada, em situações justificáveis; [...]

XV - estejam em desacordo com o sistema de proteção ao consumidor; [...]

§ 1º Presume-se exagerada, entre outros casos, a vantagem que:

I - ofende os princípios fundamentais do sistema jurídico a que pertence;

II - restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar seu objeto ou equilíbrio contratual;

III - se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso.

<sup>40</sup> MIRANDA, Custodio da Piedade Ubaldino. **Contrato de adesão**. São Paulo: Atlas, 2002, p. 239.

Os ditames do Programa Minha Casa Minha Vida foram impostos ao mutuário, como típico contrato de adesão, sem haver a possibilidade de ajuste a respeito de quaisquer cláusulas, em especial aquelas relativas aos vícios de construção.

Daí o porquê de se examinar a questão relativa ao *Programa De Olho na Qualidade*<sup>41</sup> e suas implicações com o acesso à Justiça, uma vez que a CEF vem apresentando em suas defesas a preliminar de ausência de interesse de agir, em razão da existência do referido programa.

A CEF criou o "Programa de Olho na Qualidade" que tem como objetivo apoiar o(a) mutuário(a) na solução de problemas identificados no âmbito do PMCMV. O programa faz a ligação entre o(a) cliente e a construtora para garantir atendimento a reclamações sobre possíveis danos físicos decorrentes de problemas construtivos nos imóveis residenciais do Minha Casa Minha Vida.

As reclamações dos mutuários são encaminhadas diretamente às construtoras, que podem resolver o problema prontamente ou emitir um laudo de contestação. Ficando constatados os vícios construtivos, as edificadoras devem reparar os danos e caso não sejam efetuados os devidos reparos, a construtora, seus sócios, dirigentes e responsáveis técnicos ficam impedidos de realizar novas operações de crédito com a CEF, até que os problemas que deram origem ao apontamento sejam solucionados.

O programa conta com canal telefônico através dos números 4004-0104 (capitais e regiões metropolitanas) e 0800-104-0104 (demais localidades), bem assim é possível registrar a reclamação pelo site "Fale Conosco" da CEF. As queixas devem ser registradas exclusivamente pelo titular do contrato, fornecendo telefone e e-mail atualizados para possibilitar o atendimento.

Segundo a CEF, o objetivo do programa é monitorar a qualidade das unidades habitacionais construídas no âmbito do PMCMV, sendo exigido que os responsáveis

---

<sup>41</sup> Informações disponíveis em: <https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/de-olho-na-qualidade/Paginas/default.aspx>. Acesso em 10 mai 2023.

(construtor, vendedor ou Responsável Técnico – RT) se manifestem com fundamento técnico acerca do dano reclamado pelo mutuário.<sup>42</sup>

Em caso de ausência de manifestação da empresa, são aplicadas sanções administrativas pela CEF, tais como o impedimento da construtora e/ou do engenheiro responsável técnico de empreender novos imóveis para o PMCMV.

Como matéria de defesa nas ações judiciais, a CEF argumenta a falta de interesse de agir do mutuário, por ausência de comunicação dos vícios construtivos ao programa, obrigação que estaria prevista contratualmente no pacto de adesão, impossibilitando que pudesse atuar perante a construtora e exigir a regularização dos problemas.

Assim, de acordo com o entendimento da CEF, não ocorrendo a prévia comunicação do problema pelo canal previsto no contrato para uma solução administrativa, antes do ajuizamento da ação, faltaria o interesse processual, a pretensão resistida ou a ameaça a direito que justificasse a movimentação da máquina judicial.

Como referido, tal obrigação estaria prevista no contrato: “Cláusula XX. Após ocupação da unidade e constatado problema construtivo no imóvel o beneficiário deve acionar o FAR/CAIXA pelo telefone 0800 721 6268 a fim de buscar solução para os danos existentes no imóvel”.

Apesar de toda a argumentação jurídica da CEF, o fato é que o programa destina-se à reparação dos problemas físicos do imóvel e as ações judiciais pedem além do conserto dos vícios construtivos, a condenação por danos morais.

Então, não teria sentido obrigar o mutuário a acionar o programa e, concomitantemente, movimentar o Poder Judiciário para discutir o dano moral pelos mesmos vícios construtivos, porquanto tal proceder criaria um embaraço ao acesso à Justiça de forma célere e descomplicada, frustrando a garantia constitucional:

Deveras, o acesso à Justiça mostrou-se, de maneira concomitante, um direito e uma garantia fundamental na Lei Fundamental.

---

<sup>42</sup> Disponível em: <https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/de-olho-na-qualidade/Paginas/default.aspx>. Acesso em: 21 jan. 2023.



Se, por um lado, garante ao cidadão o acesso ao Judiciário, impedindo que o legislador possa, no exercício de sua função precípua, tolher, apequenar ou embaraçar a referida salvaguarda, de outro confere ao cidadão o direito a uma ordem jurídica justa, justiça que traz consigo os deveres anexos de celeridade, efetividade e segurança jurídica.<sup>43</sup>

Nesse diapasão, o artigo 5º da Constituição Federal de 1988 garante o acesso à justiça de forma incondicionada:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXXV - a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito.

Com efeito, mesmo que houvesse tal cláusula ela não obstaría o acesso à Justiça de imediato, mormente em se considerando que, em muitos casos, a urgência de um provimento jurisdicional é notória, como os dos problemas que afetam a segurança da moradia. Evidentemente, que de nada adiantaria acionar o programa tendo a necessidade de sair do imóvel e procurar outro para residir durante a investigação dos problemas construtivos (fase de vistoria do imóvel pela construtora).

De mais a mais, o próprio CDC foi alterado recentemente pela Lei 14.181, de 2021 e, agora, prescreve:

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: [...]

**XVII - condicionem ou limitem de qualquer forma o acesso aos órgãos do Poder Judiciário.**

Há uma evidente e enorme disparidade de “armas” entre as partes contratantes, necessitando que o Judiciário interprete as cláusulas contratuais em prol dos mais necessitados e menos assistidos, possibilitando o acesso à Justiça de forma incondicionada.

Neste sentido, veja-se o voto proferido no julgamento da 3ª Turma Recursal de Santa Catarina, na sessão de 16.05.2022, no Recurso Cível 5020753-08.2019.4.04.7200/SC, em voto da lavra do eminente Juiz Federal Gilson Jacobsen, *verbis*:

---

<sup>43</sup> AQUINO, Rodrigo Vieira de. **Jurisdição civil**: o requerimento administrativo prévio à luz da dinâmica dos conflitos. Belo Horizonte: Editora Dialética, 2021, p. 17.

### **Da Preliminar de Falta de Interesse de Agir**

Defende a instituição bancária que a parte autora carece de interesse de agir, uma vez que não demonstrou ter procurado a CEF, por meio do canal previsto contratualmente denominado "Programa de Olho na Qualidade" para reclamar dos problemas narrados no processo.

[...]

Ao analisar múltiplas demandas acerca da questão tratada nos presentes autos, este colegiado observou que é comum os contratos de mútuo para aquisição de moradias pelo PMCMV conterem cláusula prevendo que, no caso de constatação de problemas de vícios construtivos, o mutuário deverá contatar o agente financeiro através do telefone 0800 721 6268.

A parte autora apresentou ofício com AR, endereçado à CEF, agência de Biguaçu/SC, comprovando o recebimento em 24/07/2019 (ev. 1, OFÍCIO\_C6). Verifica-se que a ação foi ajuizada em 06/09/2019, menos de 50 dias depois do recebimento do AR.

Assim, pode-se dizer que a recorrente, sem obter resposta, optou por acionar diretamente o Judiciário para reclamar os alegados problemas construtivos existentes no imóvel e postular indenização pelos danos materiais e morais decorrentes dos vícios detectados.

Sobre o tema, o Supremo Tribunal Federal, no julgamento do Tema 350 (RE 631.240), que tratou do prévio requerimento administrativo como condição para o acesso ao Judiciário, fixou algumas premissas acerca do interesse de agir, caracterizado como uma condição da ação essencialmente ligada aos princípios da economicidade e da eficiência. Entendeu o STF que, regra geral, há necessidade do prévio requerimento administrativo, dispensando, contudo, essa exigência quando o entendimento da Administração for notoriamente contrário à pretensão do interessado, casos em que o interesse de agir estaria caracterizado.

De fato, a resistência à pretensão da parte autora ficou devidamente explícita em razão da contestação apresentada pela ré, alegando ausência de requerimento administrativo, ilegitimidade passiva e ausência de responsabilidade da CEF/FAR para responder por vícios construtivos no imóvel, assim como prescrição da pretensão autoral e a ausência de comprometimento da habitabilidade do imóvel para afastar o pedido de indenização por danos morais. Assim, resta flagrante

a resistência à pretensão, motivo pelo qual não há que se falar em falta de interesse de agir.

Esta Turma Recursal tem reiteradamente julgado casos em que se discute a existência de vício construtivo em imóveis financiados pela CEF no âmbito do PMCMV e a experiência demonstra que tal problema, quando levado previamente à análise da CEF, não é solucionado a contento, socorrendo-se as partes do Judiciário a fim de ver reconhecido o direito à reparação.

Na situação em tela, embora não se possa presumir que haverá o indeferimento administrativo quanto à reparação material, o pedido da parte autora visa, ainda, à indenização por dano extrapatrimonial, sendo fato notório que a CEF não tem por política arcar com esta espécie de reparação, de modo que o caso voltará, certamente, ao Judiciário.

Considerando que, em casos semelhantes julgados por este órgão colegiado, o entendimento da administração é reiteradamente contrário à pretensão da parte autora, não há que se falar em falta de interesse de agir.

Por fim, verifico que a cláusula 15 do contrato (evento 1, CONTR5) sobre danos físicos do imóvel trata, na verdade, de cobertura securitária de danos provenientes de causas externas, que não compreendem, tampouco se confundem, com os vícios construtivos.

Por todo o exposto, não há que se falar em falta de interesse de agir.

Desse modo, rejeito a preliminar.<sup>44</sup>

Por fim, cabe aduzir que os termos utilizados pela CEF em seus contratos de adesão são jurídicos e, como tais, de difícil compreensão pelos leigos (e até mesmo pelos “mestres da Lei”), impossibilitando que possam ser exigidos “ao pé da letra” de mutuários de baixa renda e, conseqüentemente, de parca instrução.

### 1.3. A NORMA TÉCNICA DE ENGENHARIA QUE REGULA A CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS RESIDENCIAIS – A NBR 15.575

44

Disponível

em:

[https://eproc.jfsc.jus.br/eprocV2/controlador.php?acao=acessar\\_documento\\_publico&doc=721656605387193631098418891067&evento=40400383&key=0b194348a874f828d44f9a728622da3f6b02d65027d298d612ff601e161b9850&hash=816b4c5d1c2de4ba1eac94deca0e5790](https://eproc.jfsc.jus.br/eprocV2/controlador.php?acao=acessar_documento_publico&doc=721656605387193631098418891067&evento=40400383&key=0b194348a874f828d44f9a728622da3f6b02d65027d298d612ff601e161b9850&hash=816b4c5d1c2de4ba1eac94deca0e5790). Acesso em: 10 mai 2023.

A construção civil é regida por inúmeras Normas Técnicas Brasileiras – NBRs, que têm o propósito de estabelecer padrões e soluções para manter e aumentar a qualidade, a produtividade, a segurança e a redução dos custos das edificações nacionais.

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas – vem desenvolvendo as principais normas técnicas da construção civil. Essas disposições cuidam de monitorar, organizar e controlar os processos construtivos e a conformidade dos materiais utilizados nas edificações, além de objetivar a segurança dos trabalhadores envolvidos no processo, do início ao fim da obra, com sua entrega ao consumidor final:

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) é o Foro Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais (ABNT/CEE), são elaboradas por Comissões de Estudo (CE), formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros). [...]

A ABNT NBR 15575-1 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela de Comissão de Estudo de Desempenho de Edificações (CE-02:136.01). O Projeto circulou em Consulta Nacional conforme Edital nº 07, de 16.07.2012 a 13.09.2012, com o número de Projeto ABNT NBR 15575-1.<sup>45</sup>

A NBR 15.575, sob o título geral de “Edificações habitacionais – Desempenho”, também conhecida como “Norma de Desempenho”, entrou em vigor em 2013, sendo considerada pelo setor da construção civil um marco histórico: “Isso porque, até a sua concepção, não existia uma norma que oferecesse parâmetros para a verificação da qualidade dos empreendimentos residenciais, [...]”:

“A discussão desta norma veio de um cenário involutivo, de situações de construtoras e empreiteiros que abusavam de conceber uma construção popular, e o lucro não conseguir ser maximizado neste tipo de empreendimento, e aplicavam materiais de qualidade dúbia. Não se tinham os valores mínimos para uma edificação, e a norma veio nessa tentativa de uniformizar critérios mínimos a serem atendidos a todos os usuários, *independente da faixa de habitação, se ela é popular ou qual que seja*”, explica Larissa R G J de Oliveira Flaiifel, engenharia civil pela UFSCar, mestre em Construção Civil com ênfase em Sistemas Construtivos pela

45

Disponível

em:

[https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5660736/mod\\_folder/content/0/NBR%2015575/NBR15575-1.pdf?forcedownload=1](https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5660736/mod_folder/content/0/NBR%2015575/NBR15575-1.pdf?forcedownload=1). Acesso em: 21 jan 2023.

UFSCar e docente da Universidade São Judas Tadeu (USJT). Grifos nossos.  
46

A NBR 15.575 foi dividida em seis partes: Parte 1 – Requisitos gerais; Parte 2 – Requisitos para Sistemas Estruturais; Parte 3 – Requisitos para Sistemas de Pisos; Parte 4 – Requisitos para os Sistemas de Vedação; Parte 5 – Requisitos para os Sistemas de Cobertura; Parte 6 – Requisitos para os Sistemas Hidrossanitários.

É importante ressaltar que essa NBR se aplica a quaisquer empreendimentos residenciais, sejam ou não para populações de baixa renda, construídos a partir da sua publicação, ou seja, não pôde ser exigida no Condomínio Residencial Saudade entregue em 2014. Não há qualquer diferenciação para os imóveis do PMCMV.

As normas da ABNT destinadas à construção civil servem para nortear os processos, garantir a qualidade da obra e prover a segurança dos trabalhadores, entre outros assuntos relacionados à produção imobiliária.

A NBR 15.575 ou norma de desempenho de edificações é uma regulamentação não só quantitativa, mas especialmente qualitativa ao estabelecer critérios de desempenho <sup>47</sup>, pois objetiva analisar os sistemas propostos de forma completa, sob a perspectiva do usuário final, atuando em conjunto com as outras normas técnicas:

Normas de desempenho são estabelecidas buscando atender aos requisitos dos usuários, que, no caso desta Norma, referem-se aos sistemas que compõem edificações habitacionais, independentemente dos seus materiais constituintes e do sistema construtivo utilizado.

O foco desta Norma está nos requisitos dos usuários para o edifício habitacional e seus sistemas, quanto ao seu comportamento em uso e não na prescrição de como os sistemas são construídos.

A forma de estabelecimento do desempenho é comum e internacionalmente pensada por meio da definição de requisitos (qualitativos), critérios (quantitativos ou premissas) e métodos de avaliação, os quais permitem a mensuração clara do seu atendimento. <sup>48</sup>

---

<sup>46</sup> Disponível em: <https://www.mapadaobra.com.br/capacidade/norma-comentada-15575/> Acesso em: 23 jan 2023.

<sup>47</sup> Segundo a NBR requisitos de desempenho são: “condições que expressam qualitativamente os atributos que a edificação habitacional e seus sistemas devem possuir, a fim de que possam atender aos requisitos do usuário” – item 3.36.

<sup>48</sup> Excerto retirado da introdução da NBR. Disponível em: [https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5660736/mod\\_folder/content/0/NBR%2015575/NBR15575-1.pdf?forcedownload=1](https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5660736/mod_folder/content/0/NBR%2015575/NBR15575-1.pdf?forcedownload=1). Acesso em: 23 jan 2023.

A NBR 15575 descreve as características indispensáveis de uma obra residencial, especialmente nos aspectos de conforto, acessibilidade, higiene, estabilidade, vida útil, segurança estrutural e contra incêndios em favor dos consumidores, dando grande importância à habitabilidade e à qualidade da edificação durante a fase construtiva e durante o uso do imóvel.

É necessário atentar, ainda, para a vida útil dos projetos e dos materiais, conforme estabelece a NBR de desempenho:

### **3.42 vida útil (VU)**

- período de tempo em que um edifício e/ou seus sistemas se prestam as atividades para as quais foram projetados e construídos, com atendimento dos níveis de desempenho previstos nesta Norma, considerando a periodicidade e a correta execução dos processos de manutenção especificados no respectivo manual de uso, operação e manutenção (a vida útil não pode ser confundida com prazo de garantia legal ou contratual).

**NOTA:** O correto uso e operação da edificação e de suas partes, a constância e efetividade das operações de limpeza e manutenção, alterações climáticas e níveis de poluição no local da obra, mudanças no entorno da obra ao longo do tempo (trânsito de veículos, obras de infraestrutura, expansão urbana etc.). Interferem na vida útil, além da vida útil de projeto, das características dos materiais e da qualidade da construção como um todo. O valor real de tempo de vida útil será uma composição do valor teórico de vida útil de projeto devidamente influenciado pelas ações da manutenção, da utilização, da natureza e da sua vizinhança. As negligências no atendimento integral dos programas definidos no manual de uso, operação e manutenção da edificação, bem como ações anormais do meio ambiente, irão reduzir o tempo de vida útil, podendo este ficar menor que o prazo teórico calculado como vida útil de projeto.

### **3.43 vida útil de projeto (VUP)**

- período estimado de tempo para o qual um sistema é projetado, a fim de atender aos requisitos de desempenho estabelecidos nesta Norma, considerando o atendimento aos requisitos das normas aplicáveis, o estágio do conhecimento no momento do projeto e supondo o atendimento da periodicidade e correta execução dos processos de manutenção especificados no respectivo manual de uso, operação e manutenção o (a VUP não pode ser confundida com o tempo de vida útil, durabilidade, e prazo de garantia legal ou contratual).

**NOTA:** A VUP é uma estimativa teórica do tempo que compõe o tempo de vida útil. O tempo de VU pode ou não ser atingido em função da eficiência e registro das manutenções, de alterações no entorno da obra, fatores climáticos, etc.

Outrossim, a NBR traz uma tabela interessante de desconformidades, que pode ser útil na apreciação dos vícios construtivos:

Tabela C.1 – Efeito das falhas no desempenho

<b>Categoria</b>	<b>Efeito no desempenho</b>	<b>Exemplos típicos</b>
A	Perigo à vida (ou de ser ferido)	Colapso repentino da estrutura
B	Risco de ser ferido	Degrau de escada quebrado
C	Perigo à saúde	Séria penetração de umidade
D	Interrupção do uso do edifício	Rompimento de coletor de esgoto
E	Comprometer a segurança de uso	Quebra de fechadura de porta
F	Sem problemas excepcionais	Substituição de uma telha
NOTA: Falhas individuais podem ser enquadradas em duas ou mais categorias.		

Destarte, pode-se afirmar que quando uma edificação popular não observa a NBR 15.575 é bem provável o surgimento de problemas relativos à segurança, habitabilidade ou sustentabilidade do empreendimento, surgindo os vícios construtivos, os quais são igualmente tratados em outras normas técnicas, a serem vistas a seguir, complementando o estudo.

#### 1.4. OS VÍCIOS CONSTRUTIVOS SOB A ÓTICA DA ENGENHARIA CIVIL NAS MORADIAS POPULARES: ESPÉCIES E GRADUAÇÃO, DE ACORDO COM AS NBR 13.752 E 16.747

Antes de se falar nos problemas de uma obra, é importante conhecer os chamados “agentes construtivos”. São todas as pessoas físicas ou jurídicas que fizeram parte do planejamento ou da execução das obras: projetistas, engenheiros, arquitetos, fabricantes de materiais, construtoras, incorporadoras, prestadores de serviços, etc.

Eles, geralmente, estão envolvidos em todo e qualquer tipo de edificação, sendo certo que, pela sua expertise e atuação nos trabalhos, são os responsáveis pelos acertos e erros que decorrem do exercício das suas atividades nas obras, particularmente em relação às patologias construtivas.

Outrossim, merece destaque saber que existe uma ciência a respeito do assunto, denominada “patologia das edificações”, conforme CAPORRINO (2018):

Patologia das edificações é a ciência que estuda as origens, as formas de apresentação, os aspectos e as possíveis soluções de anomalias nas edificações e como evitar que qualquer componente de uma edificação deixe de atender aos requisitos mínimos para os quais foi projetado. Anomalias

podem ocorrer em consequência de um projeto não adequadamente detalhado ou falhas na execução.<sup>49</sup>

A norma brasileira NBR 13.752, de 30.12.1996<sup>50</sup> tem por objeto as perícias de engenharia:

1.1 Esta Norma fixa as diretrizes básicas, conceitos, critérios e procedimentos relativos às perícias de engenharia na construção civil, bem como:

- a) classifica o objeto quanto à natureza;
- b) institui a terminologia, as convenções e as notações;
- c) define a metodologia básica aplicável;
- d) estabelece os critérios a serem empregados nos trabalhos;
- e) prescreve diretrizes para apresentação de laudos e pareceres técnicos.

O vício construtivo é, ao fim e ao cabo, qualquer manifestação patológica identificada no imóvel (falhas, imperfeições e desconformidades). Não obstante, é de conhecimento geral que se trata de uma anomalia que afeta o desempenho esperado de produtos ou serviços, ou os tornem inadequados aos fins a que se destinam, de molde a causar transtornos e/ou prejuízos materiais aos consumidores. Decorrem invariavelmente de falhas no projeto, ou da má execução pelo fornecedor, ou baixa qualidade dos produtos e insumos, ou ainda da informação defeituosa ou precária sobre como e quando deve ocorrer a sua utilização ou a sua manutenção pelo proprietário.

Dentre os vários conceitos trazidos pela NBR, destacam-se para o estudo os seguintes:

### **3.28 Defeitos**

Anomalias que podem causar danos efetivos ou representar ameaça potencial de afetar a saúde ou segurança do dono ou consumidor, decorrentes de falhas do projeto ou execução de um produto ou serviço, ou ainda de informação incorreta ou inadequada de sua utilização ou manutenção.

### **3.75 Vícios**

Anomalias que afetam o desempenho de produtos ou serviços, ou os tornam inadequados aos fins a que se destinam, causando transtornos ou prejuízos materiais ao consumidor. Podem decorrer de falha de projeto ou de execução, ou ainda da informação defeituosa sobre sua utilização ou manutenção.

---

<sup>49</sup> CAPORRINO, Cristiana Furlan. **Patologia em alvenarias**. 2. ed. São Paulo: Oficina de textos, 2018, p. 42

<sup>50</sup> Disponível em: [https://reforsonda.com.br/NORMA\\_NBR\\_13752.pdf](https://reforsonda.com.br/NORMA_NBR_13752.pdf). Acesso em: 23 jan 2023.



### 3.76 Vícios redibitórios

Vícios ocultos que diminuem o valor da coisa ou a tornam imprópria ao uso a que se destina, e que, se fossem do conhecimento prévio do adquirente, ensejariam pedido de abatimento do preço pago, ou inviabilizariam a compra.

Uma edificação deve apresentar alguns requisitos básicos e essenciais, entre eles destacam-se: a segurança estrutural, a estanqueidade da água, o conforto térmico e acústico e a durabilidade. As patologias construtivas podem comprometer esses atributos e, por isso, devem ser prontamente evitadas ou corrigidas com as técnicas adequadas.

De modo corriqueiro, o vício construtivo decorre ou de erros na elaboração do projeto ou de fatores ligados à execução da obra (mão de obra e/ou material aplicado), bem assim à ausência ou precariedade das informações para a utilização e manutenção daquele imóvel residencial.

Pode-se afirmar que as infiltrações, as fissuras, os problemas com os revestimentos, com a pintura interna/externa, com a instalação da parte elétrica, as tubulações de água, entre outros, são exemplos claros de vícios construtivos que costumam sobrevir após a entrega das chaves, à medida que a edificação vai sendo usada pelos habitantes do apartamento ao longo do tempo.

Todavia, também ocorre que muitos dos problemas, podem não ser, de fato, patologias relacionadas à etapa da construção. Os efeitos naturais do decurso do tempo e do uso do bem consistem em fatos típicos e naturais. O fim da vida útil de determinado material ou o desgaste causado por fatores externos ou, ainda, problemas advindos de mau uso ou falta de manutenção preventiva pelo usuário não podem ser considerados como vícios construtivos.

Os problemas da construção, para fins de organização e parametrização das ideias, podem e devem ser classificados. Nesse sentido, a leitura da NBR 13.752 nos remete a três tipos de vícios: os aparentes, os ocultos e os de solidez e segurança.

Os problemas facilmente identificáveis, como não poderia deixar de ser, são os vícios aparentes, porquanto são perceptíveis *primo ictu oculi*. No primeiro olhar e sem necessidade de ferramentas ou conhecimentos técnicos, mediante a visão de qualquer pessoa leiga, é possível identificar fissuras nas paredes, manchas na pintura, pisos

soltos, mofo, fios soltos, falta de louça sanitária, de maçaneta na porta, guarnição mal fixada, janelas que não trancam, etc.

*A contrario sensu*, os ocultos, como o nome sugere, são aqueles que não podem ser vistos ou constatados a olho nu pelo leigo. Geralmente estão escondidos por outros materiais ou por surgirem somente após um determinado tempo de uso da coisa: deslocamento nos revestimentos ou no piso (mau assentamento), vazamentos, infiltrações, curto-circuito, mau funcionamento da parte elétrica, falta de água por entupimento ou de luz por má projeção do quadro elétrico, etc.

Os vícios de segurança e solidez são os mais importantes, pois afetam a segurança de se habitar determinado imóvel, especialmente os edifícios de apartamentos, podendo ocasionar não só a ruína ou o desmoronamento, mas também a tranquilidade de se residir no imóvel (aspecto psicológico). Podemos citar as infiltrações generalizadas de água nos tetos e nas paredes, risco de incêndio, movimentos assimétricos nas estruturas, desconformidades aparentes nas vigas de sustentação... enfim, tudo aquilo que cause um dano estrutural ao edifício ou ponha em risco a saúde ou mesmo a vida dos moradores.

Aos engenheiros e arquitetos, de modo geral, compete o exame e o estudo das patologias das construções. Esses trabalhos devem ser materializados em laudos com os requisitos da NBR 13.752. Esses trabalhos têm por objetivo a determinação das causas e das consequências dos problemas manifestados em uma obra, como também o apontamento das soluções para o fim dos problemas.

A NBR 13.752/1996 tipifica quatro tipos de patologia, que são caracterizadas a partir de suas origens: a) a endógena; b) a funcional; c) a natural; e a d) a exógena.

A patologia endógena deriva de falhas internas na obra, como por exemplo, a utilização de materiais inadequados ou de baixa qualidade, erros no planejamento ou na execução da obra (mão de obra desqualificada) ou a inobservância das normas técnicas aplicáveis à edificação. É, sem dúvida, o vício construtivo mais corriqueiro, estando presente na maioria dos processos judiciais.

De seu turno, a patologia funcional é fruto da manutenção inadequada no imóvel, ou, em alguns casos, a falta dela, reduzindo o tempo de vida útil dos sistemas

construtivos. De modo geral, esse problema é gerado pelos próprios moradores que não seguem as orientações de conservação da construção, geralmente constantes do manual do proprietário. Pode-se afirmar que este tipo de patologia é uma exceção a curto prazo, pois a necessidade de manutenção de um equipamento surge após alguns anos de uso.

As patologias naturais e as exógenas são causadas por fatores externos à construção. As naturais proveem de fenômenos da natureza, tais como as movimentações de terra (tremores de terra e até terremotos), as tempestades, os furacões, os raios, as variações climáticas abruptas (excesso de calor e de frio no mesmo dia) ou prolongadas no tempo (chuvas fortes e constantes), sem qualquer interferência humana. Por sua vez, a exógena está vinculada aos danos causados por obras ou ações de vizinhos ou por desconformidades dos imóveis confrontantes, isto é, são fruto da ação humana externa.

Dentro da Engenharia, existe uma especialidade denominada de “Engenharia Diagnóstica”, que utiliza várias ferramentas para a análise técnica das manifestações patológicas de uma construção.

Existem três momentos cruciais no processo construtivo residencial e que demandam um acompanhamento diário, a fim de evitar retrabalho e garantir a qualidade do produto a ser entregue ao morador.

Durante a execução da obra é mister que ocorra constante fiscalização e acompanhamento técnico independente e em total consonância com as Normas Técnicas, boas práticas de engenharia e legislação vigente (federal, estadual e municipal). Nesta etapa são três grupos, que necessitam de um olhar qualitativo: a mão de obra, a matéria prima e os métodos construtivos.

O segundo momento é o da entrega do imóvel ao consumidor, com o devido registro (documento de entrega), após o “Habite-se” do Município. Nesta fase, ocorre a transferência de responsabilidade pela manutenção predial ao novo proprietário e o início do prazo de garantia dos serviços e dos materiais.

Ao final, o bom uso do imóvel pelo morador, exigindo-se que ele exerça um acompanhamento diário da sua habitação, bem assim que realize as manutenções requeridas e explicitadas no manual de entrega do apartamento.

Como referido alhures, é a partir da entrega e do uso, que surgem as manifestações patológicas ou os vícios construtivos. Neste aspecto também merece destaque a NBR 16.747/2020, que trata de regulamentar minimamente a inspeção predial, de molde a garantir a segurança da edificação.<sup>51</sup>

De acordo com a NBR 16.747, podemos classificar as manifestações patológicas em “anomalias”, quando relacionadas as condições técnicas construtivas (projeto e execução) e “falhas”, quando relacionadas as condições de uso, manutenção e operação.

Ao presente estudo, interessa saber que as anomalias endógenas são aquelas provenientes do processo construtivo, relacionadas aos projetos e memoriais executivos, aos materiais utilizados e ao processo de execução (mão de obra). As exógenas são causadas por fatores externos à construção, causados por terceiros. Por sua vez, as anomalias funcionais são fruto do uso diário da edificação, pelo envelhecimento natural e término da vida útil dos materiais.

Outro assunto importante trazido pela NBR é o grau de risco e o sistema de prioridades na correção das patologias (itens 5.3.5 e 5.3.6). A definição deles envolve a análise do risco ocasionado aos usuários, ao meio ambiente e ao patrimônio, com base nas exigências técnicas, de uso, operação e manutenção da edificação, assim como da natureza da exposição ambiental.

Quanto maior o risco à segurança dos usuários, maior o grau de prioridade para enfrentamento das patologias construtivas.

Destarte, o risco crítico é *prioridade 1*. Ele é fruto de problemas construtivos graves e pode causar danos à saúde e à segurança das pessoas, como também ao meio ambiente. Decorrem da perda excessiva de desempenho e funcionalidade causando possíveis paralisações, seja pelo aumento excessivo do custo de manutenção e recuperação, seja pelo comprometimento sensível da vida útil do mecanismo construtivo. Exemplo são as trincas, “pois podem significar o aviso de um possível

---

<sup>51</sup> Disponível em: <https://sindicolegal.com/abnt-nbr-16747-2020-inspec%CC%A7a%CC%83o-predial-diretrizes-conceitos-terminologias-e-procedimentos/>. Acesso em: 23 jan 2023.

colapso da estrutura e o comprometimento do desempenho da edificação, além do abalo psicológico que exercem sobre as pessoas”. (CAPORRINO, 2018).

O risco médio é *prioridade 2*: quando a perda de desempenho é parcial, tendo impacto sobre a funcionalidade da edificação, sem prejuízo à operação de sistemas construtivos e sem comprometer a saúde e a segurança dos moradores. Exemplo são as fissuras na alvenaria não estrutural, nas argamassas, rebocos, etc.

O risco mínimo é *prioridade 3*. Ele é apto a causar pequenos prejuízos à estética ou à atividade programável e planejada dos usuários, sem incidência ou sem a probabilidade de ocorrência dos riscos críticos e médios, além de baixo ou nenhum comprometimento do valor imobiliário da edificação. As correções podem ser feitas sem urgência e conforme o planejamento financeiro do morador. Exemplos são as eflorescências, que são depósitos de sais acumulados em uma superfície (aspecto esbranquiçado); o empolamento do revestimento argamassado; a presença de água em fachadas de edificações causando a proliferação de fungos; a má aderência do revestimento com a alvenaria com o deslocamento dele; os defeitos na pintura (manchas); deslocamento dos pisos; etc.

Destarte, vislumbra-se a utilidade das classificações empreendidas pelas NBRs de molde a orientar os profissionais quanto à urgência na solução dos problemas construtivos, especialmente quando afetam a segurança dos lares e das famílias.

Finalizando o presente Capítulo 1, mister lembrar que o trabalho se dedicou a tratar do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV e seu contexto social, econômico e jurídico no âmbito do Condomínio Residencial Saudade, além da atual e crescente judicialização do direito à moradia no Brasil e suas implicações com o acesso à Justiça.

Como visto, o programa é uma política pública destinada a minorar o déficit habitacional do país e a fomentar a economia, mediante a geração de emprego e renda na construção civil.

Dentro do PMCMV em Santa Catarina foi edificado o Condomínio Residencial Saudade, localizado em Biguaçu. A cerimônia de inauguração ocorreu no dia 07 de

junho de 2014 e os novos moradores receberam os apartamentos nos dias posteriores à assinatura de seus contratos com a Caixa Econômica Federal.

Desde então, foram ajuizados no Tribunal Regional Federal da 4ª Região aproximadamente 224 processos, lembrando que o residencial possui 288 unidades, totalizando um percentual de 77,77 % de litigiosidade. As lides gravitam em torno de problemas de falta de água, atraso na entrega da obra, inadimplência de taxas de condomínio e vícios construtivos.

Em face da importância social do tema e suas implicações com o acesso à Justiça, o trabalho abordou o dano moral por vícios construtivos em imóvel habitacional, para uma família de baixa renda, edificado com base no PMCMV para execução da política pública de moradia.

Para fins de estudo de caso, a pesquisa foi centrada em quatro sentenças, todas proferidas por juízes de Florianópolis, em ações que visavam a indenização por danos morais, em razão de vícios construtivos nos apartamentos do Condomínio Residencial Saudade.

Outrossim, o Capítulo 1 procurou descortinar a atuação da Caixa Econômica Federal nos contratos habitacionais populares, as relações com as construtoras, com os mutuários de baixa renda, o programa “De Olho na Qualidade” e suas implicações com o acesso à Justiça.

Neste programa habitacional, a CEF atua como verdadeiro agente executor de políticas públicas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda – em detrimento da costumeira posição de mero agente financeiro comercial.

Em outras palavras, a empresa pública atua direta e decisivamente no processo de edificação dos conjuntos habitacionais, na medida em que lhe incumbe, dentre outras funções, (i) administrar, gerenciar e representar judicial e extrajudicialmente o FAR; (ii) selecionar e contratar a edificadora responsável por desenvolver a construção até o seu final; (iii) vistoriar e fiscalizar periodicamente a obra, a fim de verificar a qualidade da mão de obra e dos materiais, bem assim o desempenho técnico da construtora; (iv) fiscalizar o andamento das obras com o intuito de assegurar que o imóvel seja finalizado

e entregue no prazo acordado e, finalmente, (v) fiscalizar a utilização dos recursos fornecidos à construtora, que constituem, em última hipótese, dinheiro público, encargos que em muito extrapolam a atuação típica das instituições bancárias.

A adoção de contratos padronizados decorre da natureza legal do pacto de mútuo, pois regido integralmente pela legislação (art. 61 da Lei 4.380/1964 – sistema financeiro da habitação, arts. 2º e 8º da Lei 10.188/2001 – programa de arrendamento residencial - e Lei 11.977/2009 – regula o PMCMV), bem assim da necessidade de tratar todos os mutuários de baixa renda de forma equânime. A manifestação de vontade do beneficiário resume-se a aderir ao contrato padrão do programa, ainda que não entenda as suas cláusulas, dada a linguagem técnica do pacto, o que deve ser mudado na confecção destes contratos, tendo em vista o público-alvo.

A CEF criou o "Programa de Olho na Qualidade" que tem como objetivo apoiar o(a) mutuário(a) na solução de problemas identificados no âmbito do PMCMV. O programa faz a ligação entre o cliente e a construtora para garantir atendimento a reclamações sobre possíveis danos físicos decorrentes de vícios construtivos nos imóveis residenciais.

Todavia, em muitos processos judiciais a CEF tem alegado a falta de interesse de agir do mutuário quando não aciona o programa. Há clara tentativa de obstaculizar o acesso à Justiça pelo morador e, evidentemente, tal direito constitucional não pode ser condicionado ou limitado por cláusulas contratuais.

Ainda no Capítulo 1, foram apontadas as normas técnicas de engenharia que regulam a edificação de empreendimentos residenciais, porquanto a construção civil é regida por inúmeras Normas Técnicas Brasileiras – NBRs, que têm o propósito de estabelecer padrões e soluções para manter e aumentar a qualidade, a produtividade, a segurança e a redução dos custos das edificações nacionais.

Dentre as normas, destaca-se a NBR 15.575/2013 que, sob o título geral de “Edificações habitacionais – Desempenho” é considerada pelo setor da construção civil um marco histórico, pois até então não havia uma regulamentação que oferecesse parâmetros para a verificação da qualidade dos empreendimentos residenciais.

A NBR 15575 descreve as características indispensáveis de uma obra residencial, especialmente nos aspectos de conforto, acessibilidade, higiene, estabilidade, vida útil, segurança estrutural e contra incêndios em favor dos consumidores, dando grande importância à habitabilidade e à qualidade da edificação durante a fase construtiva e durante o uso do imóvel.

Igualmente importantes são as NBRs 13.752/1996 (perícias de engenharia) e 16.747/2020 (inspeção predial), as quais auxiliam no entendimento dos vícios construtivos sob a ótica da engenharia civil nas moradias populares: espécies (aparentes, ocultos, de solidez e segurança) e graduação (leve, moderado, grave).

O *vício construtivo* é qualquer manifestação patológica identificada no imóvel (falhas, imperfeições e desconformidades). Eles decorrem invariavelmente de falhas no projeto, ou da má execução pelo fornecedor, ou baixa qualidade dos produtos e insumos, ou ainda da informação defeituosa ou precária sobre como e quando deve ocorrer a sua utilização ou a sua manutenção pelo proprietário.

Uma edificação deve apresentar alguns requisitos básicos e essenciais, entre eles destacam-se: a segurança estrutural, a estanqueidade da água, o conforto térmico e acústico e a durabilidade. As patologias construtivas podem comprometer esses atributos e, por isso, devem ser prontamente corrigidas com as técnicas adequadas.

Os problemas da construção, para fins de organização e parametrização das ideias, podem e devem ser classificados e, nesse sentido, a leitura da NBR 13.752 nos remete a três tipos de vícios: os aparentes, os ocultos e os de solidez e segurança.

Os vícios de segurança e solidez são os mais importantes, pois afetam a segurança de se habitar determinado imóvel, especialmente os edifícios de apartamentos, podendo ocasionar não só a ruína ou o desmoronamento, mas também a tranquilidade de se residir no imóvel (aspecto psicológico).

É a partir da entrega do imóvel que surgem as manifestações patológicas, sendo, neste aspecto, importante destacar a NBR 16.747/2020, que trata de regulamentar minimamente a inspeção predial, de molde a garantir a segurança da



edificação.<sup>52</sup> Essa norma traz os graus de risco e o sistema de prioridades na correção das patologias. A definição deles envolve a análise do risco ocasionado aos usuários, ao meio ambiente e ao patrimônio, com base nas exigências técnicas, de uso, operação e manutenção da edificação.

Quanto maior o risco à segurança dos usuários, maior o grau de prioridade para enfrentamento das patologias construtivas na edificação.

Desta maneira, o risco crítico é *prioridade 1*. Ele é fruto de problemas construtivos graves e pode causar danos à saúde e à segurança das pessoas, como também ao meio ambiente. O risco médio é *prioridade 2*, pois afeta a funcionalidade da edificação, sem comprometer a saúde e a segurança dos moradores. O risco mínimo é *prioridade 3*, sendo apto a causar pequenos prejuízos à estética ou à atividade programável e planejada dos usuários na vida cotidiana.

Assim, vislumbra-se a utilidade das classificações empreendidas pelas NBRs de molde a orientar os profissionais quanto à urgência na solução dos problemas construtivos, especialmente quando afetam a segurança dos lares e das famílias.

No próximo capítulo, o estudo dirige-se à parte jurídica do tema com o enfrentamento da dogmática relativa à responsabilidade civil e ao dano moral, bem assim ao exame do *estado da arte* na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, do Tribunal Regional Federal da 4ª Região e da 3ª Turma Recursal de Santa Catarina.

## **CAPÍTULO 2**

O primeiro capítulo teve por escopo esclarecer a panorâmica que envolve o Programa Minha Casa Minha Vida, estabelecendo o quadro em que ocorrem as interações sociais relativas ao desenvolvimento do direito à moradia no Brasil, especificamente para os mutuários de baixa renda.

No presente capítulo o objetivo é tratar da dogmática jurídica que envolve o tema relativo à responsabilidade civil, particularmente quanto aos danos morais e sua valoração quando existentes os vícios construtivos.

---

<sup>52</sup> Disponível em: <https://sindicolegal.com/abnt-nbr-16747-2020-inspec%CC%A7a%CC%83o-predial-diretrizes-conceitos-terminologias-e-procedimentos>. Acesso em: 23 jan. 2023.

Outrossim, busca-se trazer o que há de mais novo em nossa jurisprudência, de molde a contemporizar o tema nos Tribunais que cuidam diuturnamente da matéria na esfera federal.

## 2.1. A RESPONSABILIDADE CIVIL: CONCEITO, FORMAS, ELEMENTOS, CLASSIFICAÇÃO, O NEXO CAUSAL E AS EXCLUDENTES ESPECÍFICAS PARA OS VÍCIOS CONSTRUTIVOS

A expressão responsabilidade civil é, por natureza, fluida e em movimento constante, de molde a se afeiçoar aos novos tempos em que se vive. Pode exprimir ideias de reparação, prevenção e até mesmo de punição, conforme a perspectiva de tempo em que se olhe o instituto jurídico.

Nos tempos de uma sociedade de risco, plural, democrática, incerta e cheia de questionamentos éticos a respeito de tudo que está posto

[...] o desafio para a teoria jurídica consiste em elaborar uma teoria da responsabilidade que se adeque às novas exigências econômicas e sociais. Definitivamente, o direito civil clássico – tributo ao código napoleônico – não pode servir de modelo para aquilo que se pretenda da responsabilidade civil nos próximos tempos. (ROSENVALD, 2017, p. 26).<sup>53</sup>

Daí porque a responsabilidade civil, caminhando com a sociedade, assume funções e feições completamente novas para dar conta de diversos valores juridicamente relevantes outrora inexistentes<sup>54</sup> ou apenas latentes na consciência dos homens e que, aos poucos, surgem com os novos estudos.<sup>55</sup>

---

<sup>53</sup> ROSENVALD, Nelson. **As funções da responsabilidade civil**: a reparação e a pena civil. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

<sup>54</sup> A propósito: CARRÁ, Bruno Leonardo Câmara. **Responsabilidade civil sem dano**: uma análise crítica: limites epistemológicos a uma responsabilidade civil preventiva ou por simples conduta. São Paulo: Atlas, 2015.

<sup>55</sup> A propósito: “RESUMO: A ampliação das hipóteses de danos ressarcíveis inspirou a corrente que pretende reconhecer o tempo como um novo bem jurídico e tornar o seu desperdício um dano indenizável. Mas não é só. Para alguns autores, a perda do tempo seria uma categoria própria, autônoma, que não se confunde com o dano patrimonial e o dano moral. Estaria, assim, ao lado das categorias clássicas da responsabilidade civil. A análise dessa tendência constitui o objeto do presente trabalho. Do direito estrangeiro, o *compensation for injury as such do Draft Common Frame of Reference (DCFR)* auxilia na formação de objeções dogmáticas à invenção de nova categoria indenizatória autônoma, capaz de criar verdadeiro *tertium genus*”. BASTOS, Daniel Deggau; SILVA, Rafael Peteffi da. A busca pela autonomia do dano pela perda do tempo e a crítica ao *compensation for injury as such*. **civilistica.com**, v. 9, n. 2, p. 1-27, 9 set. 2020. Fonte: < <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/554/404>> Acesso em 27 fev. 2023.

Na evolução histórica da responsabilidade civil, Gomes (2011, p. 86) destaca que ocorreu, de forma gradual, a admissão da culpa com mais facilidade pelos Tribunais, com o reconhecimento de presunções e, após, a substituição da culpa pela Teoria do Risco na determinação da responsabilidade, findando com a recolocação da vítima numa situação mais favorável em relação ao ônus probatório nas ações judiciais.

56

De qualquer modo, a sua principal função é, ainda, a de garantir a reparação ou a compensação das lesões sofridas por alguém: “A responsabilidade civil é sempre uma obrigação de reparar danos: danos causados à pessoa ou ao patrimônio de outrem, ou danos causados a interesses coletivos, ou transindividuais, sejam estes difusos, sejam coletivos *stricto sensu*. [...]” (NORONHA, 2003, p. 429).<sup>57</sup>

A obrigação de reparar o dano pode surgir do inadimplemento de uma obrigação contratual ou por força da Lei, como também, pela lesão a direito subjetivo, sem que entre as pessoas (ofensor e vítima) preexista qualquer relação jurídica.

Entendida assim, ela abrange: a) a obrigação de reparação de danos resultantes do inadimplemento, da má execução ou do atraso no cumprimento de obrigações negociais (isto é, nascidas de contratos e negócios jurídicos unilaterais); b) a obrigação de reparação de danos resultantes da violação de outros direitos alheios, sejam eles individuais ou coletivos, sejam absolutos (como os direitos da personalidade e os reais) ou relativos (como no caso de direitos de crédito constituídos entre outras pessoas), sejam até outras situações dignas de tutela jurídica, tudo como veremos daqui a pouco [7.3]. (NORONHA, 2003, p. 430).

Na atual quadra histórica, é entendimento pacífico que as lesões materiais ou imateriais devem ser reparadas por quem as causou direta ou indiretamente, para fins de compensação da vítima e para servir de desestímulo a comportamentos semelhantes futuros. Então, a responsabilidade civil em nosso Direito é a obrigação legal ou contratual que tutela a vítima do dano e impõe coercitivamente a reparação por ato próprio ou de terceiro ou, ainda, por imposição da Lei:

Mas não se pode deixar de entender que a responsabilidade civil é uma instituição, enquanto assecuratória de direitos, e um estuário para onde acorrem os insatisfeitos, os injustiçados e os que se danam e se prejudicam

---

<sup>56</sup> GOMES, Orlando, 1909-1998. **Responsabilidade civil**. Texto revisado, atualizado e ampliado por Edvaldo Brito. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

<sup>57</sup> NORONHA, Fernando. **Direito das obrigações**: fundamentos do direito das obrigações: introdução à responsabilidade civil. Volume 1. São Paulo: Saraiva, 2003.

por comportamento dos outros. É o resultado daquilo que não se comportou ou não ocorreu *secundum ius*.

É, portanto, uma consequência e não uma obrigação original, considerando que esta constitui sempre um dever jurídico originário, enquanto a responsabilidade é um dever jurídico sucessivo ou consequente.<sup>58</sup>

Desta forma, tanto a responsabilidade contratual como a extracontratual (aquiliana) compartilham da mesma base, ou seja, decorrem sempre da violação a um dever jurídico de não lesar ninguém (*neminem laedere*), ora baseado no contrato, ora na Lei, ou em ambos.<sup>59</sup>

Nesse sentido a lição de Cavalieri Filho (2014, p. 30) ao lecionar que, aquele que infringe um dever jurídico *lato sensu*, a respeito do qual haja dano a outra pessoa ou coisa, fica obrigado a indenizar o prejuízo respectivo. Esse dever de não causar lesão, passível de violação por ação ou omissão, pode ser oriundo de relação jurídica contratual, isto é, um dever oriundo de contrato preexistente, ou, ainda, pode ter por causa geradora uma obrigação imposta pela legislação em particular ou por um preceito geral de Direito.

E, com isso, podemos trazer à baila a responsabilidade subjetiva, baseada na culpa ou no dolo (princípio da culpa), e a responsabilidade objetiva, calcada na teoria do risco (princípio do risco da atividade) e, particularmente, na legislação. A responsabilidade objetiva está cada vez mais presente nos dias atuais, em especial, nas relações de consumo contempladas na Lei 8.078/1990 – Código de Defesa do Consumidor.<sup>60</sup>

Como se vê, com o princípio do risco a ênfase é posta na causação, ou em casos especiais na mera atividade desenvolvida. Como justificativa desta responsabilidade sem culpa afirma-se que quem causa um dano, ou quem exerce determinadas atividades, deve reparar os danos sofridos pelas outras pessoas, porque se o ordenamento reconhece ou atribui a cada um de nós direitos incidentes sobre a nossa própria pessoa ou sobre determinados bens externos, não devem ser toleradas violações deles, mesmo quando a pessoa responsabilizada tenha procedido com todos os cuidados exigíveis. Se

---

<sup>58</sup> STOCO, Rui. **Tratado de responsabilidade civil**: doutrina e jurisprudência. 8. ed. rev., atual, e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, p. 133.

<sup>59</sup> Para o presente estudo de caso, interessa tanto a responsabilidade contratual como aquela decorrente da legislação civil e consumerista, pois como vimos no Capítulo 1, as relações jurídicas entre a CEF e a construtora são eminentemente contratuais. De outro lado, as relações jurídicas entre a CEF e os mutuários são igualmente contratuais, porém são relações que, para além do contrato, são garantidas por uma ordem jurídica que tutela o consumidor.

<sup>60</sup> Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18078compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078compilado.htm) Acesso em: 04 fev. 2023.

alguém tem de suportar o prejuízo, não deve ser a pessoas que era titular do direito. (NORONHA, 2003, p. 435).

O artigo 927 do Código Civil estampa os dois tipos de responsabilidade civil. No *caput*, a subjetiva e, no parágrafo único, a objetiva:

Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.

Comentando a cláusula geral da responsabilidade objetiva, prevista no art. 927 do Código Civil, Salles (2011, p. 112/113) pontua que, na visão dele do respectivo artigo, o código de 2002 preservou a cláusula geral de responsabilidade subjetiva que já existia na codificação anterior, basicamente lastreada na ocorrência de um ato ilícito e, ao mesmo tempo naquele dispositivo, carregou hipóteses pontuais de responsabilidade objetiva, com a positivação de uma cláusula geral baseada na teoria do risco da atividade, observando uma literal ressalva em relação às hipóteses de responsabilidade objetiva (independente de culpa) previstas em leis especiais, tais como o Código de Defesa do Consumidor.<sup>61</sup>

Fruto da evolução dos tempos, Cavalieri Filho (2014, p. 6) aponta a evolução de uma responsabilidade subjetivista do código anterior em direção à responsabilidade objetiva no atual Código Civil:

Contrapondo-se à cláusula geral de responsabilidade subjetiva, o Código de 2002 consagrou três cláusulas gerais de responsabilidade objetiva, o que reforça a afirmação de que ele é prevalentemente objetivista. A primeira, vamos encontrá-la ainda conjugando o art. 927 com o art. 187, que define o abuso do direito como ato ilícito, abuso esse que ocorre sempre que o direito for exercido com excesso manifesto aos **limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes**. [...] <sup>62</sup>

Na teoria clássica da responsabilidade civil, a culpa era seu fundamento, tanto que a vítima tinha que provar, além do dano e seu nexos causal, a culpa do ofensor na ação ou omissão a ele imputável. Essa ideia ainda está presente no artigo 186 do Código

---

<sup>61</sup> SALLES, Raquel Bellini de Oliveira. **A cláusula geral de responsabilidade civil objetiva**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

<sup>62</sup> CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de responsabilidade civil**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2014, p. 7.

Civil: “Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”.

No que tange à responsabilidade objetiva, Gonçalves (2010, p. 54) leciona que a legislação impõe a determinadas pessoas e em algumas hipóteses, a reparação de um dano cometido sem a exigência de culpa no seu comportamento. Desta forma, quando isto acontece, pode-se dizer que está presente a responsabilidade legal ou objetiva, porque a lei prescinde da culpa e se satisfaz apenas com o dano e o seu nexos de causalidade. Esta teoria é chamada de objetiva ou do risco, a qual tem como postulado que todo e qualquer dano é indenizável (material e moral), sendo mister que seja reparado por quem a ele se liga por um nexos de causalidade, independentemente da existência ou da prova da culpa do agente.<sup>63</sup>

A teoria do risco da atividade justifica racionalmente a imputação objetiva. A pessoa ou a empresa na sua atividade econômica pode criar riscos de dano para terceiros e, em sendo assim, ao retirar benefícios dessa atividade exsurtem, na mesma medida (risco-proveito), responsabilidades em relação a terceiros, que são vítimas de lesões causadas por essas mesmas atividades.

Nestas hipóteses, inclusive, há uma presunção de culpa que ocasiona a inversão do ônus da prova. Ou seja, a vítima só precisa comprovar dano e nexos de causalidade. O responsável deverá, se existente, provar alguma excludente de responsabilidade, como no caso do artigo 936 do Código Civil: “O dono, ou detentor, do animal ressarcirá o dano por este causado, se não provar culpa da vítima ou força maior”.

Isso decorre do fato de que a noção de culpa, nos dias atuais, é insuficiente para abraçar todos os casos na sociedade complexa em que se vive.

Rizzardo (2011, p. 32) leciona:

O risco-criado constitui uma variante da responsabilidade objetiva, na qual responde uma pessoa simplesmente porque ocorreu o fato.

Existem atividades geradoras de riscos, ou que contêm, pela simples prática, risco de prejuízos inerentes e inafastáveis. Embora as providências que se adotam para a proteção daqueles que as executam, não afastam ou eliminam a potencialidade de risco ou perigo. Sempre permanece a viabilidade de dano. Nunca se consegue imunizá-las da perniciosidade à saúde física ou mental.

---

<sup>63</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Responsabilidade civil**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

Assim quem trabalha em uma mina de minérios, especialmente de carvão, ou em uma fábrica de explosivos, ou em uma plataforma de extração de petróleo, ou em uma base de fabricação e lançamento de foguetes, ou em sofisticado engenho de transmissões elétricas, ou em uma linha de máquinas e motores suscetíveis de curtos circuitos e rompimentos de peças, ou em transporte aéreo, ou no uso de veículos, ou na navegação marítima.<sup>64</sup>

Quando há um contrato entre as pessoas, o inadimplemento de uma obrigação assumida no pacto gera o dever de indenizar e, geralmente, o ressarcimento do dano encontra previsão no próprio ajuste. Exemplo são os mútuos bancários, onde normalmente são cobrados juros de mora e/ou uma multa moratória diante do atraso nas prestações mensais.

Não havendo contrato, a violação de deveres previstos na legislação, como a omissão em praticar um ato exigível, ou o dever de abster-se de praticar uma conduta nociva a direito de outrem, geram dever de indenizar. É importante dizer que a responsabilidade objetiva prescinde de um contrato entre as pessoas, pois ela é prevista na legislação, como por exemplo, no Código de Defesa do Consumidor:

Com a evolução das relações sociais e o surgimento do consumo em massa, bem como dos conglomerados econômicos, os princípios tradicionais da nossa legislação privada já não mais bastavam para reger as relações humanas, sob determinados aspectos. E, nesse contexto, surgiu o Código de Defesa do Consumidor, atendendo a princípio constitucional relacionado à ordem econômica. [...]

No referido sistema codificado, tanto a responsabilidade pelo fato do produto ou serviço como a oriunda do vício do produto ou serviço são de natureza objetiva, prescindindo do elemento culpa a obrigação de indenizar atribuída ao fornecedor. [...] (GONÇALVES, 2010, p. 63/64).

E isso é muito importante, pois cada vez mais a legislação está disciplinando os contratos e, ao invés de uma vontade pessoal, prevalece a vontade legal, tutelando as relações jurídicas de tal forma esmiuçada que sobra muito pouco a ser ajustado pelas partes em um eventual pacto contratual.

Pode-se dizer, sem margem de erro, que atualmente existe uma “liberdade vigiada” para contratar, pois o acordo de vontades não pode se sobrepujar à legislação. Muito pelo contrário, cláusulas violadoras de preceito legal são nulas de pleno direito.

A dogmática revela os elementos gerais da responsabilidade civil: a ação ou omissão do agente (causa), a culpa ou o dolo (elementos dispensáveis na

---

<sup>64</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Responsabilidade civil**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

responsabilidade objetiva); a relação de causalidade (o nexa causal) e o dano da vítima (prejuízo material ou moral).

Noronha (2003, p. 468) apresenta importante e didático exercício mental quanto aos pressupostos da responsabilidade civil:

Perante um dano de qualquer natureza (isto é, a pessoas ou coisas, patrimonial ou extrapatrimonial, individual ou coletivo), o jurista começará procurando saber se ele corresponde à violação de um bem juridicamente tutelado, isto é, averiguará se o dano tem cabimento no âmbito de proteção, ou escopo, de uma norma. Se existir norma tutelando o bem violado (e atualmente são protegidos quase todos os bens que interessam às pessoas, individual ou coletivamente), procurará saber qual foi a causa do dano, ou, em casos muito excepcionais, se ele simplesmente se verificou no decurso de uma dada atividade. Estabelecido que ele foi causado por um determinado fato, procurará saber se este pode ser imputado a alguém, seja a título de culpa, seja a título de risco criado; nos casos em que o dano se verificou no decurso de uma dada atividade mas sem ter sido causado por qualquer fato atribuível ao respectivo exercente, procurará saber se ainda pode ser considerado risco típico da atividade. Se houver uma pessoa a quem possa ser imputado o fato (ou a atividade), surgirá a obrigação de indenizar.

O comportamento humano se traduz em uma conduta comissiva ou omissiva e, quando acarreta um prejuízo a outrem, produz um resultado indesejado pela ordem jurídica, violando a paz social <sup>65</sup>. As ações humanas (aspecto objetivo), derivadas da vontade (aspecto subjetivo), são facilmente apuradas pelo olhar e experiência humanos. No entanto, as omissões de modo geral não afetam o Direito e, por isso mesmo, há regras disciplinando o dever de agir (Lei ou contrato), a fim de evitar um resultado que certamente virá em prejuízo de alguém. Assim, se determinado sujeito é responsável pela fiscalização de uma obra, a desídia em seus misteres poderá ocasionar um produto final aquém da qualidade desejada e esperada pelo consumidor, ensejando prejuízo e o dever de reparação, como no caso dos vícios construtivos.

Para Noronha (2003, p. 472), o nexa de imputação é a base, ou o fundamento, ou a razão de ser, pela qual há uma “atribuição de responsabilidade” a uma específica e determinada pessoa e não a outra, em razão de prejuízos ocasionados ao patrimônio material ou pessoal de outrem, em consequência de um determinado fato contrário ao Direito. Segundo ele, o “nexa de imputação” é o “elemento que aponta o responsável, estabelecendo a ligação do fato danoso com este”.

---

<sup>65</sup> NORONHA (2003, p. 470/471) refere-se a “fato humano” (conduta humana) e a “fato natural” (evento da natureza) como hipóteses de fatos antijurídicos, que são os eventos causadores de danos.



A culpa e o dolo são os elementos subjetivos da conduta. Uma vontade consciente e dirigida a causar prejuízo é dolosa, enquanto que a ausência de intenção revela a culpa, geralmente manifestada pela falta de cuidado do agente. A culpa pode se dar por imprudência, que é a culpa comissiva (ex. excesso de velocidade no trânsito); por negligência, que é a culpa omissiva (deixar de observar regras de segurança); e por imperícia, que é a ausência de um procedimento técnico ou profissional que deveria ter sido observado na execução da tarefa.<sup>66</sup>

A relação de causa e efeito entre a conduta e o dano é mais um dos elementos da responsabilidade civil, denominado de nexo causal. Ele cumpre duas funções: “em um primeiro momento, permite determinar a quem deve ser atribuído o dever de indenizar e, em um segundo momento, serve de parâmetro para fixação do montante da indenização exigível dessa pessoa”. (NOVAES, 2017, p. 15).<sup>67</sup>

Cassetari (2019, p. 413/415) ao resumir as teorias que tratam da relação de causalidade<sup>68</sup>, destaca três que, atualmente, tem maior aceitação. Outrossim, revela que, muitas vezes, ocorre a combinação delas no processo mental de procura do nexo causal. São elas: a da equivalência dos antecedentes, a da causalidade adequada e a do dano direto e imediato.

A primeira, sinteticamente, diz que se “[...] várias condições concorrem para o mesmo resultado, todas têm o mesmo valor, a mesma relevância, todas se equivalem. Não se indaga se uma delas foi mais ou menos eficaz, mais ou menos adequada”. A segunda, entende que causa “[...] é o antecedente não só necessário mas, também, adequado à produção do resultado. Logo, se várias condições concorrerem para determinado resultado, nem todas serão causas, mas somente aquela que for a mais adequada à produção do evento” - (CAVALIERI FILHO, 2014, p. 64/65). A terceira, é a teoria dos chamados danos diretos e imediatos que “[...] nada mais é do que um amálgama das anteriores, com certa amenização no que tange às extremas

---

<sup>66</sup> CAVALIERI FILHO (2014, p. 50) aponta os elementos da conduta culposa: “a) conduta voluntária com resultado involuntário; b) previsão ou previsibilidade; e c) falta de cuidado, cautela, diligência ou atenção”.

<sup>67</sup> NOVAES, Domingos Riomar. **Nexo causal como realidade normativa e presunção de causalidade na responsabilidade civil**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017.

<sup>68</sup> CASSETARI, Cristiano. **Elementos de direito civil**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

consequências a que se pudesse chegar na aplicação prática de tais teorias. Seria o desejável meio-termo, mais razoável” - (GONÇALVES, 2010, p. 616).<sup>69</sup>

Reinig afirma que a “teoria do dano direto e imediato alcançou muito prestígio na doutrina e na jurisprudência brasileiras. Seu fundamento legal é o artigo 403 do Código Civil de 2002<sup>70</sup>, correspondente ao artigo 1.060 do Código revogado”. Estudioso do tema, o referido autor propõe uma exegese para o dispositivo legal:

Feitas essas considerações, conclui-se com uma proposta de interpretação do art. 403 do Código Civil: a expressão efeito direto e imediato indica tão somente que o legislador reconheceu ser necessário estabelecer limites à responsabilidade civil, sem, todavia, adotar uma ou outra teoria. A definição dos critérios é tarefa atribuída à doutrina e à jurisprudência, sendo inaceitável a tese de que o Legislativo perfilhou uma ou outra solução em prejuízo das demais.<sup>71</sup>

Por sua vez, Noronha (2003, p. 476) destaca sua opção pela teoria da causalidade adequada:

Quanto à determinação da relação de causa e efeito, por ora diremos unicamente que, a nosso ver, ainda é a *teoria da causalidade adequada* aquela que consegue fazer uma seleção em termos mais razoáveis, dentre todas as condições que produziram um determinado dano, daquela ou daquelas que devam ser juridicamente consideradas causa dele. Para tal teoria, um fato é causa de um dano quando este seja consequência normalmente previsível daquele. E para sabermos se ele deve ser considerado consequência normalmente previsível, devemo-nos colocar no momento anterior àquele em que o fato aconteceu e tentar prognosticar, de acordo com as regras da experiência comum, se era possível antever que o dano viesse a ocorrer. Quando a resposta for afirmativa, teremos um dano indenizável. Os danos não indenizáveis serão aqueles que só se produziram devido a circunstâncias extraordinárias, a situações improváveis, que não seriam consideradas por um julgador prudente, ponderando as regras de experiência, comum e técnica (cf. art. 335 do Cód. Proc. Civil).

<sup>69</sup> A teoria adotada no ordenamento jurídico brasileiro é a do dano direto e imediato, conforme Rizzardo: “A responsabilidade do autor direto mede-se de acordo com a natureza da lesão. Pelos eventos que apareceram, provocados por causas outras, o responsável é a pessoa que os originou por culpa sua”. (RIZZARDO, 2011, p. 71/72).

<sup>70</sup> REINIG, Guilherme Henrique Lima. A teoria do dano direto e imediato no Direito Civil brasileiro. **Revista Consultor Jurídico**, 2 de abril de 2018. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2018-abr-02/direito-civil-atual-teoria-dano-direto-imediato-direito-civil-brasileiro#top>. Acesso em: 15 mai 2023. Código Civil: “Art. 403. Ainda que a inexecução resulte de dolo do devedor, as perdas e danos só incluem os prejuízos efetivos e os lucros cessantes por efeito dela direto e imediato, sem prejuízo do disposto na lei processual” (itálico nosso).

<sup>71</sup> REINIG, Guilherme Henrique Lima. A teoria do dano direto e imediato no Direito Civil brasileiro: análise crítica da doutrina e comentários à jurisprudência do STF sobre a responsabilidade civil do Estado por crime praticado por fugitivo. **Revista de Direito Civil Contemporâneo**, vol. 12, ano 4, p. 109-163, jul.-set. 2017. Disponível em: [https://www.academia.edu/34638140/A\\_teor%C3%ADa\\_do\\_dano\\_direto\\_e\\_imediato\\_no\\_Direito\\_Civil\\_brasileiro](https://www.academia.edu/34638140/A_teor%C3%ADa_do_dano_direto_e_imediato_no_Direito_Civil_brasileiro). Acesso em 15 fev. 2022.

O trabalho não tem o objetivo de discutir qual a teoria mais acertada, porquanto foge ao tema proposto, sendo a sua exposição apenas um relato da antiga, porém atual, controvérsia doutrinária sobre a questão teórica relativa ao nexos causal. Por outro lado, na vida forense e também de um modo geral, a relação de causalidade não comporta maiores celeumas na grande maioria dos julgamentos, porquanto resta solucionada pela interpretação do artigo 403 do Código Civil.

O dano é o elemento central da responsabilidade civil e significa um prejuízo material ou moral, de acordo com a natureza do bem atingido pela conduta do agente. Um dano ao patrimônio econômico *atual* é sem dúvida um *dano emergente* e, se atingir um ganho futuro, tem-se o *lucro cessante*.

É o que prescreve o Código Civil: “Art. 402. Salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar”.

O dano moral, por seu turno, é encontrado por exclusão, pois refere-se ao que é extrapatrimonial ou imaterial. Noronha entende que a reparação de todos os prejuízos que não sejam avaliáveis pecuniariamente obedece ao princípio da *satisfação compensatória*, porquanto o quantitativo monetário a ser atribuído à vítima nunca chegará a ser equivalente a um valor ou a um “preço”. Segundo o autor, “[...] será o valor necessário para lhe proporcionar um lenitivo para o sofrimento afligido, ou uma compensação pela ofensa à vida ou à integridade física”. (2003, p. 569).

Sem dúvida nenhuma, é o assunto que tem mais evoluído na doutrina nacional e estrangeira, necessitando de mais tintas para a compreensão do seu estágio atual e será tratado no próximo subtítulo.

Por fim, tem-se que analisar as situações excludentes da responsabilidade civil, previstas no ordenamento jurídico e que afastam o dever de indenizar, pois consideram que em determinadas situações, apesar do dano e do nexos causal, o agente atuou em conformidade com a legislação ou houve culpa exclusiva da vítima ou de terceiro.<sup>72</sup>

---

<sup>72</sup> Vide artigo 188 do Código Civil: “Não constituem atos ilícitos: I - os praticados em legítima defesa ou no exercício regular de um direito reconhecido; II - a deterioração ou destruição da coisa alheia, ou a lesão a pessoa, a fim de remover perigo iminente. Parágrafo único. No caso do inciso II, o ato será

Considerando o foco nos vícios construtivos no PMCMV e a relação de consumo lá estabelecida, importante pontuar que o Código de Defesa do Consumidor - CDC prescreve a responsabilidade objetiva:

Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.

Outrossim, a responsabilidade objetiva traçada no CDC é aplicável aos contratos bancários de mútuo habitacional do PMCMV, conforme entendimento pacificado no Superior Tribunal de Justiça: “SÚMULA N. 297. O Código de Defesa do Consumidor é aplicável às instituições financeiras”.

Assim, provado o dano e o nexo de causalidade surge a responsabilidade da instituição bancária, quando assume os riscos do empreendimento, como no PMCMV (faixa 1) <sup>73</sup>. Outrossim, o código estabelece a possibilidade de inversão do ônus da prova, na hipótese de consumidor hipossuficiente, o que de modo geral é a situação dos mutuários de baixa renda: <sup>74</sup>

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

VIII - a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências.

A par da obrigação de indenizar surgem as chamadas excludentes da responsabilidade civil que “[...] são as causas que liberam da obrigação de indenizar a pessoa a quem esta estava sendo atribuída [...]”, na dicção de Noronha (2003, p. 520):

---

legítimo somente quando as circunstâncias o tornarem absolutamente necessário, não excedendo os limites do indispensável para a remoção do perigo”. As situações são excepcionalíssimas e comportam muitas exceções, tais como quando, mesmo na remoção de perigo eminente, o agente responde pelo dano causado a terceiro. Exemplo comum é o do motorista que, para não atropelar uma pessoa ou animal, bate em muro derrubando-o. No caso dos vícios construtivos, dada a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, as hipóteses estão lá previstas e serão visitadas em subtítulo próprio.

<sup>73</sup> O professor Noronha (2003, p. 486) discorre sobre os três riscos de atividade: risco de empresa, risco administrativo e o risco-perigo. Em síntese, significam que “quem exerce profissionalmente uma atividade econômica, organizada para a produção ou distribuição de bens e serviços, deve arcar com todos os ônus resultantes de qualquer evento danoso inerente ao processo produtivo ou distributivo, inclusive os danos causados por empregados e prepostos”; que o Estado, na busca do bem comum, ao causar danos, redistribua os custos à coletividade beneficiada e, por fim, quem ganha com uma atividade perigosa para as outras pessoas ou ao meio ambiente, deve arcar com as consequências. Esta última, sem dúvida, é abarcada pelo risco de empresa.

<sup>74</sup> Vide Noronha (2003) páginas 478 a 484 ao tratar das presunções de prova.

Se a obrigação de indenizar só surge quando estiverem reunidos os pressupostos da responsabilidade civil, as principais eximentes não de estar ligadas à demonstração da inexistência de um *nexo de imputação*, ou de um *nexo de causalidade*. Outras excludentes da responsabilidade são as que podem resultar de alguns *dispositivos legais*, que em determinadas hipóteses excluem a obrigação de indenizar. Outra importante eximente é resultante do escoamento dos prazos de *prescrição* previstos na lei. [...]

Tratando-se de responsabilidade objetiva e de indenização para os denominados vícios construtivos endógenos, as excludentes da obrigação de indenizar são bastante específicas. São escassas as possibilidades de se antever um caso fortuito ou força maior <sup>75</sup>, ou o exercício regular de direito ou, ainda, o perigo iminente ou a legítima defesa como excludentes da ilicitude diante de patologias construtivas (artigo 188 do Código Civil). <sup>76</sup>

Aplicável à espécie, o CDC prevê que a responsabilidade civil pode ser excluída somente quando o defeito inexistir ou quando for culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro, nos termos do artigo 14:

§ 3º O fornecedor de serviços só não será responsabilizado quando provar:

I - que, tendo prestado o serviço, o defeito inexistir;

II - a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro.

Lembrando que o ônus da prova, no caso das excludentes, segue a regra geral do Código de Processo Civil (quem alega deve fazer a prova – artigo 373) e, por isso, a empresa fornecedora deve demonstrar a inexistência de defeito no produto ou no serviço prestado.

No caso da construção civil, a edificadora utiliza materiais e mão de obra para entregar o produto final – o apartamento, sendo que é possível que alguns dos insumos (pisos, cerâmicas, tintas, canos, etc.) tenham defeitos de fabricação. Apesar de a falha ser de outra fabricante, a responsabilidade continua sendo da construtora, pois é ela a responsável pelo produto final a ser entregue ao consumidor:

---

<sup>75</sup> Código Civil: “Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado. Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir”.

<sup>76</sup> As excludentes gerais da responsabilidade civil podem ser vistas com mais vagar em NORONHA (2003, p. 618/652), GONÇALVES (2010, p. 836/867), em CASSETARI (2019, p. 415/418), em CAVALIERI FILHO (2014, p. 33/35), em STOCO (2011, p. 210/322), em RIZZARDO (2011, p. 77/98), entre outros.

Entende-se por *fortuito interno* o fato imprevisível e, por isso, inevitável ocorrido no momento da fabricação do produto. Não exclui a responsabilidade do fornecedor, porque faz parte da sua atividade, liga-se aos riscos do empreendimento, submetendo-se à noção geral de defeito de concepção do produto ou de formulação do serviço. Vale dizer, se o defeito ocorreu antes da introdução do produto no mercado de consumo não importa saber o motivo que determinou o defeito; o fornecedor é sempre responsável pelas suas consequências, ainda que decorrente de fato imprevisível e inevitável. (CAVALIERI FILHO, 2014, p. 231).

Por isso, carece de utilidade prática cogitar de *fortuito externo*, que seria aquele fato que não tem relação de causalidade com a atividade do fornecedor, de forma a ser totalmente estranho ao produto final, pois ocorre após o processo de fabricação, ou seja, quando o produto está pronto e acabado.

Da mesma forma, uma *força maior* tal qual um terremoto de grande magnitude no Brasil, é um acontecimento de probabilidade muito escassa, já que nenhum registro há na nossa história e, ainda assim, não haveria defeito no produto ou serviço, excluindo igualmente a responsabilidade objetiva. Ou seja, basta ao fornecedor provar a inexistência do defeito, independentemente do motivo, para sair ileso do dever de indenizar.

A culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro é a outra hipótese, pois, também não existe defeito no produto ou serviço entregue pela empresa, o que já bastaria para exclusão da obrigação de reparação de danos. Todavia, nestes casos a comprovação da culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro é mais fácil, pois decorre invariavelmente de ações positivas, condutas e comportamentos inadequados na utilização do produto ou de uma omissão relevante, tal como a falta de manutenção adequada e necessária à conservação do desempenho do material.

A doutrina leciona que, quando o fato decorre de responsabilidade exclusiva da vítima ou de terceiro, ocorre uma exclusão do nexos causal equiparável à força maior. Diz-se que ocorreu um fato por culpa exclusiva da vítima quando a sua conduta se revela como causa direta e determinante do evento danoso, de modo a não ser possível apontar qualquer defeito no produto ou serviço como fato apto à produzir o prejuízo: “Se o comportamento do usuário é a única causa do acidente, não há como responsabilizar o produtor ou fornecedor, por ausência de nexos de causalidade entre sua atividade e o dano. [...]” (CAVALIERI FILHO, 2014, p. 231).

O mesmo raciocínio aplica-se quando a culpa é exclusiva do terceiro, sendo inimputável o prejuízo ao fornecedor do produto, por falta de nexo causal entre a sua atividade e o dano suportado pelo consumidor.

Pode-se imaginar algumas hipóteses de culpa exclusiva da vítima ou de terceiro nos empreendimentos habitacionais. Imagine-se o proprietário que utiliza produtos de limpeza inadequados no piso, ocasionando o desgaste prematuro das cores da cerâmica. Ou quando um terceiro (convidado do proprietário) sobrecarrega os encanamentos, ao jogar detritos na pia em tal monta a entupir os canos da cozinha. Ou quando o proprietário (ou terceiro) faz a ligação de diversos aparelhos elétricos na mesma tomada, ocasionando incêndio na moradia.

A falta de manutenção adequada nos sistemas construtivos também enseja culpa exclusiva da vítima. Porém, deve-se atentar ao dever de informação que obriga o fornecedor do produto, tal como prescreve o artigo 6º do CDC:

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem.

A informação adequada e em linguagem acessível ao morador de baixa renda é imprescindível, sob pena de não haver responsabilidade dele na não execução ou na má manutenção dos sistemas que compõem a sua unidade residencial, como por exemplo, do aquecimento solar. Bem por isso, o *manual de entrega* ou o *manual do morador* são obrigatórios quando da transferência do bem imóvel ao mutuário do PMCMV. Essa obrigação, aliás, consta na NBR 15.575 (norma de desempenho):

5.4.2 Ao construtor ou incorporador cabe elaborar o manual de uso, ou de manutenção, ou documento similar, conforme 3.26, atendendo a ABNT NBR 14037. O manual deve ser entregue ao proprietário da unidade quando da disponibilização da edificação para uso. Deve também ser elaborado o manual das áreas comuns, que deve ser entregue ao condomínio.

Sem essa entrega, devidamente certificada, não há como imputar a responsabilidade pelo dano ao consumidor.

Questão interessante é a referente ao prazo de garantia dos produtos. A NBR 15.575 traz um quadro que deve ser observado pelas empresas e fornecedores de

materiais de construção, estabelecendo prazos mínimos (em anos) de garantia para o consumidor, explicitando que:

#### 14 Durabilidade e manutenibilidade

##### 14.1 Generalidades

A durabilidade do edifício e de seus sistemas é um requisito econômico do usuário, pois está diretamente associado ao custo global do bem imóvel. A durabilidade de um produto se extingue quando ele deixa de atender as funções que lhe forem atribuídas, quer seja pela degradação o que o conduz a um estado insatisfatório de desempenho, quer seja por obsolescência funcional. O período de tempo compreendido entre o início de operação ou uso de um produto e o momento em que o seu desempenho deixa de atender aos requisitos do usuário preestabelecidos é denominado vida útil. [...].

Então, pode-se dizer que superada a vida útil de algum material ou sistema construtivo, que é o tempo para o qual ele foi desenhado e projetado dentro de expectativas normais da vida, não há mais como se alegar vício construtivo ou qualquer outra patologia, pois, afinal, o produto cumpriu com o que se esperava dele.

A propósito da vida útil, veja-se a Tabela 7 da NBR 15.575:

Sistema	VUP anos		
	Mínimo	Intermediário	Superior
Estrutura	≥ 50	≥ 63	≥ 75
Pisos internos	≥ 13	≥ 17	≥ 20
Vedação vertical externa	≥ 40	≥ 50	≥ 60
Vedação vertical interna	≥ 20	≥ 25	≥ 30
Cobertura	≥ 20	≥ 25	≥ 30
Hidrossanitário	≥ 20	≥ 25	≥ 30
<sup>a</sup> Considerando periodicidade e processos de manutenção segundo a ABNT NBR 5674 e especificados no respectivo manual de uso, operação e manutenção entregue ao usuário elaborado em atendimento à ABNT NBR 14037.			

De qualquer forma, existem fatores que afetam a VUP, tais como o uso e a operação correta do edifício e de suas partes, a regular e efetiva constância nas operações de limpeza e manutenção por parte dos usuários, as alterações climáticas e os níveis de poluição no local, bem assim, as mudanças no entorno da edificação ao longo do tempo, tais como o aumento no trânsito de veículos, o rebaixamento do nível do lençol freático, as obras de infraestrutura próximas, a expansão urbana etc.



Por fim, na questão relativa à prescrição é pacífica a jurisprudência do STJ quanto ao prazo decenal (art. 205 do Código Civil) nas ações condenatórias por vícios construtivos em face de inadimplemento contratual:<sup>77</sup>

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. AÇÃO CONTRA CONSTRUTORA. DEFEITO DA OBRA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRESCRIÇÃO. CÓDIGO CIVIL DE 2002. DECENAL.

1. [...] 2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta-se no sentido de que é decenal o prazo prescricional da ação para obter, do construtor, a indenização por defeito na obra, na vigência do Código Civil de 2002. Precedentes. 3. Agravo interno não provido.<sup>78</sup>

Todavia, o CDC diz que prescreve em 5 anos: “Art. 27. Prescreve em cinco anos a pretensão à reparação pelos danos causados por fato do produto ou do serviço prevista na Seção II deste Capítulo, iniciando-se a contagem do prazo a partir do conhecimento do dano e de sua autoria”.

Como no PMCMV (faixa 1) a relação entre a CEF e os mutuários é contratual, a entrega de apartamento viciado consubstancia-se em inadimplemento contratual, sendo a prescrição decenal, contando-se o prazo a partir do surgimento das patologias no imóvel.

De qualquer forma, a dinâmica dos vícios construtivos é muito peculiar. O fato gerador da pretensão indenizatória e termo inicial da prescrição é o momento em que há o conhecimento inequívoco dos danos ao imóvel, os quais, em regra, ocorrem de maneira progressiva/sucessiva/gradual, dando azo a inúmeros eventos que, seguidamente, renovam a pretensão indenizatória do mutuário. Desse modo, pode-se

<sup>77</sup> A propósito: “A pretensão de natureza indenizatória do consumidor pelos prejuízos decorrente dos vícios do imóvel não se submete à incidência do prazo decadencial, mas sim do prazo prescricional” (AgInt no AREsp n. 1.711.018/PR, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 12/4/2021, DJe 12/5/2021), o que foi observado pela Corte local”. STJ, AgInt no AREsp 1690627/SP. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>. Acesso em: 14 fev. 2023. Ainda: “E ainda, “quando a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição. À falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02” (REsp n. 1.819.058/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/12/2019, DJe 5/12/2019)”. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=202000870982&dt\\_publicacao=31/03/2022](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202000870982&dt_publicacao=31/03/2022). Acesso em: 14 fev. 2023.

<sup>78</sup> AgInt no AREsp 1909182 / SP AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL 2021/0169714-6 Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (1147) Órgão Julgador T3 - TERCEIRA TURMA Data do Julgamento 13/06/2022 Data da Publicação/Fonte DJe 17/06/2022. Fonte: < <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp> > Acesso em 22 fev. 2023.

considerar iniciado o prazo prescricional apenas no momento em que, comunicado o fato à construtora ou ao agente financeiro (Programa de Olho na Qualidade da Caixa), estes se recusam a indenizar as patologias construtivas.<sup>79</sup>

Com essas considerações, passa-se ao próximo subtítulo para o estudo mais próximo do dano extrapatrimonial.

## 2.2. O DANO MORAL: CONCEITO, FORMAS, ELEMENTOS E CLASSIFICAÇÃO

Da antiga celeuma a respeito da existência do dano moral, comentada pela doutrina ao discorrer o histórico do instituto, nada mais resta no meio jurídico. Com efeito, desde a Constituição Federal de 1988 colocou-se pá de cal na controvérsia:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

V - é assegurado o direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral ou à imagem;

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.

Quanto ao conceito de dano moral a história é outra, pois ainda persistem algumas discussões doutrinárias acaloradas, como pontua Bisneto (2019, p. 65):<sup>80</sup>

Ora associado a critérios eminentemente subjetivos, outras vezes atrelado a parâmetros objetivos de incidência, o certo é que o dano extrapatrimonial abarca um vasto e heterogêneo grupo de situações, carecendo, entretanto, de aplicação harmônica. Ainda que se tenha quase por inquestionável, presentemente, a existência do direito à reparação do dano moral, não se pode concluir restar pacificado, no âmbito doutrinário e jurisprudencial, a delimitação de seu conceito bem como a amplitude e extensão de sua aplicação. A caracterização do dano não patrimonial não encontra assento em bases sólidas, mostrando-se vacilante a jurisprudência no que toca mais de perto ao reconhecimento das situações em que se configura esta espécie de lesão.

---

<sup>79</sup> Neste sentido: AgInt no REsp 1941017 / SP AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL 2021/0142372-1 Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO Órgão Julgador T4 - QUARTA TURMA Data do Julgamento 13/12/2021 Data da Publicação/Fonte DJe 15/12/2021. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=202101423721&dt\\_publicacao=15/12/2021](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202101423721&dt_publicacao=15/12/2021). Acesso em: 14 fev 2023.

<sup>80</sup> BISNETO, Cícero Dantas. **Formas não monetárias de reparação do dano moral: uma análise do dano extrapatrimonial à luz do princípio da reparação adequada**. Florianópolis: Tirant Lo Blanc, 2019.

Segundo o autor, as concepções negativas definem o dano moral por critério de exclusão, significando todo e qualquer dano que, não sendo materialmente econômico ou aferível, seria moral. Para essa corrente, a não patrimonialidade do dano é a contraposição à patrimonialidade (negação), ou seja, não implica à vítima consequência pecuniária ou mesmo importa na diminuição em seu patrimônio. Desta forma, sempre que estimável financeiramente a consequência da lesão, estar-se-ia diante de um dano material. O dano, ao atingir tudo aquilo que não seja suscetível de valor econômico, mostra-se moral.

Em contraponto, as concepções positivas (ou subjetivas) identificam o dano moral com a dor e o sofrimento da vítima, revelando estados anímicos do indivíduo, tais como a angústia, amargura, vexame, tristeza, humilhação, dentre outros sentimentos negativos que atingem o estado psicológico ou espiritual da pessoa. Essa concepção subjetiva do dano moral justificaria a reparação pecuniária do dano, compensando a vítima pelo sofrimento, dada a impossibilidade de retorno ao *status quo ante*.

A dificuldade na realização da prova do sofrimento suportado pelo lesado, motivada pela definição consequencialista e subjetiva de dano, tem levado as cortes nacionais a dispensar, em muitas situações, a demonstração do dano moral, permitindo-se inferir a ocorrência da lesão a partir da comprovação do direito violado, presunção esta aplicável ordinariamente na seara dos direitos da personalidade. Segundo este posicionamento, comumente aplicado no âmbito nacional, o dano extrapatrimonial existe *in re ipsa*, derivando inexoravelmente do próprio fato ofensivo, de sorte que, uma vez provada a ofensa, *ipso facto* resta demonstrada a lesão imaterial, à feição de uma presunção natural, *hominis* ou *facti*, oriunda das regras da experiência comum. (BISNETO, 2019, p. 75).

Da mesma concepção subjetivista de dor e sofrimento, decorre que meros aborrecimentos próprios da vida em sociedade não geram dano moral, cabendo à jurisprudência, caso a caso, definir quando e como tais dissabores são admitidos como próprios e naturais da vida social. A gravidade da ofensa é o fator determinante entre as possíveis hipóteses de dano moral, sendo, em muitos casos, presumida a sua ocorrência.<sup>81</sup>

Outra parte da doutrina, tentando superar as concepções adrede referidas, identifica o dano moral como o atentado à dignidade humana: “[...] Conferindo ampla

---

<sup>81</sup> Exemplos clássicos: a apresentação antecipada de cheque pré-datado ou a devolução indevida de cheque (Súmulas 370 e 388 do STJ) e a inscrição irregular em cadastro de maus pagadores (Súmula 385 do STJ).

feição ao princípio constitucional da dignidade da pessoa, base de todos os valores morais, compreende-se o dano extrapatrimonial como qualquer afronta aos aspectos mais sensíveis do ser”. (BISNETO, 2019, p. 83).

A dignidade da pessoa humana é assegurada como princípio na Carta Magna, sendo um dos objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil. Quanto à sua difícil conceituação, Sarlet (2012, p. 100) afirma que “[...] constitui uma categoria axiológica aberta, sendo inadequado conceituá-lo de maneira fixista, ainda mais quando se verifica que uma definição desta natureza não harmoniza com o pluralismo e a diversidade de valores que se manifestam nas sociedades democráticas contemporâneas”.<sup>82</sup>

Júnior (2014, p.433) expõe que: “A dignidade da pessoa humana assume relevo como valor supremo de toda sociedade para o qual se reconduzem todos os direitos fundamentais da pessoa humana”.<sup>83</sup>

Com mais de concretude, pode-se falar em *conforto existencial* a ser garantido pelo princípio e tutelado pelo Direito: “A dignidade da pessoa humana é uma referência constitucional unificadora dos direitos fundamentais inerentes à espécie humana, ou seja, daqueles direitos que visam garantir o conforto existencial das pessoas, protegendo-as de sofrimentos evitáveis na esfera social”.<sup>84</sup>

O problema desse pensamento está na iliquidez no significado do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana, previsto no inciso III do artigo 1º da CF<sup>85</sup>. A crítica afirma que, sob o pálio do princípio, caberiam quaisquer situações, tanto para reconhecer, quanto para desqualificar o dano moral, a depender de um subjetivismo exacerbado do julgador, diante da imprecisão terminológica do princípio.

Outra corrente doutrinária identifica o dano moral com as lesões perpetradas aos direitos da personalidade, ditos personalíssimos e tipificados nos artigos 11 a 21 do

---

<sup>82</sup> SARLET, Ingo Wolfgang. **A eficácia dos direitos fundamentais**: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional. 11. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2012.

<sup>83</sup> JÚNIOR, Dirley da Cunha. **Curso de Direito Constitucional**. 8. ed. Salvador: Editora Jus Podium, 2014,.

<sup>84</sup> CHIMENTI, Ricardo Cunha; CAPEZ, Fernando. ROSA, Márcio Fernando Elias; SANTOS, Marisa Ferreira dos. **Curso de Direito Constitucional**. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 33.

<sup>85</sup> “Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos: [...] III - a dignidade da pessoa humana”.

Código Civil (direito à vida, à integridade física, ao corpo, à imagem, à honra, à voz, entre outros):

Os direitos da personalidade constituem-se em resposta jurídica ao processo histórico e filosófico do reconhecimento da magna importância de proteção de valores inerentes à pessoa humana, necessários ao desenvolvimento de suas potencialidades físicas, psíquicas e morais, tais como a vida, a integridade física e psíquica, o próprio corpo, o nome, a imagem, a honra, a privacidade, entre outros. Cuida-se, em última análise, da proteção jurídica da dignidade da pessoa humana. (BESSA; REIS, 2020, p. 8).<sup>86</sup>

Por sua vez, Noronha (2003, p. 444) leciona:

A primeira categoria de lesões que geram responsabilidade civil em sentido estrito é constituída pelas violações de direitos da personalidade. Estes são os direitos que, pode dizer-se, constituem a versão civil dos direitos fundamentais da pessoa humana, tutelando esta, na esfera privada: têm por objeto salvaguardar o respeito devido ao corpo (vida, saúde), à imagem, ao nome, pensamento, honra, liberdade e mais atributos da pessoa. Os princípios gerais aplicáveis a tais direitos são objeto de expressa previsão nos arts. 11 e s. do Código Civil.

A identificação do direito da personalidade violado traria mais segurança jurídica à tipificação do dano moral, não sendo apropriado restringir as hipóteses de dano à codificação pura e simplesmente, mas dilatar o instituto para abarcar direitos políticos, sociais e de família, dentre outros, sem necessidade de invocação direta do princípio da dignidade humana.

Portanto, existem basicamente três correntes doutrinárias sobre o conceito de dano moral, quais sejam: 1) a da dor psíquica; 2) a da violação a direitos da personalidade; 3) a da ofensa à cláusula geral da dignidade da pessoa humana.

Bisneto (2019, p. 99) filia-se à corrente da violação a direito da personalidade, pois vislumbra nela a saída para a compensação do dano moral por formas não monetárias:<sup>87</sup>

Finalmente, ao se conceber o dano extrapatrimonial como violação a direito personalíssimo, afasta-se a equivocada premissa, consagrada no seio doutrinário e jurisprudencial, de que a dor e o sofrimento devem necessariamente ser compensados pela atribuição de certa quantia em

---

<sup>86</sup> BESSA, Leonardo Roscoe; REIS, Milla Pereira Primo. Dano moral e dor: direito autônomo à integridade psíquica. **civilistica.com**, v. 9, n. 1, p. 1-17, 9 maio 2020. Fonte: < <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/download/504/378/>> Acesso em 11 fev. 2023.

<sup>87</sup> A propósito da compensação não financeira: CANTALI, Rodrigo Ustárroz. Reparação de danos extrapatrimoniais: entre medidas pecuniárias e não pecuniárias. **civilistica.com**, v. 10, n. 3, p. 1-23, 6 dez. 2021. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/688/568>. Acesso em: 22 fev. 2023.

pecúnia, descortinando-se a possibilidade de se reparar a lesão imaterial por intermédio do emprego de técnicas outras, mais adequadas à concretização da proteção dos direitos da personalidade. A salutar dissociação entre o dano extrapatrimonial e sentimentos humanos desagradáveis permite que a tutela da personalidade se efetive por intermédio da utilização de variados instrumentos jurídicos, tais como a imposição de obrigações de fazer ou não fazer, ou de dar coisa certa, buscando-se a reparação, ainda que não integral, mesmo porque faticamente inalcançável tal objetivo, do atributo da personalidade lesado. (2019, p. 99).

A partir das teorias expostas, os doutrinadores, adeptos de uma ou outra, lançam seus conceitos: Mergulhão (2019, p. 43) defende que “o dano moral tutela os direitos da personalidade”<sup>88</sup>; Andrade pontua no mesmo sentido ao dizer que “o dano moral somente existe quando afeta direitos da personalidade” (2011, p. 9)<sup>89</sup>; Júnior (2017, p. 132)<sup>90</sup>, baseando-se em Yussef Said Cahali, aponta ser razoável “caracterizar o dano moral pelos seus próprios elementos, como a privação ou diminuição daqueles bens que têm um valor precípuo na vida do homem e que são a paz, a tranquilidade de espírito, a liberdade individual, a integridade física, a honra e os demais sagrados afetos; [...]”; Gonçalves alega que o “dano moral não afetaria o patrimônio do ofendido” (2014, p. 644) aduzindo que os contornos e a extensão do dano moral devem ser buscados na Constituição Federal (art. 5º, V e X) e, especialmente, no princípio da dignidade da pessoa humana, porém não considera dano moral “pequenos incômodos e desprazeres que todos devem suportar na sociedade em que vivemos” (p. 646) e Rizzardo (2011, p. 233) leciona que o dano extrapatrimonial é “aquele mal ou dano que atinge valores eminentemente espirituais ou morais, como a honra, a paz, a liberdade física, a tranquilidade de espírito, a reputação, a beleza, etc.”

Cavaliere Filho (2014, p. 111) faz uma diferenciação ao afirmar que o dano moral em “sentido amplo” é uma ofensa a qualquer bem ou atributo oriundo da personalidade humana e, por sua vez, em “sentido estrito”, é uma agressão à dignidade humana:

Nessa linha de princípio, só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem estar. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do

<sup>88</sup> MERGULHÃO, Maria Fernanda Dias. **Indenização integral na responsabilidade civil**. São Paulo: Atlas, 2014.

<sup>89</sup> ANDRADE, Ronaldo Alves de. **Dano moral e sua valoração**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

<sup>90</sup> JÚNIOR, Artur Martinho de Oliveira. **Danos morais e à imagem**. 2. ed. São Paulo: Lex Editora, 2017.

nosso dia a dia, no trabalho, no trânsito, entre os amigos e até no ambiente familiar, tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo. Se assim não se entender, acabaremos por banalizar o dano moral, ensejando ações judiciais em busca de indenizações pelos mais triviais aborrecimentos.

Segundo Cahali (2011, p. 20) tudo aquilo que “molesta gravemente a alma humana, ferindo-lhe gravemente os valores fundamentais inerentes à sua personalidade ou reconhecidos pela sociedade em que está integrado, qualifica-se, em linha de princípio, como dano moral”. O citado autor ainda coloca que não há enumeração taxativa, evidenciando-se na dor, na angústia, no sofrimento, na humilhação, no descrédito, nos traumas emocionais, na depressão, no constrangimento moral, etc.

Outrossim, há pensadores que defendem a ideia que identifica o dano moral como uma lesão à integridade psíquica, sendo a *dor* seu pressuposto:

É equivocada a ideia de que a dor é elemento acidental do dano moral, servindo apenas para aumentar o quantum indenizatório. A dor consiste na violação do direito à integridade psíquica – direito da personalidade autônomo. Havendo violação de outros direitos da personalidade que acarretem dor e sofrimento, esses direitos da personalidade terão sido violados juntamente com o direito da personalidade “integridade psíquica”. (BESSA; REIS, 2020, p. 15).

Ou então, numa visão bastante alargada e contemporânea do dano moral, temos que a lesão imaterial consiste em qualquer violação a um “interesse existencial” digno de proteção jurídica:

Enquanto o dano material é a violação a um interesse patrimonial digno de tutela, o dano moral é a violação a um interesse existencial merecedor de proteção jurídica. E, neste cenário um sem número de valores existenciais protegidos pelo direito surgem para embasar o chamado dano moral, como por exemplo a dignidade humana (art. 1º, III, CF/88); vida, liberdade, igualdade, intimidade, vida privada, honra, imagem (art. 5º, caput e incisos V e X, CF/88); fraternidade e solidariedade (preâmbulo e art. 3, I, CF/88); saúde física e mental (art. 196, CF/88); os direitos da personalidade, como o corpo, a vida, o nome e a vida privada (arts. 11 a 21 do CC/2002) dentre outros que são corolários dos mesmos, como o interesse ao projeto de vida – que advém como consequência direta da liberdade porque por ato injustificado de outra pessoa, a vítima deve refazer o curso de sua vida que já estava bem delineado por sua autodeterminação e escolhas visando a um fim - e o direito à paz, sossego e tranquilidade – que se extrai a partir do valor da saúde mental. (BONNA, LEAL, 2019, p. 3).<sup>91</sup>

---

<sup>91</sup> BONNA, Alexandre Pereira; LEAL, Pastora do Socorro Teixeira. A quantificação do dano moral compensatório: em busca de critérios para os arts. 5º, V e X, da CF/88. *civilistica.com*, v. 8, n. 3, p. 1-33, 15 dez. 2019.

Na doutrina italiana, também temos esse sentido, conforme ilustra Monateri (1998, p. 296):

Con la nozione di danno morale si allude al dolore, ai patemi dell'animo, alle sofferenze spirituali, mentre con la locuzione danni non patrimoniali si intende ogni conseguenza peggiorativa che non tollera, alla stregua di criteri oggettivi, di mercato, una valutazione pecuniaria rigorosa. Con la locuzione danni morali si deve, allora, fare riferimento ai perturbamenti dello stato d'animo del soggetto, ingiustamente cagionati da un fatto [...].<sup>92</sup>

Como se depreende da doutrina exposta, pode-se dizer que não há o acolhimento de uma teoria em particular, mas uma simbiose entre elas. É bem aceita a ideia de que o dano moral é aquele que atinge um direito da personalidade ou um direito congênere albergado no princípio da dignidade da pessoa humana, tendo por consequência a dor, o sofrimento, ou qualquer outro mal psicológico imposto à vítima: a lesão é a violação do direito ou do princípio, o dano a consequência.

Segundo a visão de Moraes (2003, p. 156), o dano moral objetivo é aquele que deflui de uma ofensa direta à dignidade humana, aos direitos de personalidade e a tudo que individualiza a pessoa e, quando relacionado ao sofrimento psíquico da vítima, como a dor, a tristeza e a angústia, com intensidade suficiente para romper com o limite do tolerável e se diferencia de um simples dissabor, tem-se o dano moral subjetivo.<sup>93</sup>

Noutra perspectiva, também se entende que a lesão imaterial subjetiva é aquela que demanda à vítima a demonstração (prova) do dano, do nexo de causalidade e da conduta do agente contrária ao Direito (ato ilícito) e, o dano moral objetivo (*in re ipsa*), ocorre quando a lesão é presumida pela situação vivenciada pela vítima:

Nestas situações, diz-se com frequência que o juiz recorre a presunções de dano. Não parece ser tanto este o caso. O juiz não observa simplesmente a notícia e a partir dela extrai a ilação de que tenha ou não causado dano à honra da vítima. Ao contrário, o juiz observa a notícia e verifica, objetiva e concretamente, se sua veiculação lesa a honra da vítima, perquirindo, por exemplo, se a notícia emprega contra o autor da demanda expressões difamatórias, se alude ao seu caráter, se lhe dirige ofensa pessoal. Eis como se prova a lesão e, portanto, o dano. Se a vítima se lamentará do fato, se

<sup>92</sup> “Com a noção de danos morais se remete a dor, às perturbações de ânimo, ao sofrimento espiritual, enquanto que com o termo dano não pecuniário entende-se toda consequência pejorativa que não tolera, medida em critérios objetivos, de mercado, uma rigorosa avaliação pecuniária. Com o termo danos morais refere-se, portanto, às perturbações do estado de espírito do sujeito, injustamente causadas por um fato.” (Tradução nossa). MONATERI, Pier Giuseppe. **Le fonti delle obbligazioni**: la responsabilità civile. Torino: UTET, 1998, v. 3, p. 296.

<sup>93</sup> MORAES, Maria Celina Bodin de. **Danos à pessoa humana**: uma leitura civil-constitucional dos danos morais. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.



sofrerá com ele, ou se lhe demonstrará indiferença são questões subjetivas que podem, no máximo, servir de indícios da intensidade do dano para fins de sua quantificação, mas não interferem tecnicamente na sua aferição. (SCHREIBER, 2011, p. 204).<sup>94</sup>

Como já referido, ainda no direito brasileiro prevalece a regra de que os danos sejam comprovados pelo ofendido, a fim de que se justifique o arbitramento da compensação moral. Não obstante, aos poucos os Tribunais vêm, em hipóteses excepcionais, admitindo os danos *in re ipsa*, nos quais o prejuízo, por ser presumido, independe de prova.

Essa possibilidade, da presunção do dano material ou moral, constitui uma vantagem para o lesado e uma dificuldade para o ofensor, na medida em que há, como consequência, a superação da fase probatória no processo, a fim de justificar o dano.

Ambos podem se apresentar na forma direta ou indireta. Na primeira, o dano atinge apenas a vítima do evento (dano moral direto); na segunda, além da vítima direta, a lesão atinge terceira pessoa (dano moral indireto ou *por ricochete* <sup>95</sup>). Exemplo clássico do dano indireto ocorre no caso de ofensas públicas dirigidas a um pai de família (lesado direto), donde a esposa e os filhos são os lesados indiretos, cabendo-lhes também indenização por dano imaterial.

O dano extrapatrimonial reclama dois elementos para sua ocorrência: a violação de um direito *lato sensu* e a não diminuição no patrimônio material e econômico da vítima. Quanto a isso, a doutrina não discrepa, podendo ocorrer, eventualmente, que uma lesão cause tanto danos materiais, quanto morais, tendo como exemplo os conhecidos vícios construtivos.

Além de indenização dos problemas advindos da construção do imóvel, tais como defeitos na pintura ou no piso, podem as patologias comprometer a habitabilidade ou a salubridade do apartamento, causando danos psicológicos aos moradores que, diante da gravidade, podem ser obrigados a se retirar da morada.

---

<sup>94</sup> SCHREIBER, Anderson. **Novos paradigmas da responsabilidade civil**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

<sup>95</sup> A esse respeito, vide: SILVA, Rafael Peteffi da. (2011). Sistema de Justiça, Função Social do Contrato e a Indenização do Dano Reflexo ou por Ricochete. **Seqüência Estudos Jurídicos Políticos**, 32(63), 353–375. Fonte: <https://periodicos.ufsc.br/index.php/sequencia/article/view/2177-7055.2011v32n63p353> Acesso em 14 fev. 2023.

E aqui pode-se antever o dano à integridade psíquica dos habitantes do apartamento, uma vez que atingidos por problemas em sua casa:

Como corolário do direito à uma vida plena (art. 5º, caput, CF/88) e à saúde (art. 196, CF/88) vem o direito à inviolabilidade da integridade psíquica do ser humano, compreendido como o direito de não sofrer, por ato de outrem, diminuição de seu bem-estar e equilíbrio mental. Sabe-se que desde a infância até os últimos anos de vida, para uma vida bem vivida, as pessoas necessitam de um padrão mínimo de alterações de humor, estresse, aborrecimentos, enfurecimentos, descontentamentos, frustrações, irritações, agonias, sossego e paz.

Logo, uma vez que por ato de outrem o ser humano seja colocado em situação que em condições normais da vida em sociedade acarretem um agigantamento desmedido de estresse, aborrecimentos, enfurecimentos, descontentamentos, frustrações, irritações, agonias e falta de paz, mesmo que inexista violação à integridade física, estar-se-á diante de um menoscabo de cunho psíquico, que ocasiona danos à pessoa humana passíveis de compensação por danos morais. (BONNA, LEAL, 2019, p. 15).

De fato, o prestígio à integridade psíquica, tal qual a física, merece uma atenção particularizada em termos de lesão moral, porquanto além de abrangente, pode se configurar por uma série de atentados aos estados anímicos do indivíduo, sem, necessariamente, comprometer a saúde mental. Todavia, uma série constante de lesões, ainda que pequenas, tem o condão de atingir a integridade psíquica de qualquer indivíduo, por mais infenso que seja aos dissabores da vida.

Uma classificação bastante ilustrativa dos danos morais, em quatro espécies, é apresentada pela doutrina de Rizzardo. Conforme ele expõe, a lesão moral consistiria em 1) uma “privação ou diminuição de um valor precípuo da vida da pessoa”, revelando-se através da quebra da paz, da tranquilidade do espírito ou de alguma ofensa à liberdade individual; 2) pelo ato que ofende o “patrimônio moral”, atingindo a personalidade, o sentimento da pessoa consigo mesma, lesionando-lhe a honra, a estima, o apreço, a consideração, a reputação, a fama; 3) a lesão em relação ao “lado afetivo” e interior da pessoa, como os sentimentos de dor, tristeza, saudade, entre outros de caráter íntimo e pessoal; e 4) o dano que tem influência corporal na pessoa, porquanto relacionado “ao aspecto ou postura física externa”, com danos à beleza, à aparência, à postura, à simetria corporal, tendo por exemplos a cicatriz, o aleijão, a deformidade, etc.

96

---

<sup>96</sup> Vide: RIZZARDO, 2011, p. 236.

Como pode se depreender, observa-se na caracterização do dano moral uma simbiose entre a violação a direitos da personalidade (espécie), a direitos fundados na dignidade humana (gênero) ou, ainda, com a violação à integridade psíquica, ora exigindo a dor e o sofrimento, ora dispensando-os por entender esses elementos *in re ipsa*.

O fato indiscutível é que a complexidade da sociedade moderna não pode ser compreendida totalmente e, muito menos, engessada em ideias apriorísticas sobre determinadas situações. Revela-se salutar o acesso à Justiça na busca do dano extrapatrimonial, porquanto o trabalho dos Tribunais dá vivacidade ao Direito, no afã de distribuir justiça, como exsurge no dia a dia da jurisprudência.

A propósito, o próximo subtítulo volta aos vícios construtivos e sua relação com o dano moral, cuidando mais especificamente de examinar os processos de sua valoração, matéria que ainda suscita muita polêmica na doutrina e na jurisprudência.

### 2.3. O DANO MORAL, OS VÍCIOS CONSTRUTIVOS E OS MÉTODOS DE VALORAÇÃO: O BIFÁSICO, A TARIFAÇÃO E O EMPÍRICO

Partindo do pressuposto que as patologias construtivas podem configurar dano moral aos moradores de um apartamento do PMCMV, aparece o desafio da valoração da lesão extrapatrimonial nessas hipóteses.

O princípio geral vigente em nosso ordenamento é o da reparação integral do dano, seja material, seja moral. No caso dos danos patrimoniais, a *quaestio* mostra-se mais tranquila, uma vez que apurados os danos emergentes e os lucros cessantes tem-se a quantia pecuniária apta à reparação integral do dano, repondo-se o *status quo ante*. Indenizar *a menos* seria insuficiente e, por outro lado, indenizar *a mais*, causaria o enriquecimento sem causa.

Quanto ao dano imaterial, sendo impossível o retorno ao estado anterior à lesão e exigindo-se uma reparação integral, surgiram diversos estudos e métodos de valoração

desenvolvidos pela doutrina <sup>97</sup>, bem assim pelos Tribunais em seus julgamentos cotidianos.

Seguindo o raciocínio, a reparação integral da lesão consistiria na razão de ser da responsabilidade civil historicamente admitida. Porém, nos dias atuais outras funções têm sido agregadas à responsabilidade civil, seja por influência da doutrina estrangeira, seja pelo estudo de direito comparado.

Com efeito, advindo da tradição jurídica do sistema da *common law*, a responsabilidade civil apresentaria também uma função punitiva (*punitive damages*), passando de mera reparação à punição em face de condutas especialmente nocivas praticadas pelo lesante. A influência estrangeira encontrou abrigo em parte da doutrina nacional <sup>98</sup>, passando a integrar a indenização uma parcela com natureza diversa da mera reparação, funcionando assim como elemento dissuasor de condutas contrárias ao Direito. Com isso, assumiria igualmente uma função pedagógica para o infrator:

Por conta do exposto, utilizando-se como substrato fundamental seu caráter compensatório, satisfativo e, supostamente, punitivo e dissuasório, surge no Brasil alguns focos de aplicabilidade da teoria americana dos *punitive damages* (ou da indenização punitiva), por meio do qual seria justificada a elevação considerável do valor do dano, atribuindo à indenização pelo dano moral, como dito, uma função preventiva. A ideia inicial da indenização punitiva, ou *punitive damages*, oriunda do direito anglo-saxão, tem origem no que os antigos convencionavam chamar de “pena privada”. Tal instituto servia de base para fixar a indenização pelos atos criminosos que ensejavam danos passíveis de reparação. No caso, no ordenamento americano, tal instituto é conhecido ainda por *exemplar damages*, *vindictive damages* ou *smart money*, porquanto consiste “na soma em dinheiro conferida ao autor de uma ação indenizatória em valor expressivamente superior ao necessário à compensação do dano”. (BALDOINO JÚNIOR; CARMO, 2022, p. 16). <sup>99</sup>

Em face da notória dificuldade de valoração do dano imaterial, ocorre um redirecionamento da função tradicional da responsabilidade civil, tipicamente

<sup>97</sup> Segundo BONNA, LEAL (2019, p. 26): “Diversas pesquisas sólidas já foram produzidas sobre o tema no Brasil: COUTO, Igor Costa; SILVA, Isaura Salgado. Os critérios quantitativos do dano moral segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Orientação da Prof. Maria Celina Bodin de Moraes. Departamento de Direito da PUC/RJ, 2011; SANTANA, Héctor Valverde. A fixação do valor da indenização por dano moral Revista da Informação Legislativa. Brasília a. 44 n. 175 jul./set. 2007; SANTOS, ANTÔNIO JEOVÁ. Dano moral indenizável. 5º ed. Salvador: JusPodivm, 2015; SANTOS, Romualdo Baptista dos. Critérios para a fixação da indenização por dano moral. 2009. [...]”.

<sup>98</sup> A propósito: MORAES, Maria Celina Bodin de. **Danos à pessoa humana: uma leitura civil constitucional dos danos morais**. 2. ed. Rio de Janeiro: Processo, 2017, p. 218.

<sup>99</sup> BALDUÍNO JÚNIOR, Gean Carlos; CARMO, Valter Moura do. Uma nova perspectiva à responsabilidade civil: o necessário protagonismo estatal com base na análise econômica do direito de danos. **civilistica.com**, v. 11, n. 1, p. 1-23, 2022. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/688/568>. Acesso em: 22 fev 2023.

indenizatória ou propriamente reparatória, passando a exercer uma função de satisfação ou de compensação da lesão moral, uma vez que é inadmissível deixar a vítima sem qualquer amparo judicial. Mas, além disso, a doutrina e a jurisprudência <sup>100</sup> também referem uma função punitiva ou preventiva, uma vez que a condenação desestimula condutas semelhantes não só pelo agente, como também pela sociedade: “Não se está, aqui, tratando da figura dos *punitive damages* – figura não acolhida no Direito brasileiro –, mas de critério a ser considerado no arbitramento equitativo da indenização a ser conferida pelo dano extrapatrimonial”. (CANTALI, 2021, p. 10). <sup>101</sup>

A crítica que se faz a *teoria da punição* consiste na sua inadmissibilidade pelo Direito brasileiro, por absoluta falta de previsão legal. Segundo Bisneto (2019, p. 133):

Atente-se ainda ao fato de que, tal como no direito anglo-americano, a indenização punitiva deveria incidir apenas em casos excepcionais, em que comprovada a atuação do ofensor de modo altamente reprovável, admitindo-se a sua aplicação unicamente nos casos de dolo ou culpa grave. Ocorre que a análise da prática forense brasileira revela o desprezo pela constatação do elemento subjetivo na fixação da indenização punitiva, sendo largamente aplicado o instituto em casos de responsabilidade objetiva, sem qualquer tipo de menção à gravidade da conduta e a violação ético-jurídica.

Apesar das críticas da doutrina, não há como negar que a reparação pecuniária da vítima do dano moral funciona socialmente como prevenção à prática de novas condutas ilícitas <sup>102</sup>, bem assim serve como punição ao infrator que, se não houvesse, sairia ileso da situação por ele criada:

I – A tendência moderna, ademais, é a aplicação do binômio punição e compensação, ou seja, a incidência da teoria do valor do desestímulo (caráter punitivo da sanção pecuniária) juntamente com a teoria da compensação, visando destinar à vítima uma soma que compense o dano moral sofrido. [...]

A nós parece que os fundamentos básicos que norteiam a fixação do quantum em hipóteses de ofensa moral encontram-se no seu caráter punitivo e compensatório, embora essa derivação para o entendimento da punição/prevenção não tenha grande significado, na consideração de que na

<sup>100</sup> Vide subtítulo 2.4 a seguir.

<sup>101</sup> CANTALI, Rodrigo Ustárroz. Reparação de danos extrapatrimoniais: entre medidas pecuniárias e não pecuniárias. *civilistica.com*, v. 10, n. 3, p. 1-23, 6 dez. 2021. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/688/568>. Acesso em: 22 fev 2023.

<sup>102</sup> “No ordenamento nacional, a jurisprudência majoritária entende que a quantificação do dano extrapatrimonial pode levar em consideração um chamado ‘fator pedagógico-punitivo’, isto é, poder-se-ia conferir importância para elementos como a culpa do ofensor e sua capacidade econômica no momento do arbitramento da indenização”. WALKER, Mark Pickersgill; SILVA, Rafael Petteffi da. (2016). Punitive damages: características do instituto nos Estados Unidos da América e transplante do modelo estrangeiro pela jurisprudência brasileira do Tribunal de Justiça de Santa Catarina. *Seqüência Estudos Jurídicos Políticos*, 37(74), 295–326. Disponível em: <https://doi.org/10.5007/2177-7055.2016v37n74p295> Acesso em: 14 fev 2023.

punição está subentendida a própria prevenção. Isto é: a punição já tem o sentido e o propósito de prevenir para que não se reincida. (STOCO, 2011, p. 1.925).

De qualquer sorte, prevalece o entendimento que a reparação do dano moral deve ser integral e, sendo impossível o retorno ao *status quo ante* frente à violação de direitos da personalidade ou à integridade psíquica, a reparação ou a compensação acontece mediante a aquisição, pelo lesado, de bens materiais ou imateriais que possam amenizar ou tratar as sensações negativas vivenciadas.

As funções exercidas pela responsabilidade civil na reparação dos danos morais influenciam, decisivamente, nos métodos de quantificação do *quantum debeatur*. Apesar de não se tratar de matéria pacífica ou tranquila na doutrina e nos Tribunais, já se tem um conhecimento estruturado para aumentar a racionalidade e diminuir a subjetividade, basicamente, em dois sistemas de valoração: o aberto e o fechado.

Os adeptos do sistema fechado (ou tarifado) defendem que a lei deveria regulamentar o dano moral e a sua reparação, com o estabelecimento de margens mínimas e máximas, consoante critérios objetivos de individualização: a gravidade do dano, a possibilidade econômica do ofensor, a necessidade econômica da vítima, a intensidade do dolo ou da culpa, a posição social da vítima, a intensidade da dor, do sofrimento, da angústia, entre outros. De seu turno, os teóricos do sistema aberto entendem que se deve deixar ao prudente arbítrio do julgador, sem limitação, a fixação do *quantum debeatur*.<sup>103</sup>

Apesar da defesa do sistema fechado<sup>104</sup>, Stoco propõe para a valoração do dano moral que se adote parâmetros para atingir um equilíbrio, de tal modo que não ocorra o enriquecimento injustificado da vítima e, muito menos, a ruína do ofensor. Outrossim, o valor da indenização não pode ser tão acanhado que não sirva de

---

<sup>103</sup> Maria Francisca Carneiro traz à lume a estatística não paramétrica para aferição do dano moral, como pode ser visto em seu estudo: “Dano moral no Brasil: O ‘novo’ de novo? (Para considerar a inclusão da estatística não paramétrica na avaliação do dano moral em face do Projeto de Lei 523/2011). In: **Dano moral e direitos fundamentais**: uma abordagem multidisciplinar. Coordenação Luiz Eduardo Gunther, Maria Francisca Carneiro. Curitiba: Juruá, 2013, p. 261/268.

<sup>104</sup> STOCO propõe método de cálculo do dano moral que lembra a dosimetria da pena (art. 59 do CP), consoante págs. 1929/1931.

compensação ao agravo, porquanto também deve servir de desestímulo ao agente provocador do dano.<sup>105</sup>

Desta forma, analisando o caso concreto, caberia ao julgador perquirir as condições econômicas das partes envolvidas no litígio moral, a gravidade da lesão e sua repercussão na vítima e as circunstâncias de fato relevantes:

Então, como a extensão dos danos morais é imprevisível e sempre dependerá do contexto, da repercussão, da publicidade e das condições particulares ou subjetivas da vítima, não se conseguirá, por melhor que seja a previsão legal, apontar limites, sejam máximos ou mínimos, que possam assegurar uma indenização que permita uma compensação proporcional ao agravo.

Essa é a razão pela qual a Constituição Federal não prevê a possibilidade de tarifação ou tarifamento da indenização.

A inviolabilidade dos direitos da personalidade (art. 5º, X) e a proporcionalidade ao agravo (art. 5º, V), em caso de violação daqueles, impõem o ressarcimento integral. (JÚNIOR, 2017, p. 324).<sup>106</sup>

Ainda dentro do sistema aberto de valoração tem-se o “método bifásico”. O procedimento foi apresentado com essa nomenclatura pelo Ministro Paulo de Tarso Vieira Sanseverino, quando do julgamento do Recurso Especial n. 959780/ES188. A técnica desenvolvida opera-se em duas etapas: na primeira, “deve-se estabelecer um valor básico para a indenização, considerando o interesse jurídico lesado, com base em grupo de precedentes jurisprudenciais que apreciaram casos semelhantes”. Na segunda etapa, “devem ser consideradas as circunstâncias do caso, para fixação definitiva do valor da indenização, atendendo a determinação legal de arbitramento equitativo pelo juiz”.<sup>107</sup>

Na *primeira fase*, arbitra-se o valor básico ou inicial da indenização, considerando-se o interesse jurídico lesado, em conformidade com os precedentes jurisprudenciais acerca da matéria (grupo de casos). Assegura-se, com isso, uma exigência da justiça comutativa que é uma razoável igualdade de tratamento para casos semelhantes, assim como que situações distintas

<sup>105</sup> “Em resumo, tratando-se de dano moral, nas hipóteses em que a lei não estabeleça os critérios de reparação, impõe-se, obediência ao que podemos chamar “binômio do equilíbrio”, de sorte que a compensação pela ofensa irrogada não deve ser fonte de enriquecimento para quem recebe, nem causa de ruína para quem dá. Mas também não pode ser tão apequenada, que não sirva de desestímulo ao ofensor, ou tão insignificante que não compense e satisfaça o ofendido, nem o console e contribua para a superação do agravo recebido”. Conforme Stoco (2011, p. 1927).

<sup>106</sup> A tarifação não vem sendo aceita pela jurisprudência do STJ, que sumulou: “A indenização por dano moral não está sujeita à tarifação prevista na Lei de Imprensa” – Súmula 281.

<sup>107</sup> Recurso Especial n. 959.780/ES, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 26/4/2011, DJe de 6/5/2011. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=202200686845&dt\\_publicacao=28/06/2022](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202200686845&dt_publicacao=28/06/2022). Acesso em: 04 de fev 2023.

sejam tratadas desigualmente na medida em que se diferenciam. Na *segunda fase*, procede-se à fixação definitiva da indenização, ajustando-se o seu montante às peculiaridades do caso com base nas suas circunstâncias. Partindo-se, assim, da indenização básica, eleva-se ou reduz-se esse valor de acordo com as circunstâncias particulares do caso (gravidade do fato em si, culpabilidade do agente, culpa concorrente da vítima, condição econômica das partes) até se alcançar o montante definitivo. Procede-se, assim, a um arbitramento efetivamente equitativo, que respeita as peculiaridades do caso. Chega-se, com isso, a um ponto de equilíbrio em que as vantagens dos dois critérios estarão presentes. De um lado, será alcançada uma razoável correspondência entre o valor da indenização e o interesse jurídico lesado, enquanto, de outro lado, obter-se-á um montante que corresponda às peculiaridades do caso com um arbitramento equitativo e a devida fundamentação pela decisão judicial.<sup>108</sup>

Destarte, a partir dos valores fixados em julgamentos precedentes e semelhantes ao caso concreto, o magistrado analisa a gravidade do fato e suas consequências, a intensidade do dolo ou da culpa, a eventual participação culposa da vítima para o fato, a condição econômica do ofensor e as condições pessoais do ofendido. Objetiva-se alcançar um arbitramento equitativo, sem resvalar para a subjetividade total do julgador, bem assim afasta-se a tarifação do dano moral.

Ainda na doutrina, temos a orientação da existência de traços comuns na valoração do dano imaterial:

O fato é que todos os critérios que visam a auxiliar a quantificação do dano moral tem um laço em comum: se preocupam com o nível/grau/magnitude do dano e com a duração no tempo do mesmo, os quais, somados aos critérios afeitos a qualquer dano (projeto de vida, perda do prazer, perda de relações, aquisição de problemas psíquicos) já se mostram como boas balizas para o jurista interessado na quantificação do dano moral, visto que ao fim e ao cabo, estar-se-á potencializando a concretude da justiça corretiva, buscando em maior grau recompor o equilíbrio quebrado pela atuação danosa. (BONNA, LEAL, 2019, p. 26).

Por fim, como forma de valoração aberta ainda tem-se um *arbitramento livre*, ou seja, delimitado apenas pelo excesso ou pela irrisoriedade do valor pecuniário atribuído ao dano moral. Dentro destas balizas, Andrade<sup>109</sup> pontua a necessidade de

---

<sup>108</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial n. 959780/ES. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Julgado em: 26 abr. 2011. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?processo=959780&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>. Acesso em: 22 fev 2023. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial n. 1152541/RS. Relator: Paulo de Tarso Vieira Sanseverino. Julgado em: 13 set. 2011. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=M%C9TODO+BIF%C1SICO&processo=1152541&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>. Acesso em: 22 fev. 2023.

<sup>109</sup> “Portanto, a liberdade do juiz para valorar o dano moral sofre limitação, pois deverá ser motivada, com as razões pelas quais a indenização do dano foi estabelecida em determinado valor. Ao fundamentar a valoração da indenização, o juiz, obrigatoriamente, terá que trazer à baila os critérios que utilizou para



fundamentação do valor pelo magistrado, indicando os critérios que utilizou para chegar ao *quantum* indenizatório ou compensatório, aliás conforme determina o artigo 11 do Código de Processo Civil.<sup>110</sup>

De seu lado, os defensores do arbitramento judicial explicam que o magistrado deve fundamentar a sua decisão com certos critérios específicos para o caso *sub examem*, sob pena de violação direta ao conteúdo do art. 93, IX, da Constituição Federal. Outrossim, que estes sejam expressamente elencados na decisão, a fim de tornar viável a discussão futura desses critérios em eventual recurso, como pressupostos da ampla defesa e do contraditório.

Por isso, a doutrina tem assinalado que é necessária prudência, razoabilidade, bom senso, analisando-se todos os aspectos envolvidos com a lesão moral, como sua extensão e repercussão, as características pessoais da vítima (econômicas, sociais e políticas) e do ofensor (grau de culpa ou dolo e seu patrimônio), evitando sempre o enriquecimento sem causa de um ou a ruína do outro, ou seja, “a fixação da indenização em favor ínfimo, simbólico, que cause um constrangimento adicional à vítima, já atingida em seus direitos da personalidade” (JÚNIOR, 2017, p. 375).

De qualquer forma, independentemente do método ou técnica adotado na determinação do valor da compensação, tem-se a necessidade premente de que casos assemelhados tenham tratamento, no mínimo, semelhante: segurança jurídica e equidade.

Cada Juez, en cada caso concreto, teniendo en consideración las circunstancias del hecho, la conducta del agente, la situación existencial, individual y social, de la víctima o damnificados, etc., condena a la reparación equitativamente (lo que no significa arbitrariamente, o en ausencia de normas jurídicas, o en base a sus puros sentimientos como erroneamente se cree), es decir, procurando que la condena realice la justicia conmutativa.<sup>111</sup>

---

fixá-la, para tanto, terá, necessariamente, de levar em conta todas as peculiaridades do caso concreto, valendo-se, principalmente, das regras da experiência, procurando evidenciar o padrão médio de moralidade vigente na sociedade a fim de evitar a fixação de valor exorbitante ou aviltante. [...]”. (2011, p. 45).

<sup>110</sup> “Art. 11. Todos os julgamentos dos órgãos do Poder Judiciário serão públicos, e fundamentadas todas as decisões, sob pena de nulidade”. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm). Acesso em: 11 mai 2023.

<sup>111</sup> “Cada juiz, em cada caso concreto, levando em consideração as circunstâncias do ato, a conduta do agente, a situação existencial, individual e social, da vítima ou das vítimas etc., condena a reparação equitativamente (o que não significa arbitrariamente, ou na ausência de normas legais, ou com base em seus sentimentos puros como erroneamente acreditado), isto é, tentando fazer justiça à sentença

Como não há previsão legal para a valoração do dano moral até hoje na legislação e, se houvesse, talvez incorreria em inconstitucionalidade por limitar, de alguma forma, a reparação integral, os diversos métodos são empregados pelos Tribunais a depender do caso, como pode ser visto em qualquer visita aos sítios da internet.<sup>112</sup>

Bem por isso, ao trabalho interessa o exame da jurisprudência que gravita em torno do dano moral por vícios construtivos, assunto do próximo subtítulo.

#### 2.4. O DANO MORAL POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS NOS TRIBUNAIS: A JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, DO TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO E DA 3ª TURMA RECURSAL DE SANTA CATARINA

As Cortes têm apreciado e valorado diuturnamente os danos morais nos conjuntos habitacionais do PMCMV. Os vícios construtivos e o atraso na entrega das obras, como exemplos de faltas contratuais, aos problemas de ordem social, como o abandono dos apartamentos pelos moradores, as invasões, a inadimplência no pagamento das taxas de condomínio e o tráfico de drogas nos conjuntos habitacionais, colocam em xeque o modelo de grandes estruturas habitacionais, como as do Residencial Saudade em Biguaçu/SC. O condomínio, edificado a partir de nove blocos

---

comutativa.” Tradução nossa. GHERSI, Carlos Alberto. **Quantificación económica**: dano moral y psicológico. Buenos Aires: Astrea, 2002, p. 138.

<sup>112</sup> No Supremo Tribunal Federal a questão está sob exame, no que tange à legislação trabalhista: “O Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) deu continuidade, nesta quarta-feira (27), à análise da constitucionalidade de dispositivos inseridos na Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) pela Reforma Trabalhista (Lei 13.467/2017) que tratam da reparação do dano extrapatrimonial ou danos morais trabalhistas. Único a se manifestar na sessão de hoje, o ministro Gilmar Mendes (relator) votou pela procedência parcial das ADIs. O julgamento foi suspenso por pedido de vista do ministro Nunes Marques”.

Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/noticias/verNoticiaDetalhe.asp?idConteudo=475570&ori=1>. Acesso em: 15 mai 2023. No Tribunal Superior do Trabalho a discussão do tema também está acesa: “29/03/23 - A Quinta Turma do Tribunal Superior do Trabalho decidiu encaminhar ao Pleno a discussão sobre a constitucionalidade do artigo 223-G, parágrafo 1º, da CLT, que prevê a tarificação das indenizações por danos extrapatrimoniais (ou morais) com base no salário contratual do empregado. De acordo com a Constituição Federal, a inconstitucionalidade de lei só pode ser declarada pelo voto da maioria absoluta dos membros do tribunal ou do respectivo órgão especial”. Disponível em: <https://www.tst.jus.br/-/tst-julgar%C3%A1-constitucionalidade-de-artigo-da-clt-que-prev%C3%AA-tarifa%C3%A7%C3%A3o-para-danos-morais>. Acesso em: 15 mai 2023.

de quatro andares, totalizando 288 apartamentos, apresenta uma população estimada em aproximadamente 1.440 pessoas!<sup>113</sup>

Em face do necessário apego ao tema proposto, o exame a ser efetuado versa, especificamente, em estabelecer o estado da arte na jurisprudência dos Tribunais federais e na 3ª Turma Recursal de Santa Catarina, encarregados de solver os conflitos relativos ao assunto sob dois enfoques: a caracterização do dano moral por vícios construtivos e a sua valoração em imóveis habitacionais do PMCMV.

Antes, porém, é mister acentuar a necessidade de harmonização da jurisprudência, privilegiando valores tais como a segurança jurídica e a previsibilidade das decisões dos Tribunais.

A atual ausência de uniformização nos processos de vícios construtivos, tem comprometido o valor segurança jurídica. Maria Tereza Ferreira Marques<sup>114</sup> leciona que essa instabilidade judicial “[...] afeta as relações jurídicas, causando enorme incerteza e insatisfação dos jurisdicionados e, mesmo num contexto mais amplo, afasta do Brasil investimentos estrangeiros” (MARQUES, 2017, p.79). E acrescenta: “nenhuma pessoa sensata e realista teria interesse em aplicar seu capital em um país em que não há mínima previsibilidade ou estabilidade das decisões judiciais, ou uniformidade e coerência na interpretação judicial do ordenamento jurídico com um todo” (MARQUES, 2017, p. 79).

Não há mais dúvida que os Tribunais têm o dever de uniformizarem os entendimentos em seus julgados, mantendo a jurisprudência estável, íntegra e coerente. Sobre a aplicação do art. 926 do CPC/2015<sup>115</sup>, Marques enfatiza:

---

<sup>113</sup> Fonte “Biguá News”: <<https://biguanews.com.br/condominios-vila-real-e-saudade-voltam-a-ser-tema-de-reuniao-na-camara-de-biguacu/>> Acesso em 04 de fev. 2023.

<sup>114</sup> MARQUES, Maria Tereza Ferreira. Efeitos temporais e procedimento da superação da tese jurídica adotada no incidente de resolução de demandas repetitivas. **De Jure: Revista Jurídica**. v. 16, n. 29, jul./dez. 2017: Belo Horizonte: Ministério Público do Estado de Minas Gerais/Centro de Estudos e Aperfeiçoamento Funcional/Diretoria de Produção Editorial, 2017, p. 77-156. Daniel Amorim Assumpção Neves ressalta que “[...] a coerência exigida pelo art. 926, caput, do Novo CPC é da própria essência da ideia de uniformização de jurisprudência, porque assegura uma aplicação isonômica do entendimento consolidado em casos semelhantes” (NEVES, 2016, p. 1.490). E finaliza: “cria um dever ao tribunal de decidir casos análogos com a mesma interpretação da questão jurídica comum a todos eles” (NEVES, 2016, p. 1.490). NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Novo Código de Processo Civil comentado artigo por artigo**. Salvador: Editora JusPodivm, 2016.

<sup>115</sup> “Art. 926. Os tribunais devem uniformizar sua jurisprudência e mantê-la estável, íntegra e coerente”.

Sobre tal dispositivo legal, foi editado o Enunciado 455, pelo Fórum Permanente de Processualistas Civis, o qual dispõe: 'Uma das dimensões do dever de coerência significa o dever de não-contradição, ou seja, o dever de os Tribunais não decidirem casos análogos contrariamente às decisões anteriores, salvo distinção ou superação'. O enunciado, assim, apenas reforça a intenção do legislador. O que se percebe é que o caos gerado pela ampla liberdade que os juízes têm para solucionar conflitos como bem lhes aprouver fez com o que Legislativo se sentisse na obrigação de inserir tal dispositivo na lei (MARQUES, 2017, p. 80).

Portanto, evitar tratamento diferenciado para sujeitos em situações fáticas e jurídicas análogas é dever dos Tribunais, de molde a efetivar os princípios da igualdade, segurança jurídica e duração razoável do processo, temas que serão abordados no Capítulo 3.

No Superior Tribunal de Justiça - STJ as decisões reconhecem o abalo extrapatrimonial, sendo extraídas importantes lições dos julgamentos da Corte <sup>116</sup>, que estão arroladas no Anexo – Jurisprudência Comentada.

Não obstante, a partir daqueles julgados foram realizadas sínteses para fins de verificar o entendimento majoritário, encerrando o Capítulo com um quadro demonstrativo.

Assim, da análise dos acórdãos selecionados no Tribunal, conforme os critérios de pesquisa “dano moral” e “vícios construtivos”, colhem-se algumas conclusões bem interessantes:

1) o STJ não admite o dano moral *in re ipsa* para os vícios construtivos, exigindo a prova da “angústia” ou do “abalo psicológico” ou da “significativa e anormal violação de direito da personalidade dos proprietários do imóvel” ou que extrapolem o “mero aborrecimento” de modo a configurar o dano imaterial;

2) o STJ, na valoração do dano moral, observa se houve ofensa ou não “aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade”, evitando valores irrisórios (ínfimos) ou exorbitantes (exagerados);

3) o STJ, atendendo o art. 944 do CC, tem orientação de que o direito à indenização deve ser medido pela extensão do dano e a fixação do 'quantum'

---

<sup>116</sup> Critérios de pesquisa: dano moral e vícios construtivos. Resultado: 15 acórdãos. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp>. Acesso em: 04 fev 2023.

indenizatório deve atender a um juízo de razoabilidade e de proporcionalidade, compatível com a reprovabilidade da conduta ilícita, a intensidade e a duração do sofrimento experimentado pela vítima, a capacidade econômica do causador do dano e as condições sociais do ofendido.

4) o STJ adota o método bifásico, por se tratar de “um arbitramento equitativo da indenização por danos extrapatrimoniais”, minimizando uma eventual arbitrariedade ao se adotar critérios unicamente subjetivos, além de afastar eventual tarifação do dano.

5) o STJ não alterou os valores fixados nos Tribunais de origem, os quais variaram de R\$ 4.000,00 a R\$ 30.000,00, aparecendo com mais frequência, coincidência ou não, o valor de R\$ 10.000,00.

No Tribunal Regional Federal da 4ª Região a jurisprudência é oscilante, sendo que algumas das decisões reconhecem o abalo extrapatrimonial em razão de vícios construtivos <sup>117</sup>, conforme arrolamento constante do Anexo – Jurisprudência Comentada.

Desta forma, a partir daqueles julgados foram realizadas sínteses para fins de verificar o entendimento majoritário e, assim, da análise dos acórdãos selecionados, conforme os critérios de pesquisa “dano moral” e “vícios construtivos”, colhem-se as seguintes percepções:

1) há uma parcela do Tribunal que reconhece o dano moral *in re ipsa* por vícios construtivos, considerando pela “experiência comum” presente o “abalo gerado pela impossibilidade de usufruir de imóvel em perfeitas condições”, não sendo levado em conta se os problemas construtivos são de pequena monta e não impõem a retirada dos moradores da habitação, bem assim se não oferecem riscos à segurança, estabilidade ou solidez da edificação ou à habitabilidade do imóvel;

2) em sentido contrário, há julgados que entendem que se os vícios de construção “não comprometem a segurança do bem e de seus moradores, ou seja, são de pouca monta”, então “não são aptos a gerar sofrimento, transtorno e as inquietações que

---

<sup>117</sup> Critérios de pesquisa: “dano moral” e “vícios construtivos”. Resultado: 2717 acórdãos, colhidos os mais contemporâneos na matéria. Disponível em: [https://jurisprudencia.trf4.jus.br/pesquisa/resultado\\_pesquisa.php](https://jurisprudencia.trf4.jus.br/pesquisa/resultado_pesquisa.php). Acesso em: 04 fev 2023.

caracterizam o dano moral” e, por serem de “pouca monta” não impedem a utilização do bem e tampouco “frustram o legítimo direito fundamental à moradia”, inexistindo o dano extrapatrimonial;

3) que os “problemas de pequena monta” configuram apenas “mero aborrecimento”, sendo que a “mágoa, irritação ou sensibilidade extrema estão fora do âmbito do dano moral”, pois fazem parte da “normalidade do cotidiano”, não consistindo em situações “impactantes a ponto de causar desequilíbrio psicológico na personalidade humana”;

4) que se são de pequena monta e, portanto, “não comprometem a habitabilidade do imóvel ou representam qualquer tipo de risco à sua estabilidade ou solidez da edificação”, inexistente lesão extrapatrimonial;

5) quanto à valoração, o Tribunal tem privilegiado o entendimento de que haja “cautela”, de modo a “evitar o enriquecimento sem causa do ofendido, punindo, de outro lado, a conduta do infrator, de modo a inibir a sua repetição”, além da consideração das “peculiaridades do caso concreto” e da “jurisprudência desta Corte”;

6) em outras decisões, ante a inexistência de “parâmetros exatos para esse fim”, deve o magistrado “valer-se de seu ‘prudente arbítrio’, guiado pelos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, em análise casuística”, a fim de que a indenização seja “suficiente para sancionar a conduta lesiva, inibir sua reiteração e compensar o prejuízo suportado pela parte lesada (justa reparação)”;

7) noutras pontuou-se o “caráter compensatório e pedagógico da indenização”, não podendo ser arbitrado em “importância irrisória a ponto de não coibir a repetição do dano” e, tampouco, “de maneira elevada a ponto de causar o enriquecimento ilícito” da parte lesada;

8) as indenizações foram fixadas entre R\$ 3.030,00 e R\$ 15.968,00, aparecendo com constância o valor de R\$ 10.000,00.

A 3ª Turma Recursal de Santa Catarina tem competência cível para todo o Estado catarinense e as suas decisões reconhecem o abalo extrapatrimonial <sup>118</sup>. Considerando que a Turma Recursal, em obediência aos princípios informadores dos Juizados, não faz ementa de seus julgados, foram transcritos os votos dos relatores no Anexo – Jurisprudência Comentada.

Outrossim, as deduções abaixo foram realizadas a partir dos julgamentos realizados nos processos selecionados para o estudo de caso. Da análise dos votos, colhem-se algumas conclusões:

1) o dano moral deve ser arbitrado “quando constatada a falta de condições satisfatórias de habitabilidade do imóvel”;

2) em sentido contrário, atendendo precedente da Turma Regional de Uniformização de Jurisprudência da 4ª Região, a Turma Recursal passou a entender que “o dano moral decorrente do abalo gerado pela impossibilidade de usufruir plenamente do imóvel adquirido para moradia é conhecido pela experiência comum e considerado *in re ipsa*, isto é, não se faz necessária a prova do prejuízo, que é presumido e decorre do próprio fato” (TRU, autos n. 5001481-17.2018.4.04.7215/SC, Rel. Juiz Federal Marcelo Malucelli, j. 26/06/2020) <sup>119</sup>;

3) na valoração do dano moral “deve-se sopesar as circunstâncias e peculiaridades do caso, as condições financeiras dos envolvidos, o nível de compreensão do ilícito, sua repercussão e a participação do ofendido para configuração

---

<sup>118</sup> Critérios de pesquisa: dano moral e vícios construtivos. Resultado: 15 acórdãos. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp>. Acesso em: 04 fev 2023.

<sup>119</sup> A Turma Nacional de Uniformização – TNU já decidiu que o dano moral não é presumido, consoante ementa dos autos 5004915-53.2018.4.04.7202: “PEDIDO DE UNIFORMIZAÇÃO DE INTERPRETAÇÃO DE LEI FEDERAL. DIREITO CIVIL. DANOS MORAIS DECORRENTES DE VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO EM IMÓVEL FINANCIADO NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV. ORIENTAÇÃO ASSUMIDA NO ACÓRDÃO RECORRIDO DE QUE NÃO HÁ NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DE ABALO MORAL PARA FINS DE CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DA CORRESPONDENTE INDENIZAÇÃO, QUANDO CONSTATADOS VÍCIOS CONSTRUTIVOS NA UNIDADE HABITACIONAL. DISSONÂNCIA COM ENTENDIMENTO DOMINANTE DO STJ, SEGUNDO O QUAL NÃO SE PRESUME DANO MORAL NA OCORRÊNCIA DE VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO, CONFIGURANDO-SE APENAS QUANDO HOVER CIRCUNSTÂNCIAS EXCEPCIONAIS QUE, DEVIDAMENTE DEMONSTRADAS, IMPORTEM EM SIGNIFICATIVA E ANORMAL VIOLAÇÃO DE DIREITO DA PERSONALIDADE DOS PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL. RECENTE PRECEDENTE DA TNU NO MESMO SENTIDO. RECURSO DA CEF PROVIDO. DEVOLUÇÃO DOS AUTOS À TURMA RECURSAL DE ORIGEM PARA ADEQUAÇÃO DO JULGADO”. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/jurisprudencia/tnu/>. Acesso em 15 mai 2023.

do evento danoso”, bem assim o “caráter punitivo (*punitive damages*)”, sem que isto cause “o enriquecimento sem causa de quem sofre o dano”;

4) na valoração adotam-se parâmetros: “a) as circunstâncias e peculiaridades da situação fática, especialmente a dimensão dos defeitos, a ponto de prejudicarem ou não o funcionamento de partes ou itens do imóvel de imprescindível utilização diária; b) a variedade das irregularidades constatadas a fim de averiguar se os problemas são comuns a todos os cômodos ou se estão restritos a uma parte específica da habitação; c) se os vícios tornaram o imóvel inabitável; e d) se é necessária a desocupação do imóvel para a reparação dos defeitos encontrados”;

5) os danos morais, em todos os casos relativos ao Condomínio Saudade, foram fixados em R\$ 5.000,00.

A partir destas constatações, segue quadro resumo do entendimento dos Tribunais e Turma Recursal sobre o tema, destacando-se apenas os assuntos mais relevantes citados nos acórdãos:

Referência nos acórdãos	STJ	TRF4	3ª TR
Dano presumido <i>in re ipsa</i>	NÃO	A DEPENDER DA TURMA JULGADORA	SIM
Dor, sofrimento e abalo psicológico x mero aborrecimento	SIM	A DEPENDER DA TURMA JULGADORA	SIM
Punição, prevenção, compensação	SIM	SIM	SIM
Reparação integral	SIM	SIM	SIM
Gravidade dos vícios	Matéria de fato	SIM	SIM



Proporcionalidade e razoabilidade no valor da compensação	SIM	SIM	SIM
Valor irrisório x enriquecimento sem causa como limites	SIM	SIM	SIM

As decisões trazidas à baila demonstram a inexistência de (a) tarifação do dano imaterial, adotando-se um sistema aberto de valoração, com preferência a um (b) espírito de cautela, com observância dos (c) precedentes, (d) da razoabilidade e da (e) proporcionalidade na fixação de valores. Merece destaque que todos os julgamentos pontuam a necessidade de que a indenização (f) não seja irrisória ou que (g) cause enriquecimento injustificado ao demandante, proporcionando, de certa forma, limites mínimos e máximos.

Outrossim, visível a dificuldade na caracterização dos danos imateriais para as patologias construtivas, a tal ponto de comprovar a necessidade de uma melhor objetivação da matéria, pois há uma enorme e desarrazoada subjetividade nos julgamentos relativos ao tema, ora exigindo o comprometimento da segurança e da habitabilidade dos imóveis, ora contentando-se com vícios construtivos de pequena monta nos apartamentos do PMCMV – *in re ipsa*.<sup>120</sup>

Neste Capítulo 2, o trabalho procurou desvendar a dogmática jurídica para conceituar a responsabilidade civil e seus aspectos doutrinários. Como visto, coexistem a responsabilidade subjetiva, baseada na culpa ou no dolo (princípio da culpa), e a responsabilidade objetiva, calcada na teoria do risco (princípio do risco da atividade) e, particularmente, na legislação. Destaca-se que a responsabilidade objetiva está cada vez mais presente nos dias atuais, em especial, nas relações de consumo contempladas na Lei 8.078/1990 – Código de Defesa do Consumidor.

<sup>120</sup> Da leitura dos votos do TRF4 depreende-se que pessoas residentes no mesmo empreendimento habitacional tiveram julgamentos completamente contrapostos em relação aos danos morais.

Considerando o foco nos vícios construtivos no PMCMV e a relação de consumo lá estabelecida, importante pontuar que o Código de Defesa do Consumidor - CDC prescreve a responsabilidade objetiva no seu artigo 14.

Assim, provado o dano e o nexo de causalidade entre o produto ou o serviço e o dano, surge a responsabilidade da instituição bancária, quando assume os riscos do empreendimento, como no PMCMV (Faixa 1). Outrossim, o código estabelece a possibilidade de inversão do ônus da prova, na hipótese de consumidor hipossuficiente, o que de modo geral é a situação dos mutuários de baixa renda.

Aplicável à espécie, o CDC prevê que a responsabilidade civil pode ser excluída somente quando o defeito inexistir ou quando for culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro, nos termos do parágrafo 3º do artigo 14.

Quanto à questão relativa à prescrição, no STJ é pacífica a jurisprudência quanto ao prazo decenal (art. 205 do Código Civil) nas ações condenatórias por vícios construtivos em face de inadimplemento contratual – entrega de produto defeituoso.

Ainda no Capítulo 2, procurou-se identificar o dano moral, com seu conceito, formas, elementos e classificação, pois já não mais subsiste discussão quanto à sua existência no meio jurídico. Assim, prepondera a ideia de que o dano moral é aquele que atinge um direito da personalidade ou um direito congênere albergado no princípio da dignidade da pessoa humana, tendo por consequência a dor, o sofrimento, ou qualquer outro mal psicológico imposto à vítima.

O princípio geral vigente em nosso ordenamento é o da reparação integral do dano, seja material, seja moral. No caso dos danos patrimoniais, a *quaestio* mostra-se mais tranquila, uma vez que apurados os danos emergentes e os lucros cessantes tem-se a quantia pecuniária apta à reparação integral do dano, repondo-se o *status quo ante*. Indenizar a *minus* seria insuficiente e, por outro lado, indenizar a *plus*, causaria o enriquecimento sem causa.

As funções exercidas pela responsabilidade civil na reparação dos danos morais influenciam, decisivamente, nos métodos de quantificação do *quantum debeatur*. Apesar de não se tratar de matéria pacífica ou tranquila na doutrina e nos Tribunais, já

se tem um conhecimento estruturado para aumentar a racionalidade e diminuir a subjetividade, basicamente, em dois sistemas de valoração: o aberto e o fechado.

Os adeptos do sistema fechado (ou tarifado) defendem que a lei deveria regulamentar o dano moral e a sua reparação, com o estabelecimento de margens mínimas e máximas, consoante critérios objetivos de individualização: a gravidade do dano, a possibilidade econômica do ofensor, a necessidade econômica da vítima, a intensidade do dolo ou da culpa, a posição social da vítima, a intensidade da dor, do sofrimento, da angústia, entre outros. De seu turno, os teóricos do sistema aberto entendem que se deve deixar ao prudente arbítrio do julgador, sem limitação, a fixação do *quantum debeatur*.

Como forma de valoração aberta tem-se um *arbitramento livre*, ou seja, delimitado apenas pelo excesso ou pela irrisoriedade do valor pecuniário atribuído ao dano moral e, ainda dentro do que conceitualmente se denomina de sistema aberto de valoração, tem-se o “método bifásico”, amplamente defendido e aplicado no Superior Tribunal de Justiça.

A partir dos valores fixados em julgamentos precedentes e semelhantes ao caso concreto, o magistrado analisa a gravidade do fato e suas consequências, a intensidade do dolo ou da culpa, a eventual participação culposa da vítima para o fato, a condição econômica do ofensor e as condições pessoais do ofendido. Objetiva-se alcançar um arbitramento equitativo, sem resvalar para a subjetividade total do julgador, bem assim afasta-se a tarifação do dano moral.

Por fim, o Capítulo 2 tratou da jurisprudência do dano moral por vícios construtivos nos Tribunais, perfilhando algumas das decisões mais recentes do Superior Tribunal de Justiça, do Tribunal Regional Federal da 4ª Região e da 3ª Turma Recursal de Santa Catarina.

No próximo capítulo, o trabalho desenvolve quatro frentes de estudo. A primeira tem por escopo a análise crítica dos discursos jurídicos das sentenças; a segunda, cuida de confrontar a dogmática jurídica e as decisões judiciais quanto ao dano moral e sua valoração; a terceira, perscruta a possível contribuição técnica da engenharia civil para os julgamentos dos danos morais por vícios construtivos e, ao

final, a quarta procura estabelecer critérios (objetivos e técnicos) para a graduação de problemas construtivos, apontando caminhos para a caracterização e a valoração do dano moral, com base na engenharia civil.

### **CAPÍTULO 3**

O segundo capítulo teve por objetivo tratar da dogmática jurídica que envolve o tema relativo à responsabilidade civil, particularmente quanto aos danos morais e sua valoração quando existentes os vícios construtivos. Por outro lado, veio à lume a nossa jurisprudência, de molde a contemporizar o tema nos Tribunais federais que cuidam diuturnamente da matéria.

Agora, avança-se na análise crítica dos discursos ou enunciados das sentenças proferidas em Florianópolis, relativamente ao Residencial Saudade, donde procurar-se-á confrontar as decisões com a dogmática jurídica relacionada ao tema da pesquisa: o dano moral por vícios construtivos.

Ao fim do Capítulo e, a partir das contribuições da engenharia, o estudo se encaminhará à apresentação de proposições e tabelas que otimizem e objetivem ao máximo os processos, pretendendo-se dar maior segurança jurídica e previsibilidade aos julgamentos futuros.

Com isso, acredita-se abrir as portas para que essas demandas possam ser solucionadas mais celeremente e, quiçá, ainda na fase pré-processual, sejam resolvidas pela conciliação, descongestionando o Judiciário.

**3.1. A ANÁLISE CRÍTICA DOS DISCURSOS JURÍDICOS DAS SENTENÇAS: A ARGUMENTAÇÃO JURÍDICA E AS DIVERGÊNCIAS DE DECISÃO NOS PROCESSOS 5018664-12.2019.4.04.7200, DA 6ª VARA FEDERAL; 5020753-08.2019.4.04.7200, DA 6ª VARA FEDERAL, 5005370-03.2018.4.04.7207, DA 4ª VARA FEDERAL E 5003174-13.2020.4.04.7200, DA 3ª VARA FEDERAL**

A discussão a ser empreendida neste subtítulo parte da análise detalhada das sentenças e, para fins de otimizar o trabalho, as referidas decisões proferidas nos casos paradigmas, com destaques para seus excertos principais, estarão transcritas no Anexo – Sentenças ao final da dissertação.

O procedimento de análise será feito individualmente em relação a cada sentença, iniciando por aquelas que negaram o dano moral. Após, serão vistas as decisões que reconheceram as lesões imateriais, bem assim a valoração que foi empreendida naquela ocasião.

Para fins de organização do estudo das sentenças, bem assim no afã de estabelecer uma imagem das patologias construtivas, dos danos morais e sua valoração (quando houver), optou-se por destacar de cada decisão seus apontamentos mais relevantes mediante tópicos, assim divididos: aspectos objetivos, aspectos subjetivos, dogmática jurídica e jurisprudência.

### **Caso 1**

Procedimento do Juizado Especial Cível n. 5005370-03.2018.4.04.7207/SC – 4ª Vara Federal <sup>121</sup>. Tópicos destacados a partir da observação do que foi considerado relevante para o julgamento da lide:

#### Dados objetivos

1) A efetiva constatação de vícios construtivos por laudo pericial, porém não haverá necessidade de desocupação do imóvel durante os trabalhos de reforma indicados;

2) não há patologia comprometedora da segurança, estrutura e habitabilidade do imóvel (não foram observados, por exemplo: trincas e/ou rachaduras por recalque diferencial da fundação);

121

Disponível

em:

[https://consulta.trf4.jus.br/trf4/controlador.php?acao=consulta\\_processual\\_resultado\\_pesquisa&selForma=NU&txtValor=5005370-03.2018.4.04.7207&chkMostrarBaixados=&todasfases=&todosvalores=&todaspartes=&txtDataFase=01/01/1970&selOrigem=SC&sistema=&txtChave=&seq=](https://consulta.trf4.jus.br/trf4/controlador.php?acao=consulta_processual_resultado_pesquisa&selForma=NU&txtValor=5005370-03.2018.4.04.7207&chkMostrarBaixados=&todasfases=&todosvalores=&todaspartes=&txtDataFase=01/01/1970&selOrigem=SC&sistema=&txtChave=&seq=) Acesso em: 09 mai 2023.

3) os vícios são de natureza leve (infiltrações, pisos de baixa qualidade, defeitos nas vedações das janelas), não sendo decorrentes de “vícios de uso”;

4) não foram observadas inconformidades relativas às instalações elétricas e hidráulicas no apartamento.

#### Dados Subjetivos

1) Da conduta da vítima dos danos: as patologias encontradas decorrem “[...] não de supostos uso inadequado ou falta de manutenção atribuíveis ao morador, [...]”;

2) Da conduta dos responsáveis pela obra: os danos são fruto “[...] de má execução da obra, creditável à violação pela vendedora e construtora de seu dever de zelosamente garantir a qualidade e segurança de adequada construção [...]”.

#### Dogmática jurídica

1) Conceito de dano moral na decisão: não está expresso, porém são dados elementos para compreensão do tema: “[...] o arbitramento do dano moral deve ser restrito a casos de falta de condições de habitabilidade do imóvel, baseando-se - tanto para identificação de sua existência quanto de sua quantificação - nos seguintes parâmetros:

a) as circunstâncias e peculiaridades da situação fática, especialmente a dimensão dos defeitos, a ponto de prejudicarem ou não o funcionamento de partes ou itens do imóvel de imprescindível utilização diária; b) a variedade das irregularidades constatadas a fim de averiguar se os problemas são comuns a todos os cômodos ou se estão restritos a uma parte específica da habitação; c) se os vícios tornaram o imóvel inabitável; e d) se é necessária a desocupação do imóvel para a reparação dos defeitos encontrados.

A decisão embora não conceitue o dano moral, estabelece como pressuposto a *habitabilidade do imóvel*, ou seja, se há ou não necessidade de desocupação para encontrar-se a lesão moral. Em havendo, passa-se à quantificação do valor da compensação. Todavia, aparentemente há uma contradição intrínseca na argumentação esposada, porquanto se há necessidade de desocupação, que é a consequência do vício construtivo, não há sentido em falar-se em “dimensão dos defeitos” ou se “os vícios tornaram o imóvel inabitável” ou “se é necessária a desocupação do imóvel para a reparação dos defeitos encontrados”, porquanto isto já está posto como *conditio sine qua non*.

Desta forma, parece haver uma confusão entre o fato – vício construtivo grave - e a sua consequência – a desocupação. A lesão moral está na consequência do fato, isto é, na necessidade do morador sair do apartamento para sua recuperação. Caso contrário, o *decisum* estaria admitindo, ainda que não expressamente, o dano moral *in re ipsa*.

Outrossim, a sentença identifica o dano moral com a “[...] lesão a direito da personalidade [...]”, porém não a reconhece no caso concreto, por falta de necessidade de desocupação do imóvel.

2) A “dor” como elemento do dano: se depreende que incorrendo desocupação, não há dor a ser compensada, pois “[...] reputo que a situação narrada nos autos não se mostra suficiente para configurar dano moral indenizável, não ultrapassando a barreira de mero dissabor ou aborrecimento do cotidiano”.

3) Há considerações a respeito da *dor leve*<sup>122</sup>, pois se depreende que não havendo saída do apartamento, existe apenas “mero dissabor ou aborrecimento do cotidiano” não indenizável. Outrossim, há indicativo de que “[...] certamente ocorrido transtorno e perturbação do bem-estar no caso, [...]”, porém insuficiente para caracterizar o dano moral.

4) A decisão não se refere ou acolhe o dano *in re ipsa*, conforme explicitado supra.

5) Da valoração do dano moral: a sentença estabeleceu como parâmetros de valoração “as circunstâncias e peculiaridades da situação fática, especialmente a dimensão dos defeitos, a ponto de prejudicarem ou não o funcionamento de partes ou itens do imóvel de imprescindível utilização diária; b) a variedade das irregularidades constatadas a fim de averiguar se os problemas são comuns a todos os cômodos ou se estão restritos a uma parte específica da habitação; c) se os vícios tornaram o imóvel inabitável; e d) se é necessária a desocupação do imóvel para a reparação dos defeitos encontrados”.

---

<sup>122</sup> Expressão cunhada pelo autor da dissertação para determinar o sentido e o alcance de um provável contraponto às expressões utilizadas na sentença: “não é qualquer incômodo, aborrecimento ou tristeza que dá ensejo à reparação por danos morais”. A “dor leve” seria o “transtorno” ou a simples “perturbação do bem estar”.

6) Não há citação direta da doutrina.

#### Jurisprudência

1) A decisão citou 6 precedentes da 3ª TR/SC no que tange ao afastamento do dano moral;

2) A decisão citou 4 precedentes do TRF4 para descaracterizar a “dor”. Surgem expressões que tentam exprimir um “conceito” para a lesão imaterial, tais como: “um desequilíbrio grave da esfera psíquica do ofendido”. Ou a lesão imaterial é definida por exclusão: “[...] mero dissabor ou aborrecimento do cotidiano e não se caracteriza pura e simplesmente pelo desconforto, dor, sofrimento ou qualquer outra perturbação do bem-estar que aflija o indivíduo em sua subjetividade”. Sem dúvida, a expressão mais utilizada para excluir ou simplificar a avaliação da dor consiste nestas expressões: “mero dissabor ou aborrecimento do cotidiano”, sendo, portanto, subjetiva ao máximo;

3) A decisão não emprega jurisprudência do STJ.

#### **Caso 2**

Procedimento do Juizado Especial Cível n. 5018664-12.2019.4.04.7200/SC - 6ª Vara Federal <sup>123</sup>. Tópicos destacados a partir da observação do que foi considerado relevante para o julgamento da lide:

#### Dados objetivos

1) A efetiva constatação de vícios construtivos por laudo pericial, porém não haverá necessidade de desocupação do imóvel durante os trabalhos de reforma indicados;

2) não há patologia comprometedora da segurança, estrutura e habitabilidade do imóvel (não foram observados, por exemplo: trincas e/ou rachaduras por recalque diferencial da fundação):

---

<sup>123</sup> Disponível em:

[https://consulta.trf4.jus.br/trf4/controlador.php?acao=consulta\\_processual\\_resultado\\_pesquisa&selForma=NU&txtValor=50186641220194047200&chkMostrarBaixados=&todasfases=&todosvalores=&todaspartes=&txtDataFase=01/01/1970&selOrigem=SC&sistema=&txtChave=&seq=](https://consulta.trf4.jus.br/trf4/controlador.php?acao=consulta_processual_resultado_pesquisa&selForma=NU&txtValor=50186641220194047200&chkMostrarBaixados=&todasfases=&todosvalores=&todaspartes=&txtDataFase=01/01/1970&selOrigem=SC&sistema=&txtChave=&seq=) Acesso em: 09 mai 2023.



3) os vícios são de natureza leve (infiltrações, pisos de baixa qualidade, vedações das janelas), não sendo decorrentes de “vícios de uso”;

4) não foram observadas inconformidades relativas às instalações elétricas e hidráulicas no apartamento.

#### Dados subjetivos

1) Da conduta da vítima dos danos: a sentença refere que os defeitos encontrados “[...] não têm relação com ausência de manutenção dos condôminos, não são decorrentes de uso inadequado, da falta de manutenção, descuido, negligência ou falta de conservação por parte dos usuários/proprietários”.

2) Da conduta dos responsáveis: a conduta foi “reprovável”, porém não “[...] foi apontada pela autora alguma situação vexatória pela qual tenha passado ou que a Construtora, por seus prepostos, tenham agido de forma desrespeitosa ou negligente”.

#### Dogmática jurídica

1) Conceito de dano moral exposto na decisão: “[...] o dano moral indenizável é aquele que afeta os direitos da personalidade.”

Complemento ao conceito de dano moral pela exigência do “prejuízo psíquico”, quando a “dor” é tida como elemento intrínseco à caracterização da lesão: “A indenização por danos morais é uma compensação de prejuízos psíquicos, como desgostos, vexames, dores físicas, luto, perda de reputação ou prestígio, insuscetíveis de avaliação pecuniária *stricto sensu*, porque não atingem o patrimônio material.”

2) Conceito de direitos da personalidade: “São aqueles direitos que a pessoa tem para defender o que é seu, como a vida, a integridade, a liberdade, a sociabilidade, a honra, a privacidade, a autoria, a imagem e outros, todos com fundamento na dignidade da pessoa humana. [...]”

4) A desconsideração da *dor leve*<sup>124</sup>: “não é qualquer incômodo, aborrecimento ou tristeza que dá ensejo à reparação por danos morais [...]”.

5) Não houve a citação direta de doutrina na sentença.

#### Jurisprudência

1) A decisão citou 1 precedente do TRF4 no que tange ao dano moral.

### Caso 3

Procedimento do Juizado Especial Cível n. 5020753-08.2019.4.04.7200/SC – 6ª Vara Federal<sup>125</sup>. Tópicos destacados a partir da observação do que foi considerado relevante para o julgamento da lide:

#### Dados objetivos

1) A efetiva constatação de vícios construtivos por laudo pericial, porém não haverá necessidade de desocupação do imóvel durante os trabalhos de reforma indicados;

2) de acordo com o laudo pericial verifica-se a existência de diferentes vícios construtivos no imóvel:

VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO			
Descrição	local	Origem provável	Observação
Pisos e azulejos com alteração de tonalidade	Banheiro e dormitório 01	Ao que tudo indica por falha do material da placa, que possibilita a percolação de umidade pelo interior da peça.	Após o reparo deve ser realizada manutenção periódica, em especial do rejunte das peças.
Umidade paredes	Parede entre Banheiro e Dormitório 01	Indicativo de problema de infiltração	
Empolamento e umidade no entorno da Janela	Sala, dormitórios, Banheiro, Cozinha	Indicativo de problema de infiltração pelas Janelas	-
Vedação dos requadros das Janelas	Sala, dormitórios	Falhas na vedação	

<sup>124</sup> Expressão cunhada pelo autor da dissertação para determinar o sentido e o alcance de um provável contraponto às expressões utilizadas na sentença: “não é qualquer incômodo, aborrecimento ou tristeza que dá ensejo à reparação por danos morais”.

<sup>125</sup> Disponível em:

[https://consulta.trf4.jus.br/trf4/controlador.php?acao=consulta\\_processual\\_resultado\\_pesquisa&selForma=NU&txtValor=50207530820194047200&chkMostrarBaixados=&todasfases=&todosvalores=&todaspartes=&txtDataFase=01/01/1970&selOrigem=SC&sistema=&txtChave=&seq=](https://consulta.trf4.jus.br/trf4/controlador.php?acao=consulta_processual_resultado_pesquisa&selForma=NU&txtValor=50207530820194047200&chkMostrarBaixados=&todasfases=&todosvalores=&todaspartes=&txtDataFase=01/01/1970&selOrigem=SC&sistema=&txtChave=&seq=) Acesso em: 08 mai 2023.

2) não há patologia comprometedora da segurança, estrutura e habitabilidade do imóvel (não foram observados, por exemplo: trincas e/ou rachaduras por recalque diferencial da fundação);

3) os vícios são de natureza leve (infiltrações, pisos de baixa qualidade, defeitos nas vedações das janelas), não sendo decorrentes de “vícios de uso”;

4) não foram observadas inconformidades relativas às instalações elétricas e hidráulicas no apartamento.

#### Dados subjetivos

1) Da conduta da vítima dos danos: “os danos não são decorrentes de uso inadequado, da falta de manutenção, descuido, negligência ou falta de conservação por parte dos usuários/proprietários”.

2) Da conduta dos responsáveis: não foram feitas considerações.

#### Dogmática jurídica

1) Conceito de dano moral expresso na decisão: não foi feito. Porém, considerou que ao se “[...] adquirir imóvel residencial, em especial novo, o consumidor cria expectativas de morar em um imóvel com condições condizentes com o memorial descritivo e adequado para uso pleno. Assim, os danos causados pelos vícios construtivos frustram as condições plenas para usufruir dessa aquisição”. Aqui a “frustração” é o sentimento negativo experimentado pelo mutuário, a ponto de gerar a lesão moral.

2) Caracterização do dano moral: considerou que a lesão decorre do “[...] do abalo gerado pela impossibilidade de usufruir plenamente do imóvel [...]”.

3) A decisão acolheu a tese do dano moral *in re ipsa*: “[...] não se faz necessária a prova do prejuízo, que é presumido e decorre do próprio fato”.

4) A sentença não se refere aos direitos da personalidade ou ao princípio da dignidade da pessoa humana.

5) Valoração do dano moral: a decisão estipulou um limite financeiro máximo (“evitar enriquecimento sem causa”) e esclareceu a função preventiva da reparação civil, pontuando que “[...] a indenização deve ser arbitrada em valor suficiente a *desestimular* a prática reiterada do ato lesivo e ainda *evitar o enriquecimento sem causa* da parte que sofre o dano” (itálico nosso). Outrossim, refere-se “as circunstâncias e peculiaridades do caso concreto”, que seriam a implicação quanto ao “[...] comprometimento das condições normais de habitabilidade e salubridade do imóvel, refletindo na qualidade de vida e no equilíbrio psicológico de uma família, que vê frustrado o sonho de fruir plenamente de um bem adquirido com grande esforço [...]”. Por fim, leva em conta a “[...] a magnitude financeira da parte adversa [...]”, que seria a condição econômica para evitar um “valor irrisório” a ser atribuído à CEF (limite mínimo), fixando a indenização em R\$ 10.000,00 (dez mil reais);

6) A “dor” surge de algumas considerações lançadas, tais como “na qualidade de vida” e no “equilíbrio psicológico” da família, na frustração do “[...] sonho de fruir plenamente de um bem adquirido com grande esforço”;

7) A decisão não se refere à desconsideração da *dor leve*, porquanto adota a tese do dano *in re ipsa*;

8) Não há citação de doutrina.

#### Jurisprudência

1) A sentença fez referência a um julgado do TRF4 e a um da Turma Regional de Uniformização – TRU da 4ª Região.

#### Caso 4

Procedimento do Juizado Especial Cível n. 5003174-13.2020.4.04.7200/SC – 3ª Vara Federal <sup>126</sup>. Tópicos destacados a partir da observação do que foi considerado relevante para o julgamento da lide:

<sup>126</sup> Disponível em : [https://consulta.trf4.jus.br/trf4/controlador.php?acao=consulta\\_processual\\_resultado\\_pesquisa&selForma=NU&txtValor=5003174-13.2020.4.04.7200&chkMostrarBaixados=&todasfases=&todosvalores=&todaspartes=&txtDataFase=01/01/1970&selOrigem=SC&sistema=&txtChave=&seq=](https://consulta.trf4.jus.br/trf4/controlador.php?acao=consulta_processual_resultado_pesquisa&selForma=NU&txtValor=5003174-13.2020.4.04.7200&chkMostrarBaixados=&todasfases=&todosvalores=&todaspartes=&txtDataFase=01/01/1970&selOrigem=SC&sistema=&txtChave=&seq=). Acesso em: 08 mai 2023.

### Dados objetivos

1) A efetiva constatação de vícios construtivos por laudo pericial, porém não haverá necessidade de desocupação do imóvel durante os trabalhos de reforma indicados;

2) não há patologia comprometedora da segurança, estrutura e habitabilidade do imóvel (não foram observados, por exemplo: trincas e/ou rachaduras por recalque diferencial da fundação);

3) os vícios são de natureza leve (infiltrações, pisos de baixa qualidade, vedações das janelas), não sendo decorrentes de “vícios de uso”;

4) não foram observadas inconformidades relativas às instalações elétricas e hidráulicas no apartamento.

### Dados subjetivos

1) Da conduta da vítima dos danos: não se fizeram considerações.

2) Da conduta dos responsáveis: não se fizeram considerações.

### Dogmática jurídica

1) Conceito de dano moral expresso na decisão: “Tem-se, pois, que o dano moral é o efeito não patrimonial de direito e não a própria lesão. O desgosto, a aflição, a dor, a angústia sofridos pelas vítimas ficam sem satisfação, se há o limite de indenizar meramente os danos patrimoniais”;

2) A “dor” como elemento do dano: “No caso dos autos, entendo presente o dano moral, isso porque habitar moradia com defeitos que tornam o ambiente não inteiramente adequado para habitação certamente é causa de *sofrimentos, transtornos e inquietações* caracterizadores do dano moral” (itálico nosso);

3) A decisão acolhe o dano *in re ipsa*: “A jurisprudência tem se manifestado no sentido de que o dano moral, nesses casos, é considerado *in re ipsa*”;

4) Da valoração do dano moral: a decisão estabelece limites, porquanto “[...] a indenização por dano moral deve ser fixada em *montante suportável para o devedor* sem tornar-se *causa de enriquecimento ilícito para a vítima*” (itálico nosso). Outrossim, adota a razoabilidade como critério para arbitramento do *quantum*, a partir da “[...] experiência e do bom senso, atento à realidade da vida, notadamente à situação econômica atual e às peculiaridades de cada caso (STJ, REsp 203.755/MG, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira)”;

Considera, ainda, na fixação do valor os “[...] os transtornos provocados pelo imóvel financiado que, ulteriormente à entrega, passou a apresentar problemas de habitabilidade, entendo ser razoável a quantia de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) para a reparação do dano moral sofrido [...]”.

4) Não faz considerações a respeito da *dor leve*.

5) Há citação direta da doutrina de Aguiar Dias (in Da Responsabilidade Civil, Vol. II, nº 226, 9ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1994, p. 729-730).

#### Jurisprudência

1) A decisão citou 1 precedente do TRF4 no que tange ao dano moral;

2) A decisão citou 1 precedente do STJ para a quantificação do dano moral, fixando-a em R\$ 2.000,00.

Apresentada a argumentação jurídica e as divergências entre as sentenças, segue o quadro abaixo, onde procura-se espelhar os itens destacados pelos(as) magistrados(as). A tabulação demonstra que todas as decisões acolheram a hipótese do vício construtivo como potencial causador de danos morais e, nas duas sentenças favoráveis, a lesão foi considerada *in re ipsa*.

Pontuados esses detalhes, segue o quadro:

Referência nas sentenças	3ª Vara Federal	4ª Vara Federal	6ª Vara Federal - 5018664	6ª Vara Federal - 5020753
--------------------------	-----------------	-----------------	------------------------------	------------------------------

Dano presumido <i>In re ipsa</i>	SIM	NÃO	NÃO	SIM
Dor, sofrimento e abalo psicológico x mero aborrecimento	SIM	SIM	SIM	SIM
Punição, compensação e prevenção	NÃO	NÃO	NÃO	SIM
Gravidade dos vícios	SIM	SIM	SIM	SIM
Direitos da personalidade e dignidade da pessoa	SIM	SIM	SIM	NÃO
Habitabilidade, segurança e salubridade	SIM	SIM	SIM	SIM
Comportamento da vítima/ofensor	NÃO	SIM	SIM	SIM

Merece destaque que todas as decisões manifestaram preocupação com a habitabilidade, a segurança ou a salubridade dos apartamentos, ligando essas vicissitudes ao sentimento psicológico dos mutuários, ou seja, a dor, ao sofrimento ou ao abalo psíquico indenizável, cujo contraponto é “o mero aborrecimento, próprio do cotidiano da vida” não indenizável.

### 3.2. O DIAGNÓSTICO DOS ENTENDIMENTOS JUDICIAIS E O COTEJO ANALÍTICO COM A DOGMÁTICA JURÍDICA: A CONFRONTAÇÃO DOS DISCURSOS DAS SENTENÇAS COM A DOCTRINA A RESPEITO DO DANO MORAL E SUA VALORAÇÃO

Estabelecidos os elementos dogmáticos e jurisprudenciais que compõem as decisões proferidas em Florianópolis, haverá agora a confrontação com o que nos informa a doutrina (majoritária) sobre o tema, iniciando pelo conceito de dano moral, direitos da personalidade e princípio da dignidade da pessoa humana.

Em primeiro lugar, destaca-se a primazia do dogma da indenização integral em matéria de responsabilidade civil, pois constata-se que todas as sentenças se debruçaram sobre o duplo enfoque do dano (material e moral), resultando inegável o acolhimento dessa máxima jurídica.

Outrossim, é importante frisar que em todos os apartamentos vistoriados pela perícia judicial, os vícios construtivos foram assemelhados ou idênticos, notadamente pela falta de comprometimento da segurança estrutural ou da habitabilidade do imóvel. Aliás, seria muito estranho que não houvesse essa coincidência, porquanto o material e a mão de obra utilizados nas diferentes torres foram os mesmos.

Assim, por não obrigarem a saída dos moradores, possibilitando que os consertos fossem realizados com os habitantes no imóvel, eles podem ser considerados vícios leves, dentro de uma escala de leves, moderados e graves. Então, a base factual para os julgamentos era a mesma: *vícios construtivos endógenos leves*.

Em segundo lugar, o dano moral foi concedido a partir da compreensão de que este ocorreu *in re ipsa*, ou seja, considerou-se desnecessária a comprovação, por parte do autor, de qualquer abalo psicológico relevante por conta dos vícios construtivos. Aliás, nestes dois casos, sequer houve consideração a respeito da “dor”, porquanto teve ela uma presunção *ipso facto*.

Quando foi negada a existência da lesão moral, a partir do exame das patologias construtivas apresentadas pelo perito, a “dor” surge como fator preponderante para a avaliação de um quadro subjetivo de sofrimento, que é



caracterizado por exclusão: não se indeniza a “dor” quando ela é considerada um “mero aborrecimento próprio do cotidiano” na avaliação do(a) magistrado(a).

Em terceiro, quando da valoração do dano moral, exsurtem parâmetros igualmente subjetivos, porquanto se pontuam limites mínimos e máximos: o do *valor irrisório* para o ofensor e o do *enriquecimento sem causa* para o ofendido. Sem dúvida, são as condições econômicas de ambos que orientam a avaliação judicial, porquanto não se viu a descrição de nenhum método específico para valoração do dano moral, tal como o bifásico, amplamente difundido pelo STJ, para estabelecer valores mínimos ou máximos de compensação.

Finalmente, pode-se realçar que as sentenças não fizeram remissão à doutrina nacional ou estrangeira (salvo uma decisão) para conceituar ou para valorar a indenização ou compensação pelo dano moral. Não obstante, verificou-se a citação de inúmeros precedentes jurisprudenciais, especialmente para justificar o caminho que a decisão judicial tomava até o dispositivo sentencial. Talvez seja sinal de que a doutrina do tema já foi assimilada e os casos são julgados a partir dos entendimentos dos Tribunais. Em outras palavras, a fonte da dogmática não está mais centrada na doutrina, mas deslocando-se para a jurisprudência que, dia a dia, vai construindo um conhecimento jurídico. Esta opção ideológica tem a vantagem de trazer mais previsibilidade aos julgamentos da 1ª Instância da Justiça, sem comprometer a independência dos juízes e juízas.

A teoria que encontrou maior ressonância nas sentenças, ainda que não diretamente citada, pode ser resumida pelas concepções positivas (ou subjetivas) que identificam o dano moral com a dor e o sofrimento da vítima, revelando estados anímicos do indivíduo, tais como a angústia, a amargura, o vexame, a tristeza, a humilhação, dentre outros sentimentos negativos que atingem ou abalam significativamente o estado psicológico ou espiritual da pessoa. Essa concepção subjetiva do dano moral justifica racionalmente a indenização pecuniária do dano, compensando a vítima pelo sofrimento, dada a impossibilidade de retorno ao *status quo ante*.

Da mesma concepção subjetivista de dor e sofrimento, decorre que chamados “meros aborrecimentos próprios da vida em sociedade” não geram dano moral, cabendo

à jurisprudência, caso a caso, definir quando e como tais dissabores são admitidos como próprios e naturais da vida social.

Assim, não há dúvida que as sentenças acolheram a teoria subjetivista para aquilatar a lesão imaterial, porquanto todas referem-se direta ou indiretamente a “dor” como elemento central da avaliação judicial, tanto que em alguns casos a têm *in re ipsa*.

Por fim, há uma identificação da lesão imaterial com a lesão de algum dos direitos da personalidade (espécie) ou ao princípio da dignidade da pessoa humana (gênero) nas sentenças, embora não se chegue ao detalhe de dizer qual dos direitos da personalidade foi atingido pelo vício construtivo, ou qual aspecto da dignidade da pessoa foi ferido, contentando-se todas as decisões a remissões genéricas de ofensa ou não ofensa a eles.

Há, no ponto, uma comunhão com a doutrina majoritária, segundo a qual as lesões aos direitos da personalidade configuram o dano moral:

MERGULHÃO (2019, p. 43) defende que “o dano moral tutela os direitos da personalidade”<sup>127</sup>; para ANDRADE “o dano moral somente existe quando afeta direitos da personalidade” (2011, p. 9)<sup>128</sup>; JÚNIOR (2017, p. 132)<sup>129</sup>, baseando-se em Yussef Said Cahali, aponta ser razoável “caracterizar o dano moral pelos seus próprios elementos, como a privação ou diminuição daqueles bens que têm um valor precípuo na vida do homem e que são a paz, a tranquilidade de espírito, a liberdade individual, a integridade física, a honra e os demais sagrados afetos; [...]”; GONÇALVES alega que os contornos e a extensão do dano moral devem ser buscados na Constituição Federal (art. 5º, V e X) e, especialmente, no princípio da dignidade da pessoa humana (p. 646); RIZZARDO (2011, p. 233) leciona que o dano extrapatrimonial é “aquele mal ou dano que atinge valores eminentemente espirituais ou morais, como a honra, a paz, a liberdade física, a tranquilidade de espírito, a reputação, a beleza, etc.”; BISNETO (2019, p. 99) refere-se ao “dano extrapatrimonial como violação a direito personalíssimo”; BESSA; REIS, 2020, p. 8, e, também, NORONHA (2003, p. 444)

---

<sup>127</sup> MERGULHÃO, Maria Fernanda Dias. **Indenização integral na responsabilidade civil**. São Paulo: Atlas, 2014.

<sup>128</sup> ANDRADE, Ronaldo Alves de. **Dano moral e sua valoração**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

<sup>129</sup> JÚNIOR, Artur Martinho de Oliveira. **Danos morais e à imagem**. 2. ed. São Paulo: Lex Editora, 2017.

leciona que a “primeira categoria de lesões que geram responsabilidade civil em sentido estrito é constituída pelas violações de direitos da personalidade”.

CAVALIERI FILHO (2014, p. 111) afirma que dano moral em “sentido amplo é agressão a um bem ou atributo da personalidade e, em sentido estrito, é agressão à dignidade humana”.

Para SARLET (2002, p. 62) a dignidade da pessoa é uma “qualidade intrínseca e distintiva de cada ser humano que o faz merecedor do mesmo respeito e consideração por parte do Estado e da comunidade”. Tal atributo implica em um “complexo de direitos e deveres fundamentais que assegurem a pessoa tanto contra todo e qualquer ato de cunho degradante e desumano, como venham a lhe garantir as condições existenciais mínimas para uma vida saudável [...]”.<sup>130</sup>

Esa sensibilidad por el ser humano ha teñido hondamente el constitucionalismo occidental europeo, que ha venido a consagrar la dignidad de todo ser humano como valor material central de la norma fundamental, derivando del mismo un amplísimo reconocimiento de los derechos de la persona y una multiplicidad de mecanismos de garantía.<sup>131</sup>

Por sua vez, Maria Celina identifica o substrato da dignidade da pessoa humana integrado pela integridade psicofísica, pela liberdade, pela igualdade e pela solidariedade.<sup>132</sup>

RUZYK (2014, p. 180) defende a necessidade de ações positivas em prol da dignidade da pessoa humana, as quais, sem dúvida, comportam o acesso ao Judiciário para a defesa do princípio:

Abster-se de violar a dignidade de outrem é apenas uma das faces da proteção a essa qualidade inerente à pessoa humana, que pode implicar, de

<sup>130</sup> SARLET, Ingo Wolfgang. **Dignidade da pessoa humana e direitos fundamentais na Constituição Federal de 1988**. 2. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2002. Também sobre o tema: ROSENVALD, Nelson. **Dignidade da pessoa humana e boa-fé no Código Civil**. São Paulo: Saraiva, 2005.

<sup>131</sup> SEGADO, Francisco Fernández. Constitución y valores: la dignidad de la persona como valor supremo del ordenamiento jurídico. *In*: JAIRO, Schafer. **Temas polémicos do constitucionalismo contemporâneo**. Florianópolis: Conceito Editorial, 2007, p. 88.

<sup>132</sup> MORAES, Maria Celina Bodin de. O conceito de dignidade humana: substrato axiológico e conteúdo normativo. *In*: SARLET, Ingo Wolfgang (coord.) **Constituição, direitos fundamentais e direito privado**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006, p. 119. Ana Paula Barcellos, tentando definir o conteúdo normativo da dignidade da pessoa humana, aponta que “terá respeitada sua dignidade o indivíduo cujos direitos fundamentais forem observados e realizados”. BARCELLOS, Ana Paula. **A eficácia jurídica dos princípios constitucionais: o princípio da dignidade da pessoa humana**. Rio de Janeiro: Renovar, 2011, p. 132.

outro lado, uma dimensão positiva, em que se exige a prática de condutas em favor de outrem, de modo a promover a dignidade da pessoa.

Por conseguinte, ao lado do respeito à dignidade, que impõe a abstenção de condutas de violação, há um verdadeiro direito à vida digna, a impor condutas positivas, de caráter prestacional.<sup>133</sup>

Finalmente, podemos concluir que a “dignidade da pessoa humana é uma referência constitucional unificadora dos direitos fundamentais inerentes à espécie humana, ou seja, daqueles direitos que visam garantir o conforto existencial das pessoas, protegendo-as de sofrimentos evitáveis na esfera social”.<sup>134</sup>

Como se depreende da doutrina exposta, há majoritariamente o acolhimento da teoria que defende que o dano moral é aquele que atinge um direito da personalidade ou um direito congênere albergado no princípio da dignidade da pessoa humana (entendimento elástico), tendo por consequência a dor, o sofrimento, ou qualquer outro mal psicológico imposto à vítima: a lesão é *a violação do direito ou do princípio*, o dano é *a dor psicológica*.

Quanto à valoração, estipulados os limites mínimos e máximos, tais como o “valor irrisório” e o “enriquecimento sem causa”, bem assim atendidas as “peculiaridades do caso concreto”, não foi explicitado nenhum método valorativo em particular. Na verdade, igualmente graça profunda subjetividade neste tema, pois nota-se a ausência sobre, p. ex., considerações sobre as circunstâncias pessoais da vítima e do ofensor (condição econômica), para o estabelecimento do *piso* e do *teto*. Por outro lado, não há uma específica correlação entre os vícios construtivos do local e a valoração do dano imaterial, como poderia ocorrer ao avaliar-se, p. ex., a quantidade de vícios

<sup>133</sup> RUZYK, Carlos Eduardo Pianovski. Dignidade da pessoa humana. In: CLÉVE, Clemerson Merlin (coord). **Direito constitucional brasileiro**: volume I: teoria da constituição e direitos fundamentais. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014, p. 180.

<sup>134</sup> CHIMENTI, Ricardo Cunha; CAPEZ, Fernando. ROSA, Márcio Fernando Elias; SANTOS, Marisa Ferreira dos. **Curso de Direito Constitucional**. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 33. Ainda sobre o princípio: A dignidade da pessoa humana assume relevo como valor supremo de toda sociedade para o qual se reconduzem todos os direitos fundamentais da pessoa humana. JÚNIOR, Dirley da Cunha. Curso de Direito Constitucional. 8. ed. Salvador: Editora Jus Podium, 2014, p.433. “Dignidade da pessoa humana é um valor supremo que atrai o conteúdo de todos os direitos fundamentais do homem, desde o direito à vida. ‘Concebido como referência constitucional unificadora de todos os direitos fundamentais (observem Gomes Canotilho e Vital Moreira), o conceito de dignidade da pessoa humana obriga a uma densificação valorativa que tenha em conta o seu amplo sentido normativo-constitucional e não uma ideia qualquer apriorística do homem, não podendo reduzir-se o sentido da dignidade humana à defesa dos direitos pessoais tradicionais, esquecendo-a nos caos de direitos sociais, ou invocá-la para construir ‘teoria do núcleo da personalidade’ individual, ignorando-a quando se trata de garantir as bases da existência humana”. SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional positivo**. 38 ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2015, p. 107 .

existentes no apartamento (objetivamente). Também não ocorreu o socorro aos precedentes jurisprudenciais, seja relativamente ao mesmo empreendimento, seja em casos assemelhados.

A doutrina relativa ao dano moral, sem dúvida, foi acolhida pelas sentenças proferidas em Florianópolis, seja para negar, seja para conceder a indenização diante dos mesmos vícios construtivos do Residencial Saudade, o que conduz à necessidade de mais objetividade aos julgamentos, evitando-se uma exacerbada subjetividade e incerteza jurídica. Para isso, procurar-se-á marcos técnicos que possam orientar os operadores jurídicos na caracterização e na avaliação do dano moral, a partir da visão da Engenharia a respeito dos vícios construtivos, buscando dar uniformidade ao assunto.

### 3.3. A CONTRIBUIÇÃO TÉCNICA DA ENGENHARIA CIVIL: A NECESSÁRIA INTERDISCIPLINARIDADE PARA O JULGAMENTO DOS DANOS MORAIS POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS

Compete à Engenharia traçar as diretrizes quanto às patologias construtivas: conceito, classificação, prioridades, riscos, etc. Ao Direito cabe utilizar os fatos detectados pelos engenheiros nas construções para dar-lhes, segundo a legislação, as consequências inerentes e conformes às regras jurídicas. Então, para não ocorrer tautologia, já que a matéria foi tratada com mais vagar no Capítulo 1, trazer-se-á novamente alguns conceitos e elementos didáticos da Engenharia para estabelecer, de acordo com os vícios encontrados no Residencial Saudade, concretude ao estudo.

Vícios construtivos são quaisquer falhas que tornam o imóvel impróprio para o adequado uso, ou lhe diminuam o valor econômico.

Quanto à origem as patologias podem ser classificadas: 1) congênitas – quando se originam ainda na fase de projeto; 2) construtivas – ocorrem na fase de execução da obra; 3) adquiridas – quando ocorrem durante a vida útil do elemento construtivo e, 4) acidentais – devido a ocorrência de algum fenômeno atípico.

Ao estudo do Residencial Saudade interessa a falha *construtiva*, pois é fruto de diversas situações, tais como a pouca capacitação profissional da mão de obra, as falhas no controle de qualidade de execução e a má qualidade de materiais, exatamente as ocorrências apuradas nos laudos judiciais.

Quanto à forma de manifestação, podem ser: 1) aparentes - correspondem a falhas construtivas ostensivas, detectáveis facilmente mesmo por leigos em construção (vidro quebrado ou manchado, diferentes tonalidades no revestimento ou na pintura, azulejo aplicado de forma equivocada, portas descoladas ou trincadas, vazamentos existentes no ato da entrega, material de acabamento empregado diferente do que consta do memorial descritivo, etc.; e 2) ocultos – aqueles não visíveis ao observador e que surgem ou só são detectados algum tempo depois da entrega do apartamento (curto-circuito nas instalações elétricas, infiltrações ou vazamentos de água pós uso, trincas, fissuras, gretamentos de placas cerâmicas, recalques de fundação, inclinação de prédios, desbotamento da pintura da fachada, etc.)

Especificamente em relação ao Residencial Saudade, os laudos realizados nas ações judiciais não apuraram elementos aparentes (visíveis ao observador) relativos a inconformidades quanto às instalações elétricas e hidráulicas. Outrossim, nas vistorias não foram observados indicativos de risco estrutural nas unidades residenciais, como, por exemplo: trincas e/ou rachaduras por recalque diferencial da fundação.

A perícia apurou os seguintes eventos nos imóveis:

VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO			
Descrição	local	Origem provável	Observação
Pisos e azulejos com alteração de tonalidade	Banheiro e dormitório 01	Ao que tudo indica por falha do material da placa, que possibilita a percolação de umidade pelo interior da peça.	Após o reparo deve ser realizada manutenção periódica, em especial do rejunte das peças.
Umidade paredes	Parede entre Banheiro e Dormitório 01	Indicativo de problema de infiltração	
Empolamento e umidade no entorno da Janela	Sala, dormitórios, Banheiro, Cozinha	Indicativo de problema de infiltração pelas Janelas	-
Vedação dos requadros das Janelas	Sala, dormitórios	Falhas na vedação	

Logo se observa que não há risco à saúde ou a integridade física dos moradores, podendo classificar as patologias como endógenas (dentro da unidade), sendo que do “ponto de vista essencialmente técnico, estamos diante de **vícios construtivos ocultos** onde prazo de garantia não se aplica aos serviços realizados de forma inadequada e em afronta as normas técnicas” - laudo da 6ª Vara Federal de Florianópolis, autos n. 5020753-08.2019.4.04.7200/SC.

Assunto importante trazido pela NBR 16.747/2020 (inspeção predial) é o grau de risco e o sistema de prioridades na correção das patologias (itens 5.3.5 e 5.3.6). A

definição deles envolve a análise do risco ocasionado aos usuários, ao meio ambiente e ao patrimônio, com base nas exigências técnicas de uso, de operação e de manutenção da edificação, assim como da natureza da exposição ambiental.

Quanto maior o risco à segurança dos usuários, maior o grau de prioridade para enfrentamento das patologias construtivas.

Esse critério é muito útil para avaliação do dano moral, pois quanto maior o risco, maior a lesão ou o abalo psicológico aos moradores, em especial, se há ou não necessidade de abandono do apartamento para efetivação das correções, quando isso é possível.

O risco crítico é *prioridade 1*. Ele é fruto de problemas construtivos graves e *pode causar danos à saúde e à segurança das pessoas, como também ao meio ambiente*. Exemplo são as trincas, “pois podem significar o aviso de um possível colapso da estrutura e o comprometimento do desempenho da edificação, além do abalo psicológico que exercem sobre as pessoas”. (CAPORRINO, 2018).

O risco médio é *prioridade 2*: quando a perda de desempenho é parcial, tendo impacto sobre a funcionalidade da edificação, sem prejuízo à operação de sistemas construtivos e *sem comprometer a saúde e a segurança dos moradores*. Exemplo são as fissuras na alvenaria não estrutural, nas argamassas, rebocos, etc.

O risco mínimo é *prioridade 3*. Ele causa pequenos prejuízos à estética ou à atividade programável e planejada dos usuários, *sem incidência ou sem a probabilidade de ocorrência dos riscos críticos e médios*, além de baixo ou nenhum comprometimento do valor imobiliário da edificação. As correções podem ser feitas sem urgência e conforme o planejamento financeiro do morador. Exemplos são as eflorescências, que são depósitos de sais acumulados em uma superfície (aspecto esbranquiçado), o empolamento do revestimento argamassado, a presença de água em fachadas de edificações causando a proliferação de fungos, a má aderência do revestimento com a alvenaria com o deslocamento dele, os defeitos na pintura (manchas), o deslocamento dos pisos, etc.

Sem dúvida, no Residencial Saudade estamos diante de *vícios construtivos de risco mínimo*, sendo possível estabelecer uma correlação entre os riscos e os graus das patologias construtivas:

- Grau/risco crítico – vícios construtivos graves
- Grau/risco médio – vícios construtivos moderados
- Grau/risco mínimo – vícios construtivos leves

Assim, diante da constatação da graduação das patologias, conforme esquema supra, tem-se que de modo geral é possível estabelecer que a presença de vícios graves e moderados levam inexoravelmente à lesão imaterial, porquanto abalam significativamente a segurança dos usuários e importam, muitas vezes, na necessidade de abandono do imóvel, seja por segurança, seja pela impossibilidade de correção com a presença dos moradores nos apartamentos. Por outro lado, a presença de vício construtivo leve (infiltração nas janelas, p. ex.) seria incapaz *per se*, de gerar uma ofensa a um direito da personalidade ou à dignidade da pessoa ou à paz psíquica.

Todavia, nos casos paradigma de Florianópolis, existe a presença de diversos vícios construtivos leves agindo contra a pessoa do morador e sua família, tais como a combinação de infiltrações, umidade, descolamentos, empolamentos, pisos com tonalidade alterada e janelas mal vedadas, atingindo a maioria dos cômodos do apartamento. Apesar de eles, ainda que somados, não inviabilizarem a utilização das peças do apartamento, a cumulação de problemas gera a lesão imaterial.<sup>135</sup>

Essa soma de pequenos males conduz a um estado de coisas inaceitáveis ao “cidadão comum” ou ao “homem comum”, bem assim à sua família, de tal forma que toda a sua “casa” está comprometida com patologias construtivas que vão se agravando com o tempo e a necessidade de recuperação é inescandível, pois vista todos os dias no apartamento, dado que são vícios aparentes.

Na classificação de RIZZARDO (2011, p. 236) os danos morais se apresentam em quatro espécies:

---

<sup>135</sup> Se houvesse o comprometimento de alguma das peças, em particular, da cozinha ou do banheiro, que são únicos no apartamento, impossibilitando o uso, naturalmente isso levaria a necessidade de desocupação, caracterizando risco moderado à saúde (salubridade) dos ocupantes do imóvel.



**a) o dano que representa a privação ou diminuição de um valor precioso da vida da pessoa, e que revela-se na ofensa à paz, à tranquilidade de espírito, à liberdade individual;**

b) o dano que alcança a parte social do patrimônio moral, atingindo a personalidade, ou a posição íntima da pessoa consigo mesma, como a honra, a estima, o apreço, a consideração, a reputação, a fama;

c) o dano que atinge o lado afetivo, ao estado interior, exemplificando na dor, tristeza, saudade, no sentimento;

d) aquele que tem influência no patrimônio, e que envolve a conceituação íntima relacionada ao aspecto ou postura física externa, com prejuízos para a beleza, a aparência, a postura, a simetria corporal, e aí se encontram a cicatriz, o aleijão, a deformidade. (Negrito nosso).

Sem dúvida a hipótese 'a' é a que melhor se amolda à lesão imaterial do indivíduo nos casos do Residencial Saudade, pois, sem dúvida coloca a tranquilidade e a paz de espírito em estado de agitação constante até que se solucione o problema da moradia.

Daí porque pode-se concluir que os *vícios construtivos graves* sempre conduzirão a um estado de privação da paz e da tranquilidade de espírito, sendo inegável a lesão imaterial ao morador do imóvel que será obrigado a sair do apartamento e, desta forma, estar-se-á numa situação que a lesão imaterial é presumida, isto é, *in re ipsa* – independe da prova da dor subjetiva.

Diante de *vícios construtivos médios ou moderados* o morador *poderá* ser obrigado a sair do imóvel para sua segurança, a depender das condições do local. Todavia, o mero risco ou a sua potencialidade lesiva <sup>136</sup> já traduz ofensa à paz e à tranquilidade de espírito, porquanto é difícil imaginar uma noite de sono dentro de um apartamento com risco de colapso ou com precárias condições de uso ou salubridade. Portanto, igualmente estamos aqui frente ao dano moral *in re ipsa*.

No caso de *vícios construtivos leves*, a soma de mais de um, por mais de um cômodo da moradia, leva igualmente ao estado de alerta e intranquilidade, maculadores

---

<sup>136</sup> Neste sentido orientação do STJ: “1. "A Segunda Seção desta Corte Superior firmou entendimento no sentido de ser irrelevante, para fins de caracterização do dano moral, a efetiva ingestão, pelo consumidor, do produto considerado impróprio para o consumo, em virtude da presença de corpo estranho no alimento, pois, invariavelmente, estará presente a potencialidade lesiva decorrente da aquisição do produto contaminado" (AgInt no AREsp n. 1.363.733/SP, relator Ministro Raul Araújo, QUARTA TURMA, julgado em 10/10/2022, DJe de 21/10/2022)”. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=202102384985&dt\\_publicacao=31/03/2023](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202102384985&dt_publicacao=31/03/2023). Acesso em: 15 mai 2023.

da paz interior que todos os seres humanos merecem dentro da sua casa. Embora se diga que não é necessário sair do apartamento, imagine-se se é possível a substituição de pisos na sala, pintura do quarto e vedação das janelas, com todos os moradores dentro do imóvel...é obvio que durante e logo após os serviços os moradores não poderão estar dentro do apartamento (imagine-se o cheiro de tinta, massa de colar, rejuntas, etc.) num apartamento de quarenta e sete metros quadrados...

Então, a partir do laudo de engenharia classificando as patologias, pode-se atestar o estado físico do imóvel e os graus de risco, sendo a análise da lesão moral orientada pelo vício construtivo detectado, sua potencialidade (leve, moderado e grave) e localização (em um ou mais cômodos) para se chegar à ocorrência ou não do dano imaterial.

No que tange à valoração, observa-se que as sentenças não explicitaram a adoção de um método sequer, tanto que os valores variaram de R\$ 2.000,00 a 10.000,00. Na 3ª TR/SC os valores foram unificados, em todos os casos, em R\$ 5.000,00, apesar de não restar explicitado qual método foi adotado e o porquê do valor das sentenças ter sido alterado. De qualquer sorte, as decisões aplicaram um método “aberto”, porquanto não delimitaram valores mínimos ou máximos em números (tarifação), mas preferiram uma delimitação subjetiva, traduzida nas expressões “enriquecimento sem causa” e “valor irrisório”.

Desta forma, atendendo à máxima jurídica de que a reparação do dano deve ser integral, cabe considerar que o método bifásico traz a maior chance de previsibilidade à valoração da lesão imaterial.

Como foi visto no Capítulo 2, a técnica valorativa opera-se em duas etapas: na primeira, “deve-se estabelecer um valor básico para a indenização, considerando o interesse jurídico lesado, com base em grupo de precedentes jurisprudenciais que apreciaram casos semelhantes”. Na segunda etapa, “devem ser consideradas as circunstâncias do caso, para fixação definitiva do valor da indenização, atendendo a determinação legal de arbitramento equitativo pelo juiz”<sup>137</sup>.

---

<sup>137</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 959.780/ES, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 26/4/2011, DJe de 6/5/2011. Fonte:

Na *primeira fase*, arbitra-se o valor básico ou inicial da indenização, considerando-se o interesse jurídico lesado, em conformidade com os precedentes jurisprudenciais acerca da matéria (grupo de casos). Assegura-se, com isso, uma exigência da justiça comutativa que é uma razoável igualdade de tratamento para casos semelhantes, assim como que situações distintas sejam tratadas desigualmente na medida em que se diferenciam. Na *segunda fase*, procede-se à fixação definitiva da indenização, ajustando-se o seu montante às peculiaridades do caso com base nas suas circunstâncias. Partindo-se, assim, da indenização básica, eleva-se ou reduz-se esse valor de acordo com as circunstâncias particulares do caso (gravidade do fato em si, culpabilidade do agente, culpa concorrente da vítima, condição econômica das partes) até se alcançar o montante definitivo. Procede-se, assim, a um arbitramento efetivamente equitativo, que respeita as peculiaridades do caso. Chega-se, com isso, a um ponto de equilíbrio em que as vantagens dos dois critérios estarão presentes. De um lado, será alcançada uma razoável correspondência entre o valor da indenização e o interesse jurídico lesado, enquanto, de outro lado, obter-se-á um montante que corresponda às peculiaridades do caso com um arbitramento equitativo e a devida fundamentação pela decisão judicial.<sup>138</sup>

Destarte, a partir dos valores fixados em julgamentos precedentes e semelhantes ao caso concreto, o magistrado analisa a gravidade do fato e suas consequências, a intensidade do dolo ou da culpa, a eventual participação culposa da vítima para o fato, a condição econômica do ofensor e as condições pessoais do ofendido. Objetiva-se alcançar um arbitramento equitativo, sem resvalar para a subjetividade total do julgador, bem assim afasta-se a tarifação do dano moral.

A 3ª TR/SC fundamentou seus acórdãos, quanto à valoração do dano moral, asseverando que o julgador “deve-se sopesar as circunstâncias e peculiaridades do caso, as condições financeiras dos envolvidos, o nível de compreensão do ilícito, sua repercussão e a participação do ofendido para configuração do evento danoso”, bem assim o “caráter punitivo (*punitive damages*)”, sem que isto cause “o enriquecimento sem causa de quem sofre o dano”.

Além disso, traçou os seguintes parâmetros:

“a) as circunstâncias e peculiaridades da situação fática, especialmente a dimensão dos defeitos, a ponto de prejudicarem ou não o funcionamento de

---

<[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=202200686845&dt\\_publicacao=28/06/2022](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202200686845&dt_publicacao=28/06/2022)> Acesso em 4 de fev. 2023.

<sup>138</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial n. 959780/ES. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Julgado em: 26 abr. 2011. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?processo=959780&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>. Acesso em 22 fev. 2023. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial n. 1152541/RS. Relator: Paulo de Tarso Vieira Sanseverino. Julgado em: 13 set. 2011. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=M%C9TODO+BIF%C1SICO&processo=1152541&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>. Acesso em 22 fev. 2023.

partes ou itens do imóvel de imprescindível utilização diária; b) a variedade das irregularidades constatadas a fim de averiguar se os problemas são comuns a todos os cômodos ou se estão restritos a uma parte específica da habitação; c) se os vícios tornaram o imóvel inabitável; e d) se é necessária a desocupação do imóvel para a reparação dos defeitos encontrados”.

No caso do Residencial Saudade, houve a valoração do dano moral em R\$ 5.000,00 pela 3ª TR/SC em todos os quatro casos estudados, de molde a trazer, ao menos, segurança jurídica e previsibilidade aos julgamentos, porquanto não seria tolerável que as compensações financeiras ficassem diferenciadas após o julgamento do órgão revisor. Apesar de não restar explícito o método bifásico, na prática foi o que aconteceu: uma uniformização valorativa a partir dos precedentes julgados.

No próximo subtítulo, seguindo os aprendizados colhidos, tratar-se-á de oferecer sugestões prospectivas para facilitar, agilizar e uniformizar procedimentos nas ações de vícios construtivos. A ideia é trazer maior previsibilidade ao sistema judicial, fomentando a resolução mais célere e descomplicada das ações indenizatórias.

#### 3.4. AS NOVAS PROPOSIÇÕES PARA AS AÇÕES JUDICIAIS DE DANO MORAL: O ESTABELECIMENTO DE CRITÉRIOS OBJETIVOS E TÉCNICOS PARA A CARACTERIZAÇÃO DE PROBLEMAS CONSTRUTIVOS E A VALORAÇÃO DO DANO MORAL COM BASE NA ENGENHARIA CIVIL

O atual desafio no julgamento dos vícios construtivos e sua relação com os danos morais é a diversidade de resultados. Como já foi referido alhures em termos de segurança jurídica, não é aceitável ou, no mínimo, desejável que vizinhos de porta ou bloco tenham sentenças discrepantes apresentando os mesmos problemas nas unidades. Ao leigo e pagador de impostos que mantém a máquina judiciária não há justificativas plausíveis para tal estado de coisas.

Essa constatação é unânime entre os operadores jurídicos, tanto que Maria Tereza Ferreira Marques afirma textualmente que “[...] no Brasil, o fato comum de casos idênticos receberem do Poder Judiciário tratamentos diversos compromete enormemente a segurança jurídica pátria” (MARQUES, 2017, p. 78).<sup>139</sup>

---

<sup>139</sup> MARQUES, Maria Tereza Ferreira. Efeitos temporais e procedimento da superação da tese jurídica adotada no incidente de resolução de demandas repetitivas. **De Jure: Revista Jurídica**. v. 16, n. 29, jul./dez. 2017: Belo Horizonte: Ministério Público do Estado de Minas Gerais/Centro de Estudos e Aperfeiçoamento Funcional/Diretoria de Produção Editorial, 2017, p. 77-156.

Daí o porquê de ser importante a absorção pelo sistema de critérios mais objetivos de julgamento e entendimento. Saber o por que tal sentença ou tal acórdão se distanciou do esperado é o mínimo de fundamentação ou justificação que a sociedade merece para aceitar o resultado da demanda, objetivando-se, sempre, a paz social. Não há paz sem Justiça, equidade e segurança jurídica:

A segurança jurídica é muitas vezes associada à própria ideia de Direito, independentemente de sua positivação em determinado ordenamento jurídico. Nessa linha de raciocínio, por exemplo, Radbruch, embora afirme, primeiramente, que a ideia central do Direito é a justiça (*Gerechtigkeit*), constata, depois, que a segurança jurídica (*Rechtssicherheit*), a segurança do Direito (*Sicherheit des Rechts*) e a conformidade a fins (*Zweckmäßigkeit*) também compõem o seu núcleo. [...] A segurança jurídica, nessa acepção, é um valor que, ao lado da justiça e da paz social, inspira qualquer ordenamento jurídico no seu conjunto [...] (ÁVILA, 2012, p. 132) <sup>140</sup>.

Bem por isto, a ideia que se propõe é *ab initio* que os empreendimentos residenciais, dada a sua complexidade e número de apartamentos, tenha o mesmo procedimento e o exame por um só magistrado, evitando-se decisões de 1º Grau conflitantes. As regras processuais possibilitam que isto aconteça, bastando que sejam observadas com mais vigor.

Refere-se, no ponto, às regras que tratam da prevenção e da conexão que buscam segurança jurídica, uniformidade e harmonização dos julgados frente à dispersão da jurisprudência e inconsistência do Direito nos Tribunais:

Em todas as democracias cabe à classe dos advogados a pesada e grave responsabilidade de orientar os cidadãos acerca de seus direitos. É espantoso perceber, entretanto, que os advogados brasileiros ainda não têm como orientar os seus clientes acerca dos direitos. Não lhes é possível orientá-los acerca do que devem esperar ao tomarem determinada postura diante de uma situação jurídica ou de um conflito, exatamente por nada poderem dizer, com algum grau de confiança, sobre as posições do Judiciário (MARINONI, 2015, p. 2.080). <sup>141</sup>

O Código de Processo Civil de 2015 ampliou as hipóteses de modificação da competência relativa, trazendo uma nova figura denominada de “conexão por afinidade” (art. 55, § 3º), possibilitando que ocorra a reunião de processos para julgamento único quando houver risco de prolação de decisões conflitantes ou contraditórias se forem

<sup>140</sup> ÁVILA, Humberto. **Segurança jurídica**: entre permanência, mudança e realização no Direito Tributário. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2012.

<sup>141</sup> MARINONI, Luiz Guilherme. Disposições gerais. In: WAMBIER, Tereza Arruda Alvim; DIDIER JÚNIOR, Fredie; TALAMINI, Eduardo; DANTAS, Bruno (Coord s.). **Breves comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 2. tir. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. p. 2.072-2.083 (Livro III, Título I, Capítulo I).

decididos por juízos diversos ou separadamente, mesmo quando não aconteça a identidade de pedido ou a da causa de pedir (a chamada “conexão própria”) entre as causas.

A nova regra do art. 55 do CPC, dispõe que:

Art. 55. Reputam-se conexas 2 (duas) ou mais ações quando lhes for comum o pedido ou a causa de pedir.

§ 1º Os processos de ações conexas serão reunidos para decisão conjunta, salvo se um deles já houver sido sentenciado.

§ 2º Aplica-se o disposto no caput:

I - à execução de título extrajudicial e à ação de conhecimento relativa ao mesmo ato jurídico;

II - às execuções fundadas no mesmo título executivo.

§ 3º Serão reunidos para julgamento conjunto os processos que possam gerar risco de prolação de decisões conflitantes ou contraditórias caso decididos separadamente, mesmo sem conexão entre eles.

Comentando o artigo, veja-se a importante lição de Teresa Arruda Alvim Wambier, Maria Lúcia Lins Conceição, Leonardo Ferres da Silva Ribeiro e Rogério Licastro Torres de Mello: <sup>142</sup>

Precitado § 3º do art. 55, ao permitir a reunião de causas mesmo sem que estas guardem relação de conexidade entre si, acabou por reduzir a relevância da precisão na delimitação do conceito de conexão, primando justamente por sua elasticidade, o que serve ao prestígio de sua belíssima essência: evitar a contradição entre pronunciamentos judiciais e fomentar a economia processual. [...] A mensagem legislativa é clara: se para a reunião de causas sequer exige-se obrigatoriamente a constatação da conexão (§ 3º do art. 55 do NCPC), evidencia-se que o órgão jurisdicional deverá ser flexível e ampliativo para fins de estabelecimento da conexão, fomentando-se o quanto possível o julgamento conjunto de demandas que de alguma forma se relacionem, evitando-se decisões conflitantes entre si (WAMBIER *et al*, 2015, p. 123).

De seu turno, lecionam Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart e Daniel Mitidiero <sup>143</sup> que “[...] a conexão é um nexos de semelhança entre duas ou mais causas ou ações”, devendo ser reunidas pelo órgão julgador.

Outrossim, explicam que a conexão pode ser própria ou imprópria:

<sup>142</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim; CONCEIÇÃO, Maria Lúcia Lins; RIBEIRO, Leonardo Ferres da Silva; MELLO, Rogério Licastro Torres de. **Primeiros comentários ao novo Código de Processo Civil**: artigo por artigo. São Paulo: RT, 2015.

<sup>143</sup> MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. **Novo Código de Processo Civil comentado**. 2. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

[...] Há conexão própria quando há semelhança entre causas ou ações; imprópria, quando existem duas ações ou causas diferentes, mas que dependem total ou parcialmente da resolução de questões idênticas [...]. O órgão jurisdicional tem o dever de reunir as causas conexas [...] (MARINONI; ARENHART; MITIDIERO, 2016, p. 198).

Assim, sempre que houver um vínculo estabelecido ou dedutível entre as relações jurídicas litigiosas exsurgirá a conexão: “Haverá conexão se a mesma relação jurídica estiver sendo examinada em ambos os processos, ou se diversas as relações jurídicas, mas entre elas houver um vínculo de prejudicialidade ou preliminaridade” (DIDIER JÚNIOR, 2015, p. 233) <sup>144</sup>.

A reunião das causas sempre provoca ganhos à Justiça e aos jurisdicionados: primeiro, pela percepção de uma prestação jurisdicional harmoniosa para causas semelhantes, o que só pode acontecer em 1º Grau quando as decisões são proferidas por um único juiz; segundo, que sendo o mesmo magistrado apreciando a prova dos autos (produzida para dois processos, no mínimo), o estudo dela e o exame das ações para o julgamento fica muito mais facilitado (um Juiz fazendo o trabalho de dois <sup>145</sup>), racionalizando o tempo de estudo e de decisão, tudo a resultar em economia de meios e tempo.

A prova será a mesma (perícia, vistoria ou inspeção judicial) que revelará a (ine)existência das patologias construtivas que, obviamente, serão assemelhadas (senão idênticas) nas diversas unidades residenciais, com a prolação de uma decisão padronizada (uniforme na medida do possível) para todos os casos daquele residencial pelo magistrado, ao mesmo tempo, proporcionando uma *razoável duração do processo*.

A doutrina é toda neste sentido, tanto que para Daniel Amorim Assumpção Neves a conexão possibilita não só evitar decisões conflitantes proferidas por dois juízos diferentes, mas também destaca que “[...] a reunião de duas ou mais demandas perante somente um juiz favoreça no mais das vezes a verificação do princípio da economia processual” (NEVES, 2018, p. 269). <sup>146</sup>

<sup>144</sup> DIDIER JÚNIOR, Fredie. **Curso de Direito Processual Civil**. 17. ed. Salvador: Jus Podivm, 2015, v. 1.

<sup>145</sup> Se forem 3 processos, um único magistrado produzindo por três, se forem quatro processos conexos, um único juiz produzindo por quatro colegas e assim por diante... imagine o ganho de produtividade se forem 288 processos ou mais, como no caso do Residencial Saudade.

<sup>146</sup> NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de direito processual civil**. 10. ed. rev., ampl. e atualiz. Salvador: JusPodivm, 2018.

De arremate, cita-se Humberto Theodoro Júnior<sup>147</sup> que destaca a vantagem na reunião dos processos para julgamento comum:

É, outrossim, de ordem pública o princípio que recomenda o julgamento comum das ações conexas, para impedir decisões contraditórias e evitar perda de tempo da Justiça e das partes com exame das mesmas questões em processos diferentes. Não pode, por isso, o juiz deixar de acolher o pedido de reunião de ações, nos termos do art. 58. Negada a fusão dos processos conexos, haverá nulidade da sentença que julgar separadamente apenas uma das ações, se se verificar, de fato, o risco de julgamentos conflitantes (THEODORO JÚNIOR, 2018, p. 271).

Ora, não há dúvida que o bom senso recomenda que os processos ajuizados por vizinhos no mesmo condomínio residencial tenham o mesmo Juízo, seja por economia processual (procedimento uniforme), seja por segurança jurídica e previsibilidade (julgamento uniforme). Tem-se que enfatizar, mais uma vez, que não é possível resultados diferentes para pessoas na mesma situação de fato e, por que não dizer, de Direito também.

O Código de Processo Civil ordena no art. 286, inciso III, que “serão distribuídas por dependência as causas de qualquer natureza quando houver ajuizamento de ações nos termos do art. 55, § 3º, ao juízo prevento”.

A regra embora se apresente de forma bastante simples e dedutível do sistema procedimental que visa a economia processual e a segurança jurídica, princípios informadores no processo civil codificado, precisa da ajuda dos operadores envolvidos nestas demandas de massa: “Art. 6º Todos os sujeitos do processo devem cooperar entre si para que se obtenha, em tempo razoável, decisão de mérito justa e efetiva”.

E, sim, pode-se dizer que quando um condomínio, como o Residencial Saudade com suas 288 unidades, apresenta problemas comuns a todos os condôminos, tem-se uma “demanda em massa”, porquanto a mão de obra e os materiais que executaram a obra são os mesmos e, portanto, vão apresentar as mesmas virtudes e vícios.

Então, logo que constatada a existência de demandas afins do mesmo residencial, seja pelo advogado ou pelo magistrado, deve ser promovida pelo Juízo a

---

<sup>147</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de direito processual civil**. 59. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2018, v. 1.



distribuição dirigida ao Juízo prevento, de modo a reuni-las naquele que primeiramente recebeu uma dessas causas conexas.

É bom ressaltar que essas numerosas demandas não se confundem com as “demandas de massa” que apresentam númos estratosféricos, tais como as que alteram o sistema de Previdência Social para aposentados e pensionistas do INSS, ou as bancárias, ou as de saúde, ou as que afetam direta ou indiretamente uma grande soma de consumidores (as telefônicas, p. ex.).

De qualquer maneira, a prevenção é compensada pelo sistema eletrônico de distribuição, inexistindo possibilidade de um Juízo ficar sobrecarregado pelo número de processos.

Por outro lado, de longa data a doutrina e a jurisprudência apregoam que a conexão por afinidade fática ou jurídica perpassa por um juízo de oportunidade e conveniência, a fim de verificar, no caso concreto, se existem mais benefícios do que malefícios na reunião destas ações perante o Juízo prevento. Com efeito, não teria sentido a conexão se dela resultasse mais gasto ou morosidade à Justiça, valores que não podem ser sacrificados diante da hipótese de decisões conflitantes que, ao fim e ao cabo, poderão ser “unificadas” ou “harmonizadas” no Juízo *ad quem*.

Neste sentido, a lição de Neves (2016)<sup>148</sup> que aponta a aceitação da discricionariedade na reunião de processos no Superior Tribunal de Justiça:

É importante lembrar o entendimento tranquilo do Superior Tribunal de Justiça no sentido de existir um verdadeiro juízo de conveniência baseado em discricionariedade na reunião de ações conexas, deixando suficientemente claro não ser obrigatória tal reunião no caso concreto (STJ, 4ª Turma, REsp 1.278.217/MG, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. em 16/2/2012, DJe de 13/3/2012; STJ, 3ª Turma, REsp 1.226.016/RJ, Rel.ª Min.ª Nancy Andrighi, j. em 15/3/2011, DJe de 25/3/2011).

Nesse juízo de conveniência, cabe ao juiz a análise dos benefícios e malefícios da reunião das ações conexas perante o juízo prevento. [...]

Novidade significativa quanto ao efeito da conexão é encontrada no § 3º do artigo em comento. O dispositivo prevê a reunião de processos, mesmo não conexas, sempre que exista risco de prolação de decisões conflitantes ou

---

<sup>148</sup> NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Novo Código de Processo Civil comentado artigo por artigo**. Salvador: Editora JusPodivm, 2016. Segundo o autor: “Também nesse caso acredito que deve ser seguida a mesma lógica quanto à facultatividade da reunião dos processos, mesmo que haja risco de decisões conflitantes e contraditórias. Ou seja, também nesse caso deverá o órgão jurisdicional analisar os prós (sendo a harmonização dos julgados indiscutivelmente um deles) e os contras da reunião, naquilo que o Superior Tribunal de Justiça entende como discricionariedade judicial. (2016, p. 81).

contraditórias, caso sejam decididos separadamente (diferentes juízos). A reunião nessas circunstâncias já vinha sendo aceita pelo Superior Tribunal de Justiça, ainda que por meio da extensão do conceito de conexão (STJ, 1ª Seção, CC 55.584/SC, Rel. Min. Luiz Fux, j. em 12/8/2009, DJe de 5/10/2009), ou até mesmo reconhecendo não se tratar de identidade de causa de pedir ou de pedido, mas de meras situações análogas (Informativo 466/STJ: 3ª Turma, REsp 1.226.016/RJ, Rel.ª Min.ª Nancy Andrighi, j. em 15/3/2011). (NEVES, 2016, p. 80-81).

Na hipótese dos condomínios residenciais, não há dúvida que o julgamento de todos os casos relativos a um *específico empreendimento* perante o mesmo Juízo é a melhor solução. Isto não significa dizer que deverá ser criado um órgão jurisdicional exclusivo para estas causas, de molde a trazer condomínios localizados em várias cidades para o mesmo foro, pois isto engessaria a pluralidade de ideias e a construção da jurisprudência.

Concluindo, a primeira proposição é que os Tribunais incentivem e construam mecanismos para que os processos relativos a um *determinado condomínio residencial* sejam julgados pelo mesmo Juízo e, nos Tribunais, pela mesma Turma julgadora.

Prosseguindo no tema, após a reunião dos casos perante um único Juízo, tem-se a necessidade prática e urgente do estabelecimento de critérios (objetivos e técnicos) para a caracterização de problemas construtivos.

Como visto alhures, as regras de Engenharia nos mostram caminhos muito seguros para a caracterização dos vícios. Sem tautologia, parece de grande utilidade verificar a graduação das patologias, relacionando-as com a possível lesão imaterial.

A qualidade do produto final é o que naturalmente se espera de alguém que fabrique e venda um produto ou preste um serviço. Ou seja, a responsabilidade pela qualidade origina a obrigação assumida pelo fornecedor. Na aquisição dos produtos finais de uma empreitada o consumidor pratica o ato de compra “[...] pressupondo que está obtendo algo produzido de forma competente, conforme a boa técnica. Não se concebe como normal que alguém adquira um produto ou serviço, imaginando-o defeituoso.” (DEL MAR, 2015, p. 127).<sup>149</sup>

De modo geral, as patologias construtivas podem se originar de um projeto estrutural mal elaborado, da má execução dos projetos relativos à obra, da utilização

---

<sup>149</sup> DEL MAR, Carlos Pinto. **Direito na construção civil**. São Paulo: Pini:Leud, 2015.

incorreta dos materiais que compõem o edifício, problemas causados por agentes externos e devido ao envelhecimento natural das estruturas e mecanismos do edifício.

Essas patologias envolvem, a depender da gravidade ou do nível do problema, a necessidade ou não de intervenção imediata e, por isso, são classificadas em graus de risco, a partir de uma inspeção por engenheiro. A norma da ABNT relativa às inspeções prediais é a NBR 16747, de 2020.

O objetivo dessa norma é nortear os profissionais da Engenharia (e Arquitetura) para a apuração das causas de anomalias, manifestações patológicas e falhas de manutenção mais importantes que afetam ou comprometam a edificação. Uma vez apuradas e classificadas pela sua importância e gravidade, devem ser indicadas as ações necessárias para assegurar a normalização e a conservação do prédio.

As anomalias podem ser endógenas (ou construtivas), quando oriundas das etapas de projeto e/ou execução. As exógenas quando originadas por fatores externos, provocados por terceiros e, por último, funcionais, quando decorrentes do envelhecimento natural e consequente término da vida útil dos projetos ou sistemas construtivos.

Outrossim, pela sua gravidade (graus de risco) elas podem apresentar diferentes prioridades para sua correção (patamares de urgência): a prioridade 1, para as perdas de desempenho que comprometem a saúde e/ou segurança dos usuários e/ou funcionamento dos sistemas construtivos e a vida útil e, destarte, as intervenções corretivas devem ser realizadas com urgência; a prioridade 2, quando há perda parcial do desempenho sobre a funcionalidade da edificação sem comprometer a saúde ou a segurança dos usuários e, a prioridade 3, quando a perda de desempenho pode ocasionar pequenos prejuízos à estética, não exigindo a necessidade de intervenções imediatas (item 5.3.7 da NBR 16747, de 2020).

Quando se fala em “desempenho dos materiais ou sistemas”, deve-se ter presente que para as condições de desempenho são considerados os seguintes requisitos: *de segurança*, que pode ser estrutural, contra incêndio, no uso e na operação; *de habitabilidade*, referindo-se à estanqueidade, à saúde, à higiene, à qualidade do ar, à

funcionalidade e à acessibilidade; e *de sustentabilidade*, referindo-se à durabilidade e à manutenibilidade dos sistemas construtivos.

No que tange aos vícios construtivos, interessa ao estudo os requisitos de segurança e de habitabilidade, porquanto são os que diretamente interferem no cotidiano do morador dentro de sua casa. Com efeito, para ilustrar podemos considerar os problemas estruturais do edifício (segurança), bem assim os problemas afetos à umidade dentro do apartamento (salubridade), para ficar em duas hipóteses bem comuns.

Ora, daí que a *perícia judicial* nada mais é que uma *inspeção predial* realizada por um profissional da Engenharia, competindo-lhe apurar e classificar as patologias verificadas, de acordo com o grau de risco e de prioridade para a adequada utilização pelos usuários da edificação. Quanto maior o risco, maior a prioridade para a correção do vício construtivo.

Então, a segunda proposição é a da necessidade de perícia judicial para o julgamento dos vícios construtivos, de acordo com os artigos 464 e seguintes do CPC. Sem dúvida, é a perícia técnica imprescindível ao julgamento dos casos, trazendo a Engenharia para dentro do processo judicial, com mais cientificidade, credibilidade e previsibilidade ao futuro julgamento.

Por última proposição, tem-se que objetivar os vícios construtivos em um quadro esquemático, de tal molde que a sua visualização implique no entendimento da possibilidade ou não da ocorrência da lesão imaterial ao ofendido. Assim, partindo das possíveis classificações das inconformidades, de acordo com o risco ao morador, realiza-se o seguinte esquema:

GRAU DE RISCO E PRIORIDADES	LEVE PRIORIDADE 1	MÉDIO PRIORIDADE 2	GRAVE PRIORIDADE 3
HIPÓTESES	Não há o comprometimento da segurança e saúde dos moradores, não	Parcial comprometimento da segurança e saúde dos moradores, com a	Total comprometimento da segurança, integridade física e saúde dos

	havendo necessidade de saída do imóvel	possibilidade de saída do imóvel	moradores, com saída imediata do imóvel
RISCO À SEGURANÇA E/OU INTEGRIDADE FÍSICA DOS MORADORES		Fissuras na alvenaria não estrutural, nas argamassas, rebocos, etc.	Trincas nas lajes ou estrutura do edifício
RISCO À SALUBRIDADE	Umidade excessiva no apartamento por pequenas infiltrações,  as eflorescências (que são depósitos de sais acumulados em uma superfície dando aspecto esbranquiçado	Vazamentos, infiltrações, descolamentos, entupimentos generalizados	Entupimentos nos esgotos do edifício
RISCO À HABITABILIDADE	Infiltrações nas janelas dos quartos, salas e banheiro, com a possibilidade de reparos com os moradores no imóvel, o empolamento do revestimento		Falta de água generalizada na rede de abastecimento

	argamassado		
RISCO À HABITABILIDADE	Descolamento dos pisos cerâmicos, a má aderência do revestimento com a alvenaria com o deslocamento dele	Descolamento generalizado dos pisos cerâmicos nas peças do imóvel	Falta de luz generalizada por problemas na rede de abastecimento ou nos sistemas elétricos do edifício
RISCO À HABITABILIDADE	Umidade nas paredes a demandar a pintura de alguma parte do imóvel, a presença de água em fachadas de edificações causando a proliferação de fungos na residência ou nas proximidades dela	Infiltrações geradoras de umidade excessiva, a demandar a correção e pintura das paredes em diversos cômodos da casa	
RISCO À HABITABILIDADE	Vazamentos e/ou entupimentos, os defeitos na pintura (manchas) e deslocamento dos pisos; etc.	Vazamentos e/ou entupimentos nos sistema hidrosanitário	

Tanto os laudos periciais, como as sentenças, podem trazer quadros esquemáticos como o ilustrado supra. Essa visualização clareia muito a percepção dos

problemas dos moradores, sendo muito importante que conste nos autos do processo. Assim, em breve leitura é possível inferir a ocorrência ou não de lesão moral.

Não há dúvida que a necessidade de abandonar o imóvel, por ausência de segurança ou salubridade nos apartamentos caracteriza o dano imaterial por *risco grave – vício construtivo grave*. Mesmo naquelas hipóteses de *risco moderado – vício construtivo moderado*, onde a habitabilidade plena é obscurecida, porquanto *há um risco ou uma possibilidade de lesão* à segurança ou à saúde dos moradores, é plenamente aceitável a ocorrência de dano imaterial, dada a gravidade do vício construtivo: *o mero risco* é suficiente à caracterização do dano moral.

Dúvida pode surgir, e daí a importância do trabalho dos operadores jurídicos, é quanto aos *riscos leves – vício construtivo leve*, porquanto os problemas podem ir de uma pequena infiltração por falta de cuidado na vedação de uma janela, até a indiscriminada multiplicidade de patologias, a tornar a habitação fonte de constante dissabor e aborrecimento. Com efeito, olhar todas as peças da sua pequena casa com infiltrações, manchas nos pisos e descolamento de materiais de acabamento, redundam em grande angústia e tristeza.

Daí porque um único problema leve não perfaz a dor moral, tampouco retira do habitante a tranquilidade necessária do lar. Não obstante, mais de uma patologia, ou a mesma vicissitude em (quase) toda a casa, já é outra história. Portanto, em havendo mais de um *vício construtivo leve*, a demandar correção para a plena habitabilidade do apartamento, é bem provável estar-se diante de uma lesão moral, a depender do caso concreto.

Simplificando, apresenta-se o quadro abaixo:

<b>Dano moral</b>	<b>Risco leve</b>	<b>Risco moderado</b>	<b>Risco grave</b>
	<b>A depender da quantidade de vícios construtivos</b>	<i>In re ipsa</i>	<i>In re ipsa</i>

Sem dúvida, no Residencial Saudade estamos diante de *vícios construtivos de risco mínimo ou leve*, sendo possível estabelecer uma correlação entre os riscos e os graus das patologias construtivas para fins de valoração do dano moral.

Quanto ao sistema para chegar-se ao *quantum* da compensação pecuniária, defende-se um sistema aberto, baseado na constatação técnica das patologias construtivas (quais e quantas), bem assim no grau de risco que traz aos moradores.

Assim, é acertado o socorro aos precedentes relativos aos valores que, em média, são fixados para determinados vícios construtivos e seus graus de risco, lembrando que no caso de processos relativos ao mesmo condomínio, é mister que a Corte julgadora tenha atenção aos seus precedentes, de tal modo a uniformizar o valor de acordo com o que anteriormente havia prefixado. Desta forma, contorna-se o problema da diversidade de resultados ou da *loteria judicial*.

Quanto aos precedentes ou processos assemelhados, a semelhança entre os casos deve partir da análise dos *vícios construtivos e seus graus de risco*. Explica-se: os precedentes válidos são aqueles que apresentam situações de fato idênticas – os mesmos vícios/graus de risco - entre o caso julgado (que é o precedente) e o caso em julgamento. Assim, os valores da indenização são orientados pelos graus de risco (leve/moderado/grave) dos precedentes. De modo geral, vícios construtivos leves (risco leve) terão valores inferiores aos vícios construtivos moderados (risco moderado) que, por sua vez, deverão ter valores inferiores aos vícios construtivos graves (risco grave).

Portanto, o julgador deve verificar qual a gravidade (graus de risco) dos vícios construtivos do seu caso para, a partir daí, pesquisar os casos semelhantes e os respectivos valores de dano moral. Isto significa dizer que para vícios de grau de risco idêntico é mister que se mantenham os mesmos valores de indenização <sup>150</sup>, não sendo importante se se referem ao mesmo empreendimento, embora seja desejável tal identidade para fins de uniformização da jurisprudência.

---

<sup>150</sup> É possível que, diante de condições particulares familiares (p. ex. filho com deficiência, pessoas doentes na família ou com necessidades especiais potencialmente impactadas pelos vícios construtivos), a indenização/compensação mereça ser mais avolumada para estas famílias.



Dentro desses parâmetros objetivos, o método bifásico traz a maior garantia de uniformidade, porquanto se vincula aos precedentes, mantendo íntegra a jurisprudência da Corte.

A técnica desenvolvida opera-se em duas etapas: na primeira, “deve-se estabelecer um valor básico para a indenização, considerando o interesse jurídico lesado, com base em grupo de precedentes jurisprudenciais que apreciaram casos semelhantes”. Na segunda etapa, “devem ser consideradas as circunstâncias do caso, para fixação definitiva do valor da indenização, atendendo a determinação legal de arbitramento equitativo pelo juiz”<sup>151</sup>.

Para sucesso do método bifásico, a escolha dos “casos semelhantes” baseia-se na seleção de casos que apresentem vícios construtivos com o mesmo grau de risco (leve, moderado, grave) e, a partir dessa seleção, observam-se “as circunstâncias do caso” concreto.

Com isso, os vícios construtivos e seus graus de risco tanto servem para caracterizar a lesão imaterial, quanto para valorá-la com objetividade.

Tratando-se de condomínio de apartamentos, com patologias idênticas ou próximas nos seus graus de risco, o valor fixado para um processo deve ser referendado no futuro, evitando-se distorções inexplicáveis, salvo quando as situações fáticas merecerem o discrímem, como, p. ex., situações familiares atípicas dos mutuários se apresentarem ao júízo.

É importante pontuar, ainda, que nesses casos do PMCMV a situação fática dos mutuários é idêntica, porquanto todos são hipossuficientes e, de outro lado, temos a CEF como instituição que realiza a fiscalização da obra e opera a venda e financiamento do imóvel na Faixa 1. Ou seja, há possibilidade real de se padronizar ao máximo o valor das compensações por dano moral.

---

<sup>151</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial n. 959.780/ES, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 26/4/2011, DJe de 6/5/2011. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=202200686845&dt\\_publicacao=28/06/2022](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202200686845&dt_publicacao=28/06/2022). Acesso em 4 de fev 2023.

A propósito, revela-se urgente a melhora da fiscalização por parte do Setor de Engenharia da CEF nos empreendimentos. Como foi revelado pelos casos do Residencial Saudade, os problemas, basicamente, decorrem da péssima execução dos serviços. Ou seja, faltou uma participação ativa da engenharia da CEF na orientação, acompanhamento e fiscalização do resultado final da empreitada. É hora de se repensar como vem sendo exercida a fiscalização da qualidade das edificações (mão de obra e materiais). Talvez seja o caso de manter-se um engenheiro da CEF diariamente na construção, acompanhando todos os passos da edificação, não se mostrando satisfatório o que foi feito até agora, com inegável prejuízo aos cofres públicos.

Concluindo o subtítulo, tem-se que as demandas envolvendo os empreendimentos residenciais do PMCMV devem ser julgadas em um único Juízo (1º e 2º Graus) <sup>152</sup>, com produção de prova pericial por engenheiro, utilizando-se preferencialmente de quesitos padronizados, com a identificação do vício construtivo de acordo com a sua gravidade (explicitação dos graus de risco ao usuário).

Na análise do dano moral, parte-se da patologia construtiva e do risco que ela apresenta para caracterizar a ocorrência da lesão imaterial. Ao se utilizar o método bifásico, a escolha do precedente apto compreende a seleção de processos que apresentem o mesmo grau de risco ao morador e, então, observam-se as peculiaridades do caso concreto. Com isso, os vícios construtivos e os graus de risco servem *objetivamente* para identificar e valorar o dano moral.

O Capítulo 3 procurou apresentar novas proposições para as ações judiciais de dano moral, tais como o julgamento unificado, o estabelecimento de critérios objetivos e técnicos para a caracterização de problemas construtivos e a valoração do dano moral com base na engenharia civil.

O atual desafio no julgamento dos vícios construtivos e sua relação com os danos morais é a diversidade de resultados, pois não é aceitável ou desejável que vizinhos de porta ou bloco tenham sentenças discrepantes apresentando os mesmos problemas nas unidades.

---

<sup>152</sup> Esta afirmação não significa a criação de juízos com competência privativa para a matéria, caso em que a construção jurisprudencial e a própria evolução do Direito estariam comprometidas pelo engessamento da jurisprudência sobre o tema.

Bem por isto, a ideia que se propõe é *ab initio* que *um determinado empreendimento residencial*, dada a sua complexidade e número de apartamentos, tenha um procedimento padrão e o exame das causas por um só magistrado, evitando-se tratamentos processuais díspares e decisões conflitantes.

Então, logo que constatada a existência de demandas afins do mesmo residencial, seja pelo advogado ou pelo magistrado, deve ser promovida pelo Juízo a distribuição dirigida ao Juízo prevento, de modo a reuni-las naquele que primeiramente recebeu uma dessas causas conexas.

Concluindo, a primeira proposição é que os Tribunais incentivem e construam mecanismos para que os processos relativos *a um determinado condomínio residencial* sejam julgados pelo mesmo Juízo naquela Comarca e, nos Tribunais, pela mesma Turma julgadora.

Prosseguindo no tema, após a reunião dos casos perante um único Juízo, tem-se a necessidade prática e urgente do estabelecimento de critérios (objetivos e técnicos) para a caracterização de problemas construtivos.

Essas patologias envolvem, a depender da gravidade ou do nível do problema, a necessidade ou não de intervenção imediata e, por isso, são classificadas em graus de risco, a partir de uma inspeção por engenheiro. A norma da ABNT relativa às inspeções prediais é a NBR 16747, de 2020.

A *perícia judicial* nada mais é que uma *inspeção predial* realizada por um profissional da Engenharia, competindo-lhe apurar e classificar as patologias verificadas, de acordo com o grau de risco e de prioridade para a adequada utilização pelos usuários da edificação. Quanto maior o risco, maior a prioridade para a correção do vício construtivo e maior o comprometimento da habitabilidade do imóvel para os seus moradores.

Então, a segunda proposição é a da necessidade de perícia judicial para o julgamento dos vícios construtivos, de acordo com os artigos 464 e seguintes do CPC. Sem dúvida, é a perícia técnica imprescindível ao julgamento dos casos, trazendo a Engenharia para dentro do processo judicial, com mais cientificidade, credibilidade e previsibilidade ao futuro julgamento.

Não há dúvida que a necessidade de abandonar o imóvel, por ausência de segurança ou salubridade nos apartamentos caracteriza o dano imaterial por *risco grave* – *vício construtivo grave*. Mesmo naquelas hipóteses de *risco moderado* – *vício construtivo moderado*, onde a habitabilidade plena é obscurecida, porquanto *há um risco ou uma possibilidade de lesão* à segurança ou à saúde dos moradores, é plenamente aceitável a ocorrência de dano imaterial, dada a gravidade do vício construtivo: *o mero risco* é suficiente à caracterização do dano moral.

Dúvida pode surgir, e daí a importância do trabalho dos Tribunais, é quanto aos *riscos leves* – *vício construtivo leve*, porquanto os problemas podem ir de uma leve infiltração por falta de cuidado na vedação de uma janela, até a indiscriminada multiplicidade de pequenas patologias, a tornar a habitação fonte de constante dissabor e aborrecimento. Com efeito, olhar todas as peças da sua pequena casa com infiltrações, manchas nos pisos e descolamento de materiais de acabamento, redundam em grande angústia e tristeza.

Daí porque um único problema leve não perfaz a dor moral, tampouco retira do habitante a tranquilidade necessária do lar. Não obstante, mais de uma patologia, ou a mesma vicissitude em (quase) toda a casa, já é outra história. Portanto, em havendo mais de um *vício construtivo leve*, a demandar correção para a plena habitabilidade do apartamento, é bem provável estar-se diante de uma lesão moral, a depender do caso concreto.

Sem dúvida, no Residencial Saudade estamos diante de *vícios construtivos de risco mínimo ou leve*, sendo possível estabelecer uma correlação entre os riscos e os graus das patologias construtivas para fins de valoração do dano moral.

Quanto ao sistema para chegar-se ao *quantum* da compensação pecuniária, defende-se um sistema aberto, baseado na constatação técnica das patologias construtivas (quais e quantas), bem assim do grau de risco que traz aos moradores.

Assim, é correto o socorro aos precedentes relativos aos valores que, em média, são fixados para *os vícios construtivos de graus de riscos idênticos*, lembrando que no caso de processos relativos ao mesmo condomínio, é mister que a Corte julgadora tenha atenção aos seus precedentes, de tal modo a uniformizar o valor de

acordo com o que anteriormente havia prefixado. Desta forma, contorna-se o problema da diversidade ou da *loteria judicial*.

Dentro desses parâmetros, o método bifásico traz a maior garantia de uniformidade, porquanto se vincula aos precedentes, mantendo íntegra a jurisprudência da Corte.

Tratando-se de condomínio de apartamentos, com patologias idênticas ou próximas nos seus graus de risco, o valor fixado para um processo deve ser referendado no futuro, evitando-se distorções inexplicáveis, salvo quando as situações fáticas merecerem o discrimem.

Concluindo, tem-se que as demandas envolvendo os empreendimentos residenciais do PMCMV devem ser julgadas, preferencialmente, pelo mesmo Juízo (1º e 2º Graus), com produção de prova pericial por engenheiro, utilizando-se de quesitos padronizados. A verificação do dano moral deve se dar de acordo com *a gravidade do risco das patologias*, adotando-se o método bifásico para arbitramento do *quantum* compensatório, entendendo-se por “caso semelhante” aquele processo já julgado (precedente) que apresenta patologia construtiva com grau de risco idêntico ao caso a ser julgado. Não obstante, quando for o caso, devem ser observadas pelos julgadores aquelas situações particulares dos mutuários que possam afetar o respectivo *quantum* compensatório.

## CONCLUSÃO

No Capítulo 1, o trabalho se dedicou a tratar do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV e seu contexto social, econômico e jurídico no âmbito do Condomínio Residencial Saudade, além da judicialização do direito à moradia no Brasil e suas implicações com o acesso à Justiça.

O programa do governo federal destina-se a minorar o déficit habitacional do país e a fomentar a economia, mediante a geração de emprego e renda na construção civil. Nas operações da Faixa I, o Fundo de Arrendamento Residencial - FAR (representado pela Caixa Econômica Federal) é responsável pela contratação da construção dos empreendimentos residenciais e posterior alienação dos imóveis prontos aos beneficiários do programa.

Dentro do PMCMV em Santa Catarina, foi edificado o Condomínio Residencial Saudade, que fica localizado na Avenida Dona Santina C. da Silva, n. 4440, Bairro Encruzilhada, Biguaçu/SC (município da Grande Florianópolis), sendo que as obras iniciaram no ano de 2012, perfazendo a área total do empreendimento 15.467,87 m<sup>2</sup>. A cerimônia de inauguração ocorreu no dia 07 de junho de 2014.

Destaca-se que, na data da entrega dos imóveis, é natural a inexistência de problemas aparentes, não sendo possível, no mais das vezes, determinar uma data exata de início do surgimento dos danos. Por isso, de modo geral, os vícios construtivos e os danos que eles causam podem surgir logo após a ocupação dos apartamentos (aparentes) ou algum tempo depois (ocultos) e, naturalmente, apresentam sinais de evolução ao longo da vida útil do imóvel.

Em termos de judicialização e acesso à Justiça, destaca-se que no caso do Condomínio Residencial Saudade, tramitam no Tribunal Regional Federal da 4ª Região aproximadamente 224 processos relacionados ao empreendimento em Biguaçu, lembrando que ele possui 288 unidades. Ou seja, um percentual de 77,77 % de litigiosidade em um único condomínio residencial. As lides gravitam em torno de problemas de falta de água, atraso na entrega da obra, inadimplência de taxas de condomínio e vícios construtivos, podendo um só processo conter um ou mais fatos constitutivos de direito à indenização por danos materiais e morais.

Desta forma, o tema do trabalho abordou o dano moral por vícios construtivos em imóvel habitacional, para uma família de baixa renda, edificado com base no PMCMV para execução da política pública de moradia em Santa Catarina.

Para fins de estudo de caso, a pesquisa foi centrada em quatro processos paradigmas e suas sentenças, todas proferidas em Florianópolis, em ações que visavam a indenização por danos morais, em razão de vícios construtivos nos apartamentos do Condomínio Residencial Saudade.

Trata-se de trabalho qualitativo e não quantitativo, onde procurou-se realizar a necessária análise crítica das sentenças e de seus discursos jurídicos na perspectiva da responsabilidade civil por dano moral decorrente de vícios construtivos.

Outrossim, o Capítulo 1 procurou descortinar a atuação da Caixa Econômica Federal nos contratos habitacionais populares, cuidando de esclarecer as relações com as construtoras, com os mutuários de baixa renda, o programa “De Olho na Qualidade” e suas implicações com o acesso à Justiça, uma vez que a CEF alega em sua defesa a ausência do interesse de agir, por falta de notificação dos danos ao referido programa.

No “Minha Casa, Minha Vida”, a Caixa Econômica Federal atua direta e decisivamente no processo de edificação dos conjuntos habitacionais, na medida em que lhe incumbe, dentre outras funções, (i) administrar, gerenciar e representar judicial e extrajudicialmente o FAR; (ii) selecionar e contratar a edificadora responsável por desenvolver a construção até o seu final; (iii) vistoriar e fiscalizar periodicamente a obra, a fim de verificar a qualidade da mão de obra e dos materiais, bem assim o desempenho técnico da construtora; (iv) fiscalizar o andamento das obras com o intuito de assegurar que o imóvel seja finalizado e entregue no prazo acordado e, finalmente, (v) fiscalizar a utilização dos recursos fornecidos à construtora, que constituem, em última hipótese, dinheiro público, encargos que em muito extrapolam a atuação típica das instituições bancárias.

*A relação da CEF com a construtora* selecionada se deu, no caso do Condomínio Residencial Saudade, através de “Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV – Recursos FAR, com Pagamento

Parcelado”. Neste contrato específico, junto com a construtora, também houve pacto de compra e venda com o(a) proprietário do imóvel onde foi edificado o residencial.

A CEF *nas suas relações com os mutuários* adota, como não poderia deixar de ser, contrato padrão de “Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, com Parcelamento e Alienação Fiduciária em Garantia no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FAR”, com caráter de escritura pública, podendo ser levado ao Registro de Imóveis para averbação na matrícula do bem de raiz.

A adoção de pactos padronizados decorre da natureza legal dos contratos, pois regidos integralmente pela legislação (art. 61 da Lei 4.380/1964 – sistema financeiro da habitação, arts. 2º e 8º da Lei 10.188/2001 – programa de arrendamento residencial - e Lei 11.977/2009 – regula o PMCMV), bem assim da necessidade de tratar todos os mutuários de baixa renda de forma equânime.

A CEF criou o "Programa de Olho na Qualidade" que tem como objetivo apoiar o(a) mutuário(a) na solução de problemas identificados no âmbito do PMCMV. O programa faz a ligação entre o cliente e a construtora para garantir atendimento a reclamações sobre possíveis danos físicos decorrentes de vícios construtivos nos imóveis residenciais.

As reclamações dos mutuários são encaminhadas diretamente às construtoras, que podem resolver o problema prontamente ou emitir um laudo de contestação. Ficando constatados os vícios construtivos, as edificadoras devem reparar os danos e caso não sejam efetuados os devidos consertos, a construtora, seus sócios, dirigentes e responsáveis técnicos ficam impedidos de realizar novas operações de crédito com a CEF, até que os problemas que deram origem ao apontamento sejam solucionados.

Evidentemente, que o acesso à Justiça não pode ser condicionado ou limitado por cláusulas contratuais, dado que esse direito é assegurado constitucionalmente e, por outro lado, na seara infraconstitucional, o artigo 51 do Código de Defesa do Consumidor expressamente prevê que são “nulas de pleno direito” as cláusulas contratuais que “condicionem ou limitem de qualquer forma o acesso aos órgãos do Poder Judiciário” – inciso XVII.



Ainda no Capítulo 1, foram apontadas as normas técnicas de engenharia que regulam a construção de empreendimentos imobiliários residenciais.

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas – vem desenvolvendo as principais normas técnicas da construção civil. Essas disposições cuidam de monitorar, organizar e controlar os processos construtivos e a conformidade dos materiais utilizados nas edificações, além de objetivar a segurança dos trabalhadores envolvidos no processo, do início ao fim da obra, com sua entrega ao consumidor final.

Dentre as normas, destaca-se a NBR 15.575/2013 que, sob o título geral de “Edificações habitacionais – Desempenho” é considerada pelo setor da construção civil um marco histórico, pois até então não havia uma regulamentação que oferecesse parâmetros para a verificação da qualidade dos empreendimentos residenciais.

A NBR 15575 descreve as características indispensáveis de uma obra residencial, especialmente nos aspectos de conforto, acessibilidade, higiene, estabilidade, vida útil, segurança estrutural e contra incêndios em favor dos consumidores, dando grande importância à habitabilidade e à qualidade da edificação durante a fase construtiva e durante o uso do imóvel.

Igualmente importantes são as NBRs 13.752/1996 (perícias de engenharia) e 16.747/2020 (inspeção predial), as quais auxiliam no entendimento dos vícios construtivos sob a ótica da engenharia civil nas moradias populares: espécies (aparentes, ocultos, de solidez e segurança) e graduação (leve, moderado, grave).

O *vício construtivo* é qualquer manifestação patológica identificada no imóvel (falhas, imperfeições e desconformidades). Eles decorrem invariavelmente de falhas no projeto, ou da má execução pelo fornecedor, ou baixa qualidade dos produtos e insumos, ou ainda da informação defeituosa ou precária sobre como e quando deve ocorrer a sua utilização ou a sua manutenção pelo proprietário.

Uma edificação deve apresentar alguns requisitos básicos e essenciais, entre eles destacam-se: a segurança estrutural, a estanqueidade da água, o conforto térmico e acústico e a durabilidade. As patologias construtivas podem comprometer esses atributos e, por isso, devem ser prontamente evitadas ou corrigidas com as técnicas adequadas.

Os vícios de segurança e solidez são os mais importantes, pois afetam a segurança de se habitar determinado imóvel, especialmente os edifícios de apartamentos, podendo ocasionar não só a ruína ou o desmoronamento, mas também a tranquilidade de se residir no imóvel (aspecto psicológico). Podemos citar as infiltrações generalizadas de água nos tetos e nas paredes, risco de incêndio, movimentos assimétricos nas estruturas, desconformidades aparentes nas vigas de sustentação... enfim, tudo aquilo que cause um dano estrutural ao edifício ou ponha em risco a saúde ou mesmo a vida dos moradores.

Aos engenheiros e arquitetos compete o exame e o estudo das patologias das construções. Esses trabalhos devem ser materializados em laudos com os requisitos da NBR 13.752. Esses trabalhos têm por objetivo a determinação das causas e das consequências dos problemas manifestados em uma obra, como também o apontamento das soluções para o fim das inconformidades.

É a partir da entrega e do uso do imóvel que surgem as manifestações patológicas ou os vícios construtivos. Neste aspecto também merece destaque a NBR 16.747/2020, que trata de regulamentar minimamente a inspeção predial, de molde a garantir a segurança da edificação.

Assunto importante trazido pela NBR é o grau de risco e o sistema de prioridades na correção das patologias. A definição deles envolve a análise do risco ocasionado aos usuários, ao meio ambiente e ao patrimônio, com base nas exigências técnicas, de uso, operação e manutenção da edificação, assim como da natureza da exposição ambiental.

Quanto maior o risco à segurança dos usuários, maior o grau de prioridade para enfrentamento das patologias construtivas.

Destarte, o risco crítico é *prioridade 1*. Ele é fruto de problemas construtivos graves e pode causar danos à saúde e à segurança das pessoas, como também ao meio ambiente. O risco médio é *prioridade 2*: quando a perda de desempenho é parcial, tendo impacto sobre a funcionalidade da edificação, sem comprometer a saúde e a segurança dos moradores. O risco mínimo é *prioridade 3*. Ele é apto a causar pequenos prejuízos à

estética do imóvel, sem incidência ou sem a probabilidade de ocorrência dos riscos críticos e médios.

Destarte, vislumbra-se a utilidade das classificações empreendidas pelas NBRs de molde a orientar os profissionais quanto à urgência na solução dos problemas construtivos, especialmente quando afetam a segurança dos lares e das famílias.

No Capítulo 2, o trabalho procurou investigar a dogmática jurídica relativa à responsabilidade civil.

Na atual quadra histórica, é entendimento pacífico que as lesões materiais ou imateriais devem ser reparadas por quem as causou direta ou indiretamente, para fins de compensação da vítima e para servir de desestímulo a comportamentos semelhantes futuros.

Com isso, pode-se trazer à baila a responsabilidade subjetiva, baseada na culpa ou no dolo (princípio da culpa), e a responsabilidade objetiva, calcada na teoria do risco (princípio do risco da atividade) e, particularmente, na legislação. A responsabilidade objetiva está cada vez mais presente nos dias atuais, em especial, nas relações de consumo contempladas na Lei 8.078/1990 – Código de Defesa do Consumidor.

A dogmática revela os elementos gerais da responsabilidade civil: a ação ou omissão do agente (causa), a culpa ou o dolo (elementos dispensáveis na responsabilidade objetiva); a relação de causalidade (o nexa causal) e o dano da vítima (prejuízo material ou moral).

Considerando o foco nos vícios construtivos no PMCMV e a relação de consumo lá estabelecida, importante pontuar que o Código de Defesa do Consumidor - CDC prescreve a responsabilidade objetiva no seu artigo 14.

Assim, provado o dano e o nexa de causalidade entre o produto e o dano, surge a responsabilidade da instituição bancária, quando assume os riscos do empreendimento, como no PMCMV (Faixa 1).

Tratando-se de responsabilidade objetiva e de indenização para os denominados vícios construtivos endógenos, as excludentes da obrigação de indenizar são bastante específicas.

Aplicável à espécie, o CDC prevê que a responsabilidade civil pode ser excluída somente quando o defeito inexistir ou quando for culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro, nos termos do parágrafo 3º do artigo 14.

Quanto à questão relativa à prescrição, no STJ é pacífica a jurisprudência quanto ao prazo decenal (art. 205 do Código Civil) nas ações condenatórias por vícios construtivos em face de inadimplemento contratual – entrega de produto defeituoso.

Ainda no Capítulo 2, procurou-se identificar o dano moral, com seu conceito, formas, elementos e classificação, pois já não mais subsiste discussão quanto à sua existência no meio jurídico.

Atualmente, há forte corrente doutrinária que defende a ideia de que o dano moral é aquele que atinge um direito da personalidade ou um direito congênere albergado no princípio da dignidade da pessoa humana, tendo por consequência a dor, o sofrimento, ou qualquer outro mal psicológico imposto à vítima.

Além de indenização dos problemas advindos da construção do imóvel, tais como defeitos na pintura ou no piso, podem as patologias comprometer a habitabilidade ou a salubridade do apartamento, causando danos psicológicos aos moradores que, diante da gravidade, podem ser obrigados a se retirar da morada.

O fato indiscutível é que a complexidade da sociedade moderna não pode ser compreendida totalmente e, muito menos, engessada em ideias apriorísticas sobre determinadas situações. Revela-se salutar o acesso à Justiça na busca do dano extrapatrimonial, porquanto o trabalho dos Tribunais dá vivacidade ao Direito, no afã de distribuir justiça, como exsurge dia a dia na jurisprudência.

Além disso, no Capítulo 2 foi estudada a relação do dano moral com os vícios construtivos e os sistemas de valoração da lesão imaterial.

Quanto ao dano imaterial, sendo impossível o retorno ao estado anterior à lesão e exigindo-se uma reparação integral, diversos estudos e métodos de valoração têm sido desenvolvidos pela doutrina, bem assim pelos Tribunais em seus julgamentos cotidianos, havendo, basicamente, dois sistemas de valoração: o aberto e o fechado.

Os adeptos do sistema fechado (ou tarifado) defendem que a lei deveria regulamentar o dano moral e a sua reparação, com o estabelecimento de margens mínimas e máximas, consoante critérios objetivos de individualização: a gravidade do dano, a possibilidade econômica do ofensor, a necessidade econômica da vítima, a intensidade do dolo ou da culpa, a posição social da vítima, a intensidade da dor, do sofrimento, da angústia, entre outros. De seu turno, os teóricos do sistema aberto entendem que se deve deixar ao prudente arbítrio do julgador, sem limitação, a fixação do *quantum debeatur*.

Como forma de valoração aberta tem-se um *arbitramento livre*, ou seja, delimitado apenas pelo excesso ou pela irrisoriedade do valor pecuniário atribuído ao dano moral e, ainda dentro do que conceitualmente se denomina de sistema aberto de valoração, tem-se o “método bifásico”, amplamente defendido e aplicado no Superior Tribunal de Justiça.

A partir dos valores fixados em julgamentos precedentes e semelhantes ao caso concreto, o magistrado analisa a gravidade do fato e suas consequências, a intensidade do dolo ou da culpa, a eventual participação culposa da vítima para o fato, a condição econômica do ofensor e as condições pessoais do ofendido. Objetiva-se alcançar um arbitramento equitativo, sem resvalar para a subjetividade total do julgador, bem assim afasta-se a tarifação do dano moral.

Por fim, o Capítulo 2 tratou da jurisprudência do dano moral por vícios construtivos nos Tribunais, perfilhando algumas das decisões mais recentes do Superior Tribunal de Justiça, do Tribunal Regional Federal da 4ª Região e da 3ª Turma Recursal de Santa Catarina.

A partir o estudo das decisões, foi elaborado o seguinte quadro resumo do entendimento dos Tribunais e da Turma Recursal sobre o tema, destacando-se apenas os assuntos mais relevantes citados nos acórdãos:

Referência nos acórdãos	STJ	TRF4	3ª TR
Dano presumido <i>in re ipsa</i>	NÃO	A DEPENDER DA TURMA JULGADORA	SIM
Dor, sofrimento e abalo psicológico x mero aborrecimento	SIM	A DEPENDER DA TURMA JULGADORA	SIM
Punição, prevenção, compensação	SIM	SIM	SIM
Reparação integral	SIM	SIM	SIM
Gravidade dos vícios	Matéria de fato	SIM	SIM
Proporcionalidade e razoabilidade no valor da compensação	SIM	SIM	SIM
Valor irrisório x enriquecimento sem causa como limites	SIM	SIM	SIM

As decisões trazidas à baila demonstram a inexistência de (a) tarifação do dano imaterial, adotando-se um sistema aberto de valoração, com preferência a um (b) espírito de cautela, com observância dos (c) precedentes, (d) da razoabilidade e da (e) proporcionalidade na fixação de valores. Merece destaque que todos os julgamentos pontuam a necessidade de que a indenização (f) não seja irrisória ou que (g) cause enriquecimento injustificado ao demandante, proporcionando, de certa forma, limites mínimos e máximos.

Outrossim, visível a dificuldade na caracterização dos danos imateriais para as patologias construtivas, a tal ponto de provar a necessidade de uma melhor objetivação da matéria, pois há uma enorme e desarrazada subjetividade nos julgamentos relativos ao tema, ora exigindo o comprometimento da segurança e da habitabilidade dos imóveis, ora contentando-se com vícios construtivos de pequena monta nos apartamentos, ou seja, o dano *in re ipsa*.

No Capítulo 3, o trabalho dedicou-se, em primeiro lugar, à análise crítica dos discursos jurídicos das sentenças, focando na argumentação e nas divergências de decisão dos magistrados nos denominados casos paradigmas, seguindo abaixo o quadro explicativo:

Referência nas sentenças	3ª Vara Federal	4ª Vara Federal	6ª Vara Federal - 5018664	6ª Vara Federal - 5020753
Dano presumido <i>In re ipsa</i>	SIM	NÃO	NÃO	SIM
Dor, sofrimento e abalo psicológico x mero aborrecimento	SIM	SIM	SIM	SIM
Punição, compensação e prevenção	NÃO	NÃO	NÃO	SIM
Gravidade dos vícios	SIM	SIM	SIM	SIM
Direitos da personalidade e dignidade da	SIM	SIM	SIM	NÃO

pessoa				
Habitabilidade, segurança e salubridade	SIM	SIM	SIM	SIM
Comportamento da vítima/ofensor	NÃO	SIM	SIM	SIM

Merece destaque que todas as decisões manifestaram preocupação com a habitabilidade, a segurança ou a salubridade dos apartamentos, ligando essas vicissitudes ao sentimento psicológico dos mutuários, ou seja, a dor, ao sofrimento ou ao abalo psíquico indenizável, cujo contraponto é “o mero aborrecimento, próprio do cotidiano da vida” não indenizável.

Continuando no estudo, destaca-se a primazia do dogma da indenização integral em matéria de responsabilidade civil, pois constata-se que todas as sentenças se debruçaram sobre o duplo enfoque do dano (material e moral), resultando inegável o acolhimento dessa máxima jurídica.

Outrossim, é importante destacar que em todos os apartamentos vistoriados pela perícia judicial, os vícios construtivos foram assemelhados ou idênticos, notadamente pela falta de comprometimento da segurança estrutural ou da habitabilidade do imóvel.

Assim, por não obrigarem a saída dos moradores, possibilitando que os consertos fossem realizados com os habitantes no imóvel, eles podem ser considerados vícios leves, dentro de uma escala de leves, moderados e graves. Então, a base factual para os julgamentos era a mesma: *vícios construtivos leves*.

Em segundo lugar, o dano moral foi concedido a partir da presunção de que este ocorreu *in re ipsa*, ou seja, era desnecessária a comprovação de qualquer abalo



psicológico relevante por conta dos vícios construtivos. Aliás, sequer houve consideração a respeito da “dor”, porquanto teve ela uma presunção *ipso facto*.

Quando foi negada a existência da lesão moral, a partir do exame das mesmas patologias construtivas apresentadas pelo perito, a “dor” surge como fator preponderante para a avaliação de um quadro subjetivo de sofrimento, que é caracterizado por exclusão: não se indeniza a “dor” quando ela é considerada um “mero aborrecimento próprio do cotidiano” na avaliação do(a) magistrado(a).

Em terceiro, quando da valoração do dano moral, exsurtem parâmetros igualmente subjetivos, porquanto se pontuam limites mínimos e máximos: o do *valor irrisório* para o ofensor e o do *enriquecimento sem causa* para o ofendido. Sem dúvida, são as condições econômicas de ambos que orientam a avaliação judicial, porquanto não se viu a descrição de nenhum método específico para valoração do dano moral, tal como o bifásico, amplamente difundido pelo STJ.

Finalmente, pode-se realçar que as sentenças não fizeram remissão à doutrina nacional ou estrangeira (salvo uma decisão) para conceituar ou para valorar a indenização ou compensação pelo dano moral. Não obstante, verificou-se a citação de inúmeros precedentes jurisprudenciais, especialmente para justificar o caminho que a decisão judicial tomava até o dispositivo sentencial. Pode-se inferir que a fonte da dogmática não está mais somente na doutrina, mas também na jurisprudência que, dia a dia, vai construindo um conhecimento jurídico. Esta opção ideológica tem a vantagem de trazer mais previsibilidade aos julgamentos da 1ª Instância da Justiça, sem comprometer a independência da magistratura.

A teoria que encontrou maior ressonância nas sentenças, ainda que não diretamente citada, pode ser resumida pelas concepções subjetivas que identificam o dano moral com a dor e o sofrimento da vítima, revelando estados anímicos do indivíduo, tais como a angústia, a amargura, o vexame, a tristeza, a humilhação, dentre outros sentimentos negativos que atingem ou abalam significativamente o estado psicológico ou espiritual da pessoa. Essa concepção subjetiva do dano moral justifica a reparação pecuniária do dano, compensando a vítima pelo sofrimento, dada a impossibilidade de retorno ao *status quo ante*.

Da mesma concepção subjetivista de dor e sofrimento, decorre que meros aborrecimentos próprios da vida em sociedade não geram dano moral, cabendo à jurisprudência, caso a caso, definir quando e como tais dissabores são admitidos como próprios e naturais da vida social.

Por fim, há identificação da lesão imaterial à lesão de algum dos direitos da personalidade (espécie) ou ao princípio da dignidade da pessoa humana (gênero) nas sentenças, embora não se chegue ao detalhe de dizer qual dos direitos da personalidade foi atingido pelo vício construtivo ou qual aspecto da dignidade da pessoa foi ferido, contentando-se as decisões a remissões genéricas de ofensa ou não ofensa.

Quanto à valoração, estipulados os limites mínimos e máximos, tais como o “valor irrisório” e o “enriquecimento sem causa”, bem assim atendidas as “peculiaridades do caso concreto”, não foi explicitado nenhum método valorativo em particular. Na verdade, graça profunda subjetividade neste tema, pois nota-se a ausência sobre, p. ex., considerações sobre as circunstâncias pessoais da vítima e do ofensor (condição econômica), para o estabelecimento do *plano* e do *teto*. Por outro lado, não há uma específica correlação entre os vícios construtivos do local e a valoração do dano imaterial, como poderia ocorrer ao avaliar-se, p. ex., a quantidade de vícios existentes no apartamento (objetivamente). Também não ocorreu o socorro aos precedentes jurisprudenciais, seja relativamente ao mesmo empreendimento, seja em casos assemelhados para fixação do *quantum*.

O Capítulo prosseguiu no exame da contribuição técnica da Engenharia Civil, verificando ser necessária uma interdisciplinaridade para o julgamento dos danos morais por vícios construtivos, a fim de dar maior objetividade e previsibilidade aos processos.

A NBR 16.747/2020 (inspeção predial) apresenta o grau de risco e o sistema de prioridades na correção das patologias e, quanto maior o risco à segurança dos usuários, maior o grau de prioridade para enfrentamento das patologias construtivas.

Esse critério é muito útil para avaliação da lesão moral, pois quanto maior o risco, maior o dano ou abalo psicológico aos moradores, em especial, se há ou não necessidade de abandono do apartamento para efetivação das correções.

O risco crítico é *prioridade 1*. Ele é fruto de problemas construtivos graves e pode causar danos à saúde e à segurança das pessoas. O risco médio é *prioridade 2*: quando a perda de desempenho é parcial, tendo impacto sobre a funcionalidade da edificação, sem prejuízo à operação de sistemas construtivos e sem comprometer a saúde e a segurança dos moradores. O risco mínimo é *prioridade 3*. Ele causa pequenos prejuízos à estética do imóvel, sem incidência ou sem a probabilidade de ocorrência dos riscos críticos e médios.

Sem dúvida, no Residencial Saudade estamos diante de *vícios construtivos de risco mínimo*, sendo possível estabelecer uma correlação entre os riscos e os graus das patologias construtivas:

- Grau crítico – vícios construtivos graves
- Grau médio – vícios construtivos moderados
- Grau mínimo – vícios construtivos leves

Assim, diante da graduação das patologias, conforme esquema supra, tem-se que de modo geral é possível estabelecer que a presença de vícios graves e moderados levam inexoravelmente à lesão imaterial (*in re ipsa*), porquanto abalam significativamente a segurança dos usuários e importam, muitas vezes, na necessidade de abandono do imóvel, seja por segurança, seja pela impossibilidade de correção com a presença dos moradores nos apartamentos. Por outro lado, a presença de vício construtivo leve (infiltração nas janelas, p. ex.) seria incapaz *per se*, de gerar uma ofensa a um direito da personalidade ou à dignidade da pessoa ou à paz psíquica.

Todavia, nos casos paradigma de Florianópolis, existe a presença de inúmeros vícios construtivos leves agindo contra a pessoa do morador e sua família, tais como a combinação de infiltrações, umidade, descolamentos, empolamentos, pisos com tonalidade alterada e janelas mal vedadas, atingindo a maioria dos cômodos do apartamento. Apesar de eles, ainda que somados, não inviabilizarem a utilização do apartamento, a cumulação de problemas gera a lesão imaterial.

Desta forma, é viável concluir que vícios construtivos médios e graves sempre conduzirão a um estado de privação da paz e da tranquilidade de espírito, sendo

inegável a lesão imaterial ao morador do imóvel que, mesmo diante de uma patologia média, poderá ser obrigado a sair do imóvel (na grave a saída é obrigatória por segurança).

No caso de vícios construtivos leves, a soma de várias patologias, por mais de um cômodo da casa, leva igualmente ao estado de alerta e intranquilidade, maculadores da paz interior que todos os seres humanos merecem dentro da sua casa. Embora se diga que não é necessário sair do apartamento, imagine-se se é possível a substituição de pisos na sala, pintura de quartos e ou cozinha, vedação das janelas, etc., com todos os moradores dentro do imóvel...parece óbvio que durante e logo após os serviços os moradores não poderão estar dentro do apartamento (imagine-se o cheiro de tinta, massa de colar, rejuntes, etc.) num apartamento de 47 metros quadrados...

A partir do laudo de engenharia pode-se atestar os estados físicos dos imóveis, sendo a análise da lesão moral orientada pelo vício construtivo detectado, sua potencialidade (leve, moderado e grave) e localização (em um ou mais cômodos) para se chegar à ocorrência ou não do dano imaterial, bem assim para a sua valoração.

Desta forma, atendendo à máxima jurídica de que a reparação do dano deve ser integral, cabe considerar que o método bifásico traz maior chance de previsibilidade à valoração da lesão imaterial.

Então, com base em valores fixados em julgamentos precedentes e semelhantes ao caso concreto, ou seja, que apresentam *vícios construtivos com o mesmo grau de risco ao morador*<sup>153</sup>, o magistrado analisa a gravidade do fato e suas consequências, a intensidade do dolo ou da culpa, a eventual participação culposa da vítima para o fato, a condição econômica do ofensor e as condições pessoais do ofendido. Objetiva-se alcançar um arbitramento equitativo, sem resvalar para a subjetividade total do julgador, bem assim afasta-se a tarifação do dano moral.

---

<sup>153</sup> Casos semelhantes, reforça-se, são aqueles que apresentam os mesmos vícios construtivos, isto é, se estão em julgamento danos morais por patologias graves, o caso semelhante deve tratar de vício construtivo grave; se média a gravidade, o caso assemelhado deve ter cuidado de patologia mediana e, se leves, o caso paradigma (precedente) deve ter tratado de vícios leves e na mesma quantidade. Não é necessário ser, exatamente, do mesmo empreendimento (embora seja desejável), pois o mais importante é que as patologias tenham o mesmo grau de risco ao morador. Desta forma, é muito provável que problemas construtivos idênticos/semelhantes sejam aquilutados de maneira uniforme.

Por fim, o Capítulo 3 procurou apresentar novas proposições para as ações judiciais de dano moral, tais como o julgamento uniforme, o estabelecimento de critérios (objetivos e técnicos) para a caracterização de problemas construtivos e a valoração do dano moral com base naquilo que foi apurado pela engenharia civil.

O atual desafio no julgamento dos vícios construtivos e sua relação com os danos morais é a diversidade de resultados, pois não é aceitável ou desejável que vizinhos de porta ou bloco tenham sentenças discrepantes apresentando os mesmos problemas nas unidades.

Bem por isto, a ideia que se propõe é que um *determinado empreendimento residencial*, dada a sua complexidade e número de apartamentos, tenha um procedimento padrão e o exame por um só magistrado, evitando-se procedimentos díspares e decisões conflitantes em relação *ao mesmo empreendimento*.

O Código de Processo Civil ampliou as hipóteses de modificação da competência relativa, trazendo a “conexão por afinidade” (art. 55, § 3º), possibilitando a reunião de processos para julgamento único quando houver risco de prolação de decisões conflitantes ou contraditórias se forem decididos por juízos diversos ou separadamente, mesmo quando não aconteça a identidade de pedido ou a da causa de pedir (a chamada “conexão própria”) entre as causas.

A reunião sempre provoca ganhos à Justiça e aos jurisdicionados: primeiro, pela percepção de uma prestação jurisdicional harmoniosa para causas semelhantes, o que só pode acontecer em 1º Grau quando as decisões são proferidas por um único Juiz; segundo, que sendo o mesmo magistrado apreciando a prova dos autos (produzida para dois processos, no mínimo), o estudo dela e o exame das ações para o julgamento fica muito mais facilitado (um Juiz fazendo o trabalho de dois <sup>154</sup>), racionalizando o tempo de estudo e de decisão, tudo a resultar em economia de meios e tempo.

Então, logo que constatada a existência de demandas afins *do mesmo residencial*, seja pelo advogado ou pelo magistrado, deve ser promovida pelo Juízo a

---

<sup>154</sup> Se forem 3 processos, um único magistrado produzindo por três, se forem quatro processos conexos, um único juiz produzindo por quatro colegas e assim por diante... imagine o ganho de produtividade se forem 288 processos ou mais.

distribuição dirigida ao Juízo prevento, de modo a reuni-las naquele que primeiramente recebeu uma dessas causas conexas.

Concluindo, a primeira proposição é que os Tribunais incentivem e construam mecanismos para que os processos relativos *a um determinado condomínio residencial* sejam julgados pelo mesmo Juízo e, nos Tribunais, pela mesma Turma julgadora. Isto não significa criar juízos exclusivos para julgamento das causas envolvendo inúmeros condomínios o que, invariavelmente, acabaria por engessar a evolução do Direito e da jurisprudência.

O exame dos problemas de construção em Juízo ocorre mediante uma *perícia judicial* que, ao fim de tudo, nada mais é que uma *inspeção predial* realizada por um profissional da Engenharia, competindo-lhe apurar e classificar as patologias verificadas, de acordo com o grau de risco e de prioridade para a adequada utilização pelos usuários da edificação. Quanto maior o risco, maior a prioridade para a correção do vício construtivo.

Então, a segunda proposição é a da necessidade de perícia judicial para o julgamento dos processos por vícios construtivos, de acordo com os artigos 464 e seguintes do CPC. Sem dúvida, é a perícia técnica imprescindível ao julgamento dos casos, trazendo a Engenharia para dentro do processo judicial, com mais cientificidade, credibilidade e previsibilidade ao futuro julgamento.

Por última proposição, tem-se que objetivar os vícios construtivos em um quadro esquemático, de tal molde que a sua visualização implique no entendimento da possibilidade ou não da ocorrência da lesão imaterial ao ofendido. Assim, partindo das possíveis classificações das inconformidades, de acordo com o risco ao morador, oferece-se o seguinte esquema:

GRAU DE RISCO E PRIORIDADES	LEVE PRIORIDADE 1	MÉDIO PRIORIDADE 2	GRAVE PRIORIDADE 3
HIPÓTESES	Não há o comprometimento da segurança e	Parcial comprometimento da segurança e	Total comprometimento da segurança,

	saúde dos moradores, não havendo necessidade de saída do imóvel	saúde dos moradores, com a possibilidade de saída do imóvel: dano <i>in re ipsa</i>	integridade física e saúde dos moradores, com saída imediata do imóvel: dano <i>in re ipsa</i>
RISCO À SEGURANÇA E/OU INTEGRIDADE FÍSICA DOS MORADORES		Fissuras na alvenaria não estrutural, nas argamassas, rebocos, etc.	Trincas nas lajes ou estrutura do edifício
RISCO À SALUBRIDADE	Umidade excessiva no apartamento por pequenas infiltrações, as eflorescências (que são depósitos de sais acumulados em uma superfície dando aspecto esbranquiçado)	Vazamentos, infiltrações, descolamentos, entupimentos generalizados	Entupimentos nos esgotos do edifício
RISCO À HABITABILIDADE	Infiltrações nas janelas dos quartos, salas e banheiro, com a possibilidade de reparos com os moradores no imóvel, o		Falta de água generalizada na rede de abastecimento

	empolamento do revestimento argamassado		
RISCO À HABITABILIDADE	Descolamento dos pisos cerâmicos, a má aderência do revestimento com a alvenaria com o deslocamento dele	Descolamento generalizado dos pisos cerâmicos nas peças do imóvel	Falta de luz generalizada por problemas na rede de abastecimento ou nos sistemas elétricos do edifício
RISCO À HABITABILIDADE	Umidade nas paredes a demandar a pintura de alguma parte do imóvel, a presença de água em fachadas de edificações causando a proliferação de fungos na residência ou nas proximidades dela	Infiltrações geradoras de umidade excessiva, a demandar a correção e pintura das paredes em diversos cômodos da casa	
RISCO À HABITABILIDADE	Vazamentos e/ou entupimentos, os defeitos na pintura (manchas) e deslocamento dos pisos; etc.	Vazamentos e/ou entupimentos nos sistema hidrosanitário	



Tanto os laudos periciais, como as sentenças, podem trazer quadros esquemáticos como o ilustrado supra. Essa visualização clareia muito a percepção dos problemas dos moradores, sendo muito importante que conste nos autos do processo. Assim, em breve leitura é possível inferir a ocorrência ou não de lesão moral.

Não há dúvida que a necessidade de abandonar o imóvel, por ausência de segurança ou salubridade nos apartamentos caracteriza o dano imaterial por *risco grave – vício construtivo grave*. Mesmo naquelas hipóteses de *risco moderado – vício construtivo moderado*, onde a habitabilidade plena é obscurecida, porquanto *há um risco ou uma possibilidade de lesão* à segurança ou à saúde dos moradores, é plenamente aceitável a ocorrência de dano imaterial, dada a gravidade do vício construtivo: *o mero risco* é suficiente à caracterização do dano moral.

Dúvida pode surgir, e daí a importância do trabalho dos Tribunais, é quanto aos *riscos leves – vício construtivo leve*, porquanto os problemas podem ir de uma leve infiltração por falta de cuidado na vedação de uma janela, até a indiscriminada multiplicidade de pequenas patologias, a tornar a habitação fonte de constante dissabor e aborrecimento. Com efeito, olhar todas as peças da sua pequena casa com infiltrações, umidade, manchas nos pisos e descolamento de materiais de acabamento, redundam em grande angústia e tristeza.

Daí porque um único problema leve não perfaz a dor moral, tampouco retira do habitante a tranquilidade necessária do lar. Não obstante, mais de uma patologia, ou a mesma vicissitude em (quase) toda a casa, já é outra história. Portanto, em havendo mais de um *vício construtivo leve*, a demandar correção para a plena habitabilidade do apartamento, é bem provável estar-se diante de uma lesão moral, a depender do caso concreto.

Quanto ao sistema para chegar-se ao *quantum* da compensação pecuniária, defende-se o método bifásico, porquanto traz a maior garantia de uniformidade, uma vez que se vincula aos precedentes, mantendo íntegra a jurisprudência da Corte.

Desta maneira, a partir da generalidade dos casos assemelhados e de seus valores fixados em julgamentos anteriores, o magistrado avalia o caso concreto nas suas particularidades e especificidades que lhe dão existência única e diferenciada.

Tratando-se de condomínio de apartamentos, com patologias idênticas ou próximas nos seus graus de risco, o valor fixado para um processo deve ser referendado no futuro, evitando-se distorções inexplicáveis, salvo quando as situações fáticas e pessoais dos moradores merecerem o discrímem.

Concluindo, as demandas envolvendo *determinado empreendimento residencial* do PMCMV devem ser julgadas em um único Juízo (1º e 2º Graus), com produção de prova pericial, utilizando-se preferencialmente de quesitos padronizados. A verificação do dano moral deve se dar de acordo com *a gravidade do risco das patologias*, adotando-se *o método bifásico* para arbitramento do *quantum* compensatório, entendendo-se por “caso semelhante” aquele processo já julgado (precedente) que apresenta patologia construtiva *com grau de risco* idêntico ao caso a ser julgado.

## REFERÊNCIAS

ANDRADE, Ronaldo Alves de. **Dano moral e sua valoração**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

AQUINO, Rodrigo Vieira de. **Jurisdição civil**: o requerimento administrativo prévio à luz da dinâmica dos conflitos. Belo Horizonte: Editora Dialética, 2021.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 10520**: informação e documentação: citações em documentos: apresentação. Rio de Janeiro, 2002.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 6024**: informação e documentação: numeração progressiva das seções de um documento escrito: apresentação. Rio de Janeiro, 2012.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14724**: informação e documentação: trabalhos acadêmicos: apresentação. Rio de Janeiro, 2011.

ÁVILA, Humberto. **Segurança jurídica**: entre permanência, mudança e realização no Direito Tributário. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2012.

BALDUÍNO JÚNIOR, Gean Carlos; CARMO, Valter Moura do. Uma nova perspectiva à responsabilidade civil: o necessário protagonismo estatal com base na análise econômica do direito de danos. **civilistica.com**, v. 11, n. 1, p. 1-23, 2022. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/688/568>. Acesso em: 22 fev 2023.

BARCELLOS, Ana Paula. **A eficácia jurídica dos princípios constitucionais**: o princípio da dignidade da pessoa humana. Rio de Janeiro: Renovar, 2011.

BASTOS, Daniel Deggau; SILVA, Rafael Peteffi da. A busca pela autonomia do dano pela perda do tempo e a crítica ao compensation for injury as such. **civilistica.com**, v. 9, n. 2, p. 1-27, 9 set. 2020. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/554/404>. Acesso em: 27 fev 2023.

BESSA, Leonardo Roscoe; REIS, Milla Pereira Primo. **Dano moral e dor**: direito autônomo à integridade psíquica. **civilistica.com**, v. 9, n. 1, p. 1-17, 9 maio 2020. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/download/504/378/>. Acesso em: 27 set 2022.

BISNETO, Cícero Dantas. **Formas não monetárias de reparação do dano moral**: uma análise do dano extrapatrimonial à luz do princípio da reparação adequada. Florianópolis: Tirant Lo Blanch, 2019.

BONNA, Alexandre Pereira; LEAL, Pastora do Socorro Teixeira. A quantificação do dano moral compensatório: em busca de critérios para os arts. 5º, V e X, da CF/88. **civilistica.com**, v. 8, n. 3, p. 1-33, 15 dez. 2019.

BRASIL. LEI n. 4.380, de 21 de agosto de 1964. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa

própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4380.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4380.htm). Acesso em: 11 mai 2023.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988: promulgada em 05 de outubro de 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm). Acesso em: 27 de set de 2022.

BRASIL. LEI n. 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L9514.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9514.htm). Acesso em: 11 mai 2023.

BRASIL. LEI n. 8.078, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8078compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm). Acesso em: 11 mai 2023.

BRASIL. LEI n. 10.188, de 12 de fevereiro de 2001. Cria o Programa de Arrendamento Residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10188.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10188.htm). Acesso em: 11 de mai 2023.

BRASIL. LEI n. 11.977, de 07 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2007-2010/2009/lei/11977.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2009/lei/11977.htm). Acesso em: 11 mai 2023.

BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm). Acesso em: 27 de set 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial n. 959780/ES. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Julgado em: 26 abr. 2011. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?processo=959780&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>. Acesso em: 22 fev 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial n. 1152541/RS. Relator: Paulo de Tarso Vieira Sanseverino. Julgado em: 13 set. 2011. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=M%C9TODO+BIF%C1SICO>

[&processo=1152541&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true](#). Acesso em: 22 fev. 2023.

CAHALI, Yussef Said. **Responsabilidade civil do Estado**. 5. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

CAHALI. **Dano moral**. 4. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011.

CANTALI, Rodrigo Ustároz. Reparação de danos extrapatrimoniais: entre medidas pecuniárias e não pecuniárias. **civilistica.com**, v. 10, n. 3, p. 1-23, 6 dez. 2021. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/688/568>. Acesso em: 27 set. 2022.

CAPORRINO, Cristiana Furlan. **Patologia em alvenarias**. 2. ed. São Paulo: Oficina de textos, 2018.

CARNEIRO, Maria Francisca. Dano moral no Brasil: O 'novo' de novo? (Para considerar a inclusão da estatística não paramétrica na avaliação do dano moral em face do Projeto de Lei 523/2011). *In: Dano moral e direitos fundamentais: uma abordagem multidisciplinar*. Coordenação Luiz Eduardo Gunther, Maria Francisca Carneiro. Curitiba: Juruá, 2013, p. 261/268.

CARRÁ, Bruno Leonardo Câmara. **Responsabilidade civil sem dano**: uma análise crítica: limites epistemológicos a uma responsabilidade civil preventiva ou por simples conduta. São Paulo: Atlas, 2015.

CARVALHO, Salo de. **Como (não) se faz um trabalho de conclusão**: provocações úteis para orientadores e estudantes de Direito. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

CASSETARI, Cristiano. **Elementos de direito civil**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de responsabilidade civil**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2014.

CHIMENTI, Ricardo Cunha; CAPEZ, Fernando. ROSA, Márcio Fernando Elias; SANTOS, Marisa Ferreira dos. **Curso de Direito Constitucional**. São Paulo: Saraiva, 2004.

DANTAS BISNETO, Cícero. **Formas não monetárias de reparação do dano moral**: uma análise do dano extrapatrimonial à luz do princípio da reparação adequada. Florianópolis: Tirant Lo Blanch, 2019.

DANTAS BISNETO. Reparação não pecuniária de danos extrapatrimoniais. **Revista de Direito da Responsabilidade**, Ano 2, p. 653-675, 2020.

DEL MAR, Carlos Pinto. **Direito na construção civil**. São Paulo: Pini:Leud, 2015.

DIDIER JÚNIOR, Fredie. **Curso de Direito Processual Civil**. 17. ed. Salvador: Jus Podivm, 2015, v. 1.

GOMES, Orlando. **Responsabilidade civil**. Texto revisado, atualizado e ampliado por Edvaldo Brito. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

GOMES, Luiz Roldão de Freitas. **Contrato**. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Responsabilidade civil**. 15ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Responsabilidade civil**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

GHERSI, Carlos Alberto. **Quantificación económica: daño moral y psicológico**. Buenos Aires: Astrea, 2002.

JÚNIOR, Artur Martinho de Oliveira. **Danos morais e à imagem**. 2. ed. São Paulo: Lex Editora, 2017.

JÚNIOR, Dirley da Cunha. **Curso de Direito Constitucional**. 8. ed. Salvador: Editora Jus Podium.

MARINONI, Luiz Guilherme. Disposições gerais. *In*: WAMBIER, Tereza Arruda Alvim; DIDIER JÚNIOR, Fredie; TALAMINI, Eduardo; DANTAS, Bruno (Coord s.). **Breves comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 2. tir. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. p. 2.072-2.083 (Livro III, Título I, Capítulo I).

MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. **Novo Código de Processo Civil comentado**. 2. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

MARQUES, Maria Tereza Ferreira. Efeitos temporais e procedimento da superação da tese jurídica adotada no incidente de resolução de demandas repetitivas. **De Jure: Revista Jurídica**. v. 16, n. 29, jul./dez. 2017: Belo Horizonte: Ministério Público do Estado de Minas Gerais/Centro de Estudos e Aperfeiçoamento Funcional/Diretoria de Produção Editorial, 2017, p. 77-156.

MERGULHÃO, Maria Fernanda Dias. **Indenização integral na responsabilidade civil**. São Paulo: Atlas, 2014.

MIRANDA, Custodio da Piedade Ubaldino. **Contrato de adesão**. São Paulo: Atlas, 2002.

MONATERI, Pier Giuseppe. **Le fonti delle obbligazioni: la responsabilità civile**. Torino: UTET, 1998, v. 3.

MORAES, Maria Celina Bodin de. **Danos à pessoa humana: uma leitura civil constitucional dos danos morais**. 2. ed. Rio de Janeiro: Processo, 2017.

MORAES. **Danos à pessoa: uma leitura civil-constitucional dos danos morais**. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

MORAES, Maria Celina Bodin de. O conceito de dignidade humana: substrato axiológico e conteúdo normativo. *In*: SARLET, Ingo Wolfgang (coord.) **Constituição, direitos fundamentais e direito privado**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006, p. 119.

NEGREIROS, Teresa. **Teoria do contrato: novos paradigmas**. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Novo Código de Processo Civil comentado artigo por artigo**. Salvador: Editora JusPodivm, 2016.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de direito processual civil**. 10. ed. rev., ampl. e atualiz. Salvador: JusPodivm, 2018.

NORONHA, Fernando. **Direito das obrigações: fundamentos do direito das obrigações: introdução à responsabilidade civil**. Volume 1. São Paulo: Saraiva, 2003.

NOVAES, Domingos Riomar. **Nexo causal como realidade normativa e presunção de causalidade na responsabilidade civil**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017.

REINIG, Guilherme Henrique Lima. A teoria do dano direto e imediato no Direito Civil brasileiro. **Revista de Direito Civil Contemporâneo**, v. 12, jul-set. 2017. Disponível em:

[https://www.academia.edu/34638140/A\\_teor%C3%ADa\\_do\\_dano\\_direto\\_e\\_imediato\\_no\\_Direito\\_Civil\\_brasileiro](https://www.academia.edu/34638140/A_teor%C3%ADa_do_dano_direto_e_imediato_no_Direito_Civil_brasileiro). Acesso em 15 fev. 2022.

REINIG, G. H. L.; SILVA, R. P. DA. Dano reflexo ou por ricochete e lesão à saúde psíquica: os casos de “choque nervoso” (Schockschaden) no direito civil alemão. **civilistica.com**, v. 6, n. 2, p. 1-34, 30 dez. 2017.

REINIG, Guilherme Henrique Lima. A teoria do dano direto e imediato no Direito Civil brasileiro: análise crítica da doutrina e comentários à jurisprudência do STF sobre a responsabilidade civil do Estado por crime praticado por fugitivo. **Revista de Direito Civil Contemporâneo**, vol. 12, ano 4, p. 109-163, jul.-set. 2017.

REINIG, Guilherme Henrique Lima. A teoria do dano direto e imediato no Direito Civil brasileiro. **Revista Consultor Jurídico**, 2 de abril de 2018. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2018-abr-02/direito-civil-atual-teoria-dano-direto-imediato-direito-civil-brasileiro#top>. Acesso em: 15 mai 2023.

REIS, Clayton. **Dano moral**. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2019.

RIZZARDO, Arnaldo. **Responsabilidade civil**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

ROSENVALD, Nelson. **Dignidade da pessoa humana e boa-fé no Código Civil**. São Paulo: Saraiva, 2005.

ROSENVALD, Nelson. **As funções da responsabilidade civil: a reparação e a pena civil**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

RUZYK, Carlos Eduardo Pianovski. Dignidade da pessoa humana. *In*: CLÉVE, Clemerson Merlin (coord). **Direito constitucional brasileiro**: volume I: teoria da constituição e direitos fundamentais. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

SALLES, Raquel Bellini de Oliveira. **A cláusula geral de responsabilidade civil objetiva**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

SALLES, Raquel Bellini de Oliveira. **A cláusula geral de responsabilidade civil objetiva**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

SARLET, Ingo Wolfgang. **A eficácia dos direitos fundamentais**: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional. 11. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2012.

SARLET, Ingo Wolfgang. **Dignidade da pessoa humana e direitos fundamentais na Constituição Federal de 1988**. 2. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2002.

SCHREIBER, Anderson. **Novos paradigmas da responsabilidade civil**. 3 ed. São Paulo: Atlas, 2003.

SEGADO, Francisco Fernández. Constitución y valores: la dignidad de la persona como valor supremo del ordenamiento jurídico. *In*: JAIRO, Schafer. **Temas polémicos do constitucionalismo contemporâneo**. Florianópolis: Conceito Editorial, 2007, p. 88.

SILVA, Rafael Peteffi da. (2011). Sistema de Justiça, Função Social do Contrato e a Indenização do Dano Reflexo ou por Ricochete. **Seqüência Estudos Jurídicos Políticos**, 32(63), 353–375. Disponível em: <https://doi.org/10.5007/2177-7055.2011v32n63p353> Acesso em: 14 fev. 2023.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional positivo**. 38 ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2015.

STOCO, Rui. **Tratado de responsabilidade civil**: doutrina e jurisprudência. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de direito processual civil**. 59. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2018, v. 1.

WALKER, Mark Pickersgill; SILVA, Rafael Petteffi da. (2016). Punitive damages: características do instituto nos Estados Unidos da América e transplante do modelo estrangeiro pela jurisprudência brasileira do Tribunal de Justiça de Santa Catarina. **Seqüência estudos Jurídicos Políticos**, 37(74), 295–326. Fonte: <https://doi.org/10.5007/2177-7055.2016v37n74p295> Acesso em 14 fev. 2023.

WAMBIER, Teresa Arruda Alvim; CONCEIÇÃO, Maria Lúcia Lins; RIBEIRO, Leonardo Ferres da Silva; MELLO, Rogério Licastro Torres de. **Primeiros comentários ao novo Código de Processo Civil**: artigo por artigo. São Paulo: RT, 2015.



## ANEXO – JURISPRUDÊNCIA COMENTADA

No Superior Tribunal de Justiça as decisões reconhecem o abalo extrapatrimonial, sendo extraídas importantes lições dos julgamentos da Corte <sup>155</sup>, os quais estão transcritos neste Anexo à dissertação.

Os principais excertos das ementas estão em negrito, a fim de chamar a atenção do leitor e não constam do original:

### Ementa

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. SFH. RESPONSABILIDADE CIVIL DO ESTADO. **PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. IMÓVEL RESIDENCIAL. DEFEITOS NA CONSTRUÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PRETENSÃO DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS N. 5 E 7, AMBAS DO STJ. CDC. INAPLICABILIDADE.**

I - Na origem, trata-se de ação ajuizada contra a Caixa Econômica Federal - CEF objetivando indenização por danos morais e materiais, em razão de defeitos na construção de imóvel residencial do programa Minha Casa Minha Vida.

II - Na sentença, julgaram-se procedentes os pedidos para condenar a ré no pagamento de R\$ 7.434,23 (sete mil, quatrocentos e trinta e quatro reais e vinte e três centavos) por danos materiais e de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por danos morais. No Tribunal a quo, a sentença foi parcialmente reformada para reduzir o **valor da indenização por danos morais para R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).**

Esta Corte conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

III – [...] **VI - A Corte Regional concluiu pela existência de dano moral suportado pela recorrida, em razão dos significativos danos existentes no imóvel (revestimento dos pisos e paredes rachados e desprendendo das superfícies de assentamento, generalizado descolamento dos pisos e azulejos, vazamentos com passagens das águas das chuvas, manchas de umidade nas paredes, rachaduras no entorno e na junção das esquadrias, desnivelamento de piso, etc.), entendendo, ainda, que a convivência diuturna naquele ambiente, extremamente precário, transcenderia ao mero aborrecimento.** Fica impossível, pela via do recurso especial, deduzir de modo diverso do decisum recorrido sem o reexame do mesmo acervo fático-probatório já analisado, ante os óbices dos enunciados das Súmulas n. 5 e 7/STJ. Confirmam-se os julgados a seguir: (AgInt no REsp n. 1.709.803/AL, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/8/2020, DJe de 26/8/2020 e AgInt no AREsp n. 1.708.217/PR, relator

<sup>155</sup> Critérios de pesquisa: dano moral e vícios construtivos. Resultado: 15 acórdãos. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp>. Acesso em: 04 fev. 2023.

Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 17/6/2022.)

VII - A respeito da alegada violação do art. 3º, § 2º, da Lei n. 8.078/1990, do art. 2º, § 3º, da Lei n. 10.188/2001 e do art. 70, § 3º, da Lei n. 11.977/2009, é **forçoso esclarecer que o STJ possui firme o entendimento no sentido de que o Código de Defesa do Consumidor não se aplica aos contratos regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação - SFH quando celebrados antes de sua entrada em vigor e também não é aplicável ao contrato de mútuo habitacional, com vinculação ao Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, não sendo nenhuma dessas a hipótese em apreço.** A esse respeito, os julgados a seguir: (AgInt no REsp n. 1.852.301/SE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 30/5/2022, DJe de 1º/6/2022 e AgInt nos EREsp n. 1.822.962/MT, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Segunda Seção, julgado em 10/2/2021, DJe de 17/2/2021.) VIII - Agravo interno improvido. (Processo AgInt no AREsp 2161489 / RJ AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL 2022/0202818-1, Relator Ministro FRANCISCO FALCÃO (1116) Órgão Julgador T2 - SEGUNDA TURMA Data do Julgamento 28/11/2022 Data da Publicação/Fonte DJe 01/12/2022).

#### **Ementa**

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. **INDENIZAÇÃO DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. VÍCIOS QUE ULTRAPASSAM O MERO ABORRECIMENTO. VERIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. INDENIZAÇÃO. CABIMENTO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N.º 568 DO STJ. VALOR DA INDENIZAÇÃO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. AUSÊNCIA DE AFRONTA. NÃO PROVIMENTO.**

1. [...] **2. Inviável a revisão do valor fixado para os danos morais quando, não havendo afronta aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, a conclusão do acórdão deu-se com fundamento em fatos e provas dos autos (Súmula n.º 7 do STJ).**

3. [...] **4. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 2111889 / SP AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL 2022/0116405-2 Relator Ministro MOURA RIBEIRO (1156) Órgão Julgador T3 - TERCEIRA TURMA Data do Julgamento 22/11/2022 Data da Publicação/Fonte DJe 24/11/2022). (Destaca-se no julgado: Indenização por dano moral de 15 (quinze) salários-mínimos).**

#### **Ementa**

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - DECISÃO MONOCRÁTICA DA PRESIDÊNCIA DESTA CORTE QUE NÃO CONHECEU DO RECURSO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE DEMANDADA.

1. [...] **5. A revisão da indenização por danos morais apenas é possível na hipótese de o quantum arbitrado nas instâncias originárias se revelar irrisório ou exorbitante. Não estando configurada uma dessas hipóteses, não cabe reexaminar o valor fixado a título de indenização, uma vez que**

**tal análise demanda incursão na seara fático-probatória dos autos, atraindo a incidência da Súmula 7 desta Corte. Precedentes. [...]**

7. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão singular da Presidência desta Corte e, de plano, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial. (AgInt no AREsp 2130068 / PR AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL 2022/0146599-5 Relator Ministro MARCO BUZZI (1149) Órgão Julgador T4 - QUARTA TURMA Data do Julgamento 12/12/2022 Data da Publicação/Fonte DJe 16/12/2022). (No caso a **indenização por dano moral foi de R\$ 10.000,00**).

#### **Ementa**

**AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. DANO MORAL. AUSÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL. AGRADO INTERNO PROVIDO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.**

**1. Consoante a jurisprudência desta Corte, "o dano moral, na ocorrência de vícios de construção, não se presume, configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação de direito da personalidade dos proprietários do imóvel" (AgInt no AREsp 1.288.145/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, DJe de 16/11/2018).**

**2. No caso, a fundamentação para a condenação em danos morais teve como justificativa somente a existência de vícios de construção no imóvel, sem motivação adicional, a justificar a angústia ou abalo psicológico configuradores de dano moral.**

**3. Deve, pois, o presente recurso especial ser provido, ante a ausência de referência a circunstância especial que extrapole o mero aborrecimento decorrente do atraso na entrega do imóvel.**

4. Agravo interno provido para dar provimento ao recurso especial, a fim de afastar a condenação por danos morais. (Processo AgInt no REsp 1955291 / RS AGRADO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL 2021/0253558-6 Relator Ministro RAUL ARAÚJO (1143) Órgão Julgador T4 - QUARTA TURMA Data do Julgamento 14/02/2022 Data da Publicação/Fonte DJe 02/03/2022).

Do voto do Relator:

**“Nesse contexto, tendo em vista que, no presente caso, a fundamentação do dano moral teve como justificativa somente a existência de vícios de construção no imóvel, sem tecer fundamentação adicional a justificar a angústia ou abalo psicológico de modo a configurar dano moral, o presente recurso especial deve ser provido.**

“Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno para reconsiderar a decisão de fls. 444/446 e, em novo exame, dar provimento ao recurso especial a fim de afastar a condenação da recorrente ao pagamento de danos morais”.

#### **Ementa**

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. RESPONSABILIDADE CIVIL. CONSTRUTORA. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. INCIDÊNCIA. DANOS MORAIS. CARACTERIZAÇÃO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

**1. Consoante a jurisprudência desta Corte, "o dano moral, na ocorrência de vícios de construção, não se presume, configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação de direito da personalidade dos proprietários do imóvel" (AgInt no AREsp 1.288.145/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, DJe de 16/11/2018).**

2. [...] 3. Agravo interno desprovido. (Processo AgInt nos EDeI no AREsp 1693983 / SC AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL 2020/0094400-7 Relator Ministro RAUL ARAÚJO (1143) Órgão Julgador T4 - QUARTA TURMA Data do Julgamento 16/11/2020 Data da Publicação/Fonte DJe 14/12/2020).

#### **Ementa**

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. **1. RELAÇÃO DE CONSUMO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS CONSTATADOS PELO LAUDO PERICIAL. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. ALTERAÇÃO. REVOLVIMENTO DE PROVAS E INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL. ÓBICE DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. 2. REDUÇÃO DO VALOR INDENIZATÓRIO. OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E DA RAZOABILIDADE. REVISÃO. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. 3. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. 4. JULGADOS DO MESMO TRIBUNAL. SÚMULA N. 13/STJ. 5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.**

**1. De fato, o acórdão é claro em pontuar que, com base no laudo pericial, os danos morais decorreram da inexistência de excludente de responsabilidade da construtora, além de concluir pela configuração dos vícios de construção em descumprimento ao contrato firmado entre as partes. Aplicação da Súmula 7/STJ entendimento fundado na apreciação de fatos, provas e termos contratuais.**

**2. É firme a jurisprudência desta Corte no sentido de somente permitir a modificação dos valores fixados a título de indenização por danos morais se estes se mostrarem irrisórios ou exorbitantes, tendo em vista o óbice contido na Súmula 7/STJ, o que não se verifica na presente hipótese, sobretudo porque o montante não foi estabelecido tão somente pelo descumprimento contratual, mas em decorrência de transtornos e aborrecimentos relevantes, concernentes aos vícios provenientes da má execução da obra.**

3. [...] 5. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp 1863620 / PR AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL 2021/0088379-8 Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE (1150) Órgão Julgador T3 - TERCEIRA TURMA Data do Julgamento 20/09/2021 Data da Publicação/Fonte DJe 22/09/2021). **(No caso a indenização por dano moral foi de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), para cada autor).**

**Ementa**

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. TRIBUNAL DE ORIGEM CONCLUIU QUE O INADIMPLEMENTO CONTRATUAL ULTRAPASSOU O MERO DISSABOR. **IMÓVEL COM VÍCIOS CONSTRUTIVOS. DANO MORAL CONFIGURADO.** AGRAVO DESPROVIDO.

**1. "O mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade. (...)" (AgInt no REsp 1.834.730/RO, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 28/09/2020, DJe de 1º/10/2020).**

**2. No caso, inexistente violação aos arts. 186, 927 e 944 do Código Civil, na medida em que o eg. Tribunal a quo descreveu as circunstâncias, tais como vícios de construção no imóvel recém-entregue, que extrapolaram o mero aborrecimento, mantendo a indenização a título de danos morais no quantum de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), fixada na sentença.**

3. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp 1871016 / SP AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL 2020/0089416-9 Relator Ministro RAUL ARAÚJO (1143) Órgão Julgador T4 - QUARTA TURMA Data do Julgamento 08/03/2021 Data da Publicação/Fonte DJe 26/03/2021).

**Ementa**

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. RESPONSABILIDADE CIVIL. CONSTRUTORA. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. INCIDÊNCIA. DANOS MORAIS. CARACTERIZAÇÃO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

**1. Consoante a jurisprudência desta Corte, "o dano moral, na ocorrência de vícios de construção, não se presume, configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação de direito da personalidade dos proprietários do imóvel"** (AgInt no AREsp 1.288.145/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, DJe de 16/11/2018).

2. [...] 3. Agravo interno desprovido. (AgInt nos EDcl no AREsp 1693983 / SC AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL 2020/0094400-7 Relator Ministro RAUL ARAÚJO (1143) Órgão Julgador T4 - QUARTA TURMA Data do Julgamento 16/11/2020 Data da Publicação/Fonte DJe 14/12/2020).

**Ementa**

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DESTA CORTE. RECONSIDERAÇÃO. **VÍCIOS CONSTRUTIVOS.** LAUDO PERICIAL. PRESCRIÇÃO AFASTADA. **INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS.** REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7/STJ. VALOR. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. RECURSO PROVIDO.

1. [...] **4. Somente em hipóteses excepcionais, quando irrisória ou exorbitante a indenização por danos morais arbitrada na origem, é possível sua revisão. No caso, o valor estabelecido pelo Tribunal de origem não se mostra excessivo, a justificar sua reavaliação em recurso especial.**

5. Agravo interno a que se dá provimento para reconsiderar a decisão da Presidência desta Corte e negar provimento ao agravo em recurso especial. (AgInt no AREsp 1598630 / GO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL 2019/0302669-0 Relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA (1146) Órgão Julgador T4 - QUARTA TURMA Data do Julgamento 04/05/2020 Data da Publicação/Fonte DJe 06/05/2020). **No caso a indenização por dano moral foi de R\$ 12.000,00 (doze mil reais).**

#### **Ementa**

**AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS NO IMÓVEL. PRAZO DECADENCIAL. QUESTÃO SOLUCIONADA NA ORIGEM À LUZ DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS FIXADA COM BASE NA RAZOABILIDADE E NA PROPORCIONALIDADE. REVISÃO. DESCABIMENTO.**

1. [...] 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1572425 / GO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL 2019/0255014-5 Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI (1145) Órgão Julgador T4 - QUARTA TURMA Data do Julgamento 20/04/2020 Data da Publicação/Fonte DJe 24/04/2020). **No caso a indenização por dano moral foi de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).**

#### **Ementa**

**AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. DANO MORAL. PRESUNÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. ENTENDIMENTO ADOTADO NESTA CORTE. INCURSÃO NOS FATOS DOS AUTOS. NÃO OCORRÊNCIA. NÃO PROVIMENTO.**

**1. "O dano moral, na ocorrência de vícios de construção, não se presume, configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação de direito da personalidade dos proprietários do imóvel" (AgInt no AREsp 1288145/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/11/2018, DJe 16/11/2018).**

2. Agravo interno a que se nega provimento. (Processo AgInt no AREsp 1459749 / GO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL 2019/0057718-3 Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI (1145) Órgão Julgador T4 - QUARTA TURMA Data do Julgamento 26/11/2019 Data da Publicação/Fonte DJe 06/12/2019).

#### **Ementa**

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS PATRIMONIAIS E MORAIS. CONFIGURAÇÃO. REVISÃO DO JULGADO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA DA LIDE. SÚMULA 7 DO STJ. VALOR INDENIZATÓRIO**

**MANTIDO. NÃO PROVIMENTO.** 1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).

**2. Admite a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, excepcionalmente, em recurso especial, reexaminar o valor fixado a título de indenização por danos morais, quando ínfimo ou exagerado.** Hipótese, todavia, em que o valor foi estabelecido atendendo às circunstâncias de fato da causa adequadamente ponderadas, **de forma condizente com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade.**

3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1495504 / GO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL 2019/0122556-7 Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI (1145) Órgão Julgador T4 - QUARTA TURMA Data do Julgamento 07/11/2019 Data da Publicação/Fonte DJe 18/11/2019). **No caso a indenização por dano moral foi de R\$ 10.000,00.**

#### **Ementa**

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE **INDENIZAÇÃO POR DANOS PATRIMONIAIS E MORAIS.** CONFIGURAÇÃO. REVISÃO DO JULGADO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA DA LIDE. SÚMULA 7 DO STJ. **VALOR INDENIZATÓRIO MANTIDO. NÃO PROVIMENTO.** 1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).

**2. Admite a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, excepcionalmente, em recurso especial, reexaminar o valor fixado a título de indenização por danos morais, quando ínfimo ou exagerado.** Hipótese, todavia, em que o valor foi estabelecido atendendo às circunstâncias de fato da causa adequadamente ponderadas, **de forma condizente com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade.**

3. Agravo interno a que se nega provimento. (Processo AgInt no AREsp 1495504 / GO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL 2019/0122556-7 Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI (1145) Órgão Julgador T4 - QUARTA TURMA Data do Julgamento 07/11/2019 Data da Publicação/Fonte DJe 18/11/2019). **No caso a indenização por dano moral foi de R\$ 10.000,00.**

Da análise das ementas, colhem-se algumas conclusões:

- o STJ não admite o dano moral *in re ipsa* para os vícios construtivos, exigindo a prova da “angústia” ou do “abalo psicológico” ou da “significativa e anormal violação de direito da personalidade dos proprietários do imóvel” ou que extrapolem o “mero aborrecimento” de modo a configurar o dano imaterial;

- o STJ, na valoração do dano moral, observa se houve ofensa ou não “aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade”, evitando valores irrisórios (ínfimos) ou exorbitantes (exagerados);

- o STJ, atendendo o art. 944 do CC, tem orientação de que o direito à indenização deve ser medido pela extensão do dano e a fixação do 'quantum' indenizatório deve atender a um juízo de razoabilidade e de proporcionalidade, compatível com a reprovabilidade da conduta ilícita, a intensidade e a duração do sofrimento experimentado pela vítima, a capacidade econômica do causador do dano e as condições sociais do ofendido;

- o STJ adota o método bifásico, por se tratar de “um arbitramento equitativo da indenização por danos extrapatrimoniais”, minimizando uma eventual arbitrariedade ao se adotar critérios unicamente subjetivos, além de afastar eventual tarifação do dano;

- o STJ não alterou os valores fixados nos Tribunais de origem, os quais variaram de R\$ 4.000,00 a R\$ 30.000,00, aparecendo com mais frequência, coincidência ou não, o valor de R\$ 10.000,00.

No Tribunal Regional Federal da 4ª Região algumas das decisões reconhecem o abalo extrapatrimonial em razão de vícios construtivos<sup>156</sup>. Os principais excertos das ementas estão em negrito, a fim de chamar a atenção do leitor e não constam do original:

#### **Ementa**

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. RESPONSABILIDADE. DANOS MORAIS. IN RE IPSA. MANUTENÇÃO.**

1. [...] **2. O dano moral, enquanto abalo gerado pela impossibilidade de usufruir de imóvel em perfeitas condições, é conhecido pela experiência comum e considerado in re ipsa, isto é, não se faz necessária a prova do prejuízo, que é presumido e decorre do próprio fato.**

**3. Ainda que o dano material seja de pequena monta e fácil reparação, tais circunstâncias não afastam o dano extrapatrimonial suportado pela parte autora. Os transtornos gerados pela situação implicam comprometimento das condições normais de habitabilidade do imóvel, refletindo na qualidade de vida e no abalo psicológico de uma família, devendo ser mantida a condenação determinada em sentença.** (Classe: AC - APELAÇÃO CIVEL Processo: 5003850-19.2020.4.04.7116 UF: RS Data da Decisão: 25/01/2023 Órgão Julgador: QUARTA TURMA Inteiro Teor: Visualização do Inteiro Teor Citação: Visualização da Citação)

<sup>156</sup> Critérios de pesquisa: dano moral e vícios construtivos. Resultado: 2717 acórdãos, colhidos os mais contemporâneos na matéria. Fonte: <[https://jurisprudencia.trf4.jus.br/pesquisa/resultado\\_pesquisa.php](https://jurisprudencia.trf4.jus.br/pesquisa/resultado_pesquisa.php)>. Acesso em 04 fev. 2023.



Relatora VIVIAN JOSETE PANTALEÃO CAMINHA). **Valor dos danos morais fixados na sentença recorrida: R\$ 3.030,00.**

#### **Ementa**

**SFH. FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS NO IMÓVEL. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO.**

**1. No caso em tela, os vícios de construção que maculam o imóvel não são capazes de comprometer a segurança do bem e de seus moradores, não configurando fontes de sofrimento, transtorno e inquietações aptos a caracterizar o dano moral, sendo insuficiente para ensejar a obrigação de indenizar.**

**2. Não restou demonstrado que os defeitos que afetam o imóvel impedem sua utilização pelos moradores e tampouco que tenham frustrado o legítimo direito fundamental à moradia, de modo que não há que se falar, na hipótese dos autos, em dano extrapatrimonial.** (Classe: AC - APELAÇÃO CIVEL Processo: 5003848-49.2020.4.04.7116 UF: RS Data da Decisão: 06/12/2022 Orgão Julgador: TERCEIRA TURMA Relatora MARGA INGE BARTH TESSLER).

#### **Ementa**

**CIVIL. PROCESSUAL. ADMINISTRATIVO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PROBLEMAS DE PEQUENA MONTA NO IMÓVEL. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS.**

**1. [...] 2. O mero aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade extrema estão fora do âmbito do dano moral, na medida em que, além de fazerem parte da normalidade do cotidiano, tais situações não são impactantes a ponto de causar desequilíbrio psicológico na personalidade humana. Assim, eventuais vícios construtivos são de pequena monta e não comprometem a habitabilidade do imóvel ou representam qualquer tipo de risco à sua estabilidade ou solidez da edificação.** (Classe: AC - APELAÇÃO CIVEL Processo: 5012668-14.2020.4.04.7001 UF: PR Data da Decisão: 23/11/2022 Orgão Julgador: DÉCIMA SEGUNDA TURMA Relatora GISELE LEMKE).

#### **Ementa**

**CIVIL. PROCESSUAL. ADMINISTRATIVO. CONTRATO DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. DANOS MORAIS. REDUÇÃO.**

**1. [...] 2. Desde que efetivamente configurados os pressupostos, a fixação do valor da indenização por dano moral deve observar os princípios de moderação e de razoabilidade, assegurando à parte lesada a justa reparação, sem incorrer em enriquecimento indevido e não deixando de atentar ao caráter pedagógico ao agente que cometeu o ato lesivo.** Minorado o "quantum" indenizatório no caso dos autos. (Classe: AC - APELAÇÃO CIVEL Processo: 5002044-18.2016.4.04.7009 UF: PR Data da Decisão: 23/11/2022 Orgão Julgador: DÉCIMA SEGUNDA TURMA Relatora GISELE LEMKE). **Voto reduz valor da indenização para R\$ 10.000,00.**

**Ementa**

CIVIL. PROCESSUAL. ADMINISTRATIVO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PROBLEMAS DE PEQUENA MONTA NO IMÓVEL. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS.

**1. O mero aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade extrema estão fora do âmbito do dano moral, na medida em que, além de fazerem parte da normalidade do cotidiano, tais situações não são impactantes a ponto de causar desequilíbrio psicológico na personalidade humana.**

**2. Tendo em vista que os danos no imóvel são de pequena monta, não se vislumbra qualquer ato deliberado das rés de ofensa anormal a ponto de afetar o estado anímico da parte autora, sendo que os dissabores decorrentes do fatos levados à apreciação judicial não configuram, por si só, dano de natureza moral.** (Classe: AC - APELAÇÃO CIVEL Processo: 5005249-66.2018.4.04.7015 UF: PR Data da Decisão: 23/11/2022 Orgão Julgador: DÉCIMA SEGUNDA TURMA Relatora GISELE LEMKE).

**Observação:** O voto confirmou sentença que, baseada na perícia, considerou: “Conforme ressalta o perito oficial (evento 97, LAUDOPERIC1), ‘não é necessário a desocupação do imóvel’ e ‘os danos apontados não impedem a utilização do imóvel, porém devem ser reparados para que não se agravem e dessa forma prejudiquem sua habitação’. Consequentemente, diante da pequena dimensão dos vícios constatados no imóvel, não é cabível a condenação das rés ao pagamento de indenização por dano moral”.

**Ementa**

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. DANOS MORAIS. IN RE IPSA. MANUTENÇÃO.

**1. O dano moral, enquanto abalo gerado pela impossibilidade de usufruir de imóvel em perfeitas condições, é conhecido pela experiência comum e considerado in re ipsa, isto é, não se faz necessária a prova do prejuízo, que é presumido e decorre do próprio fato.**

**2. Ainda que o dano material seja de pequena monta e fácil reparação, tais circunstâncias não afastam o dano extrapatrimonial suportado pela parte autora. Os transtornos gerados pela situação implicam comprometimento das condições normais de habitabilidade do imóvel, refletindo na qualidade de vida e no abalo psicológico de uma família, devendo ser mantida a condenação determinada em sentença.** (Classe: AC - APELAÇÃO CIVEL Processo: 5002696-97.2019.4.04.7116 UF: RS Data da Decisão: 09/11/2022 Orgão Julgador: QUARTA TURMA Relatora VIVIAN JOSETE PANTALEÃO CAMINHA). No caso os danos morais foram fixados em R\$ 3.030,00.

**Ementa**

ADMINISTRATIVO. APELAÇÕES CÍVEIS. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. RESPONSABILIDADE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. DANO MORAL. QUANTUM. DESPROVIMENTO.

1. [...] 2. O dano moral decorrente do abalo gerado pela impossibilidade de usufruir de imóvel em perfeitas condições é conhecido pela experiência comum e considerado *in re ipsa*, isto é, não se faz necessária a prova do prejuízo, que é presumido e decorre do próprio fato.

3. A fixação do quantum indenizatório por dano moral deve se revestir de cautela a fim de evitar o enriquecimento sem causa do ofendido, punindo, de outro lado, a conduta do infrator, de modo a inibir a sua repetição, bem como levando-se em conta as peculiaridades do caso concreto.

4. Apelações desprovidas. (Classe: AC - APELAÇÃO CIVEL Processo: 5000592-31.2020.4.04.7106 UF: RS Data da Decisão: 09/11/2022 Orgão Julgador: QUARTA TURMA Relator VICTOR LUIZ DOS SANTOS LAUS). Do voto: “Nesse diapasão, deve ser mantida a indenização pelo dano moral [03 salários mínimos vigentes nesta data, ou seja, R\$ 3.636,00 (três mil seiscentos e trinta e seis reais)]”.

#### **Ementa**

ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATOS BANCÁRIOS. MINHA CASA MINHA VIDA. RECURSOS FAR. APELAÇÃO. RECURSO INOMINADO. PRINCÍPIO DA FUNGIBILIDADE. RECURSO ADESIVO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS NO IMÓVEL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. MANUTENÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. DESPROVIMENTO.

1. [...] 2. Por dano moral compreende-se "todo sofrimento humano resultante da lesão de direitos da personalidade. Seu conteúdo é a dor, o espanto, a emoção, a vergonha, em geral uma dolorosa sensação experimentada pela pessoa" (Nilson Neves apud S. J. de Assis Neto, dano moral, Aspectos Jurídicos, 2ª Edição, Ed. Bestbook, Araras, SP, 1998, p. 36).

3. Em que pese a Caixa Econômica Federal alegue ser o dano material de pequena monta e fácil reparação, tais fatos não afastam o dano extrapatrimonial suportado pela parte autora. Ainda que materialmente o dano possa não ter sido de grande monta, os transtornos gerados pela situação implicam comprometimento das condições normais de habitabilidade do imóvel, refletindo na qualidade de vida e no abalo psicológico de uma família, devendo ser mantida a condenação determinada em sentença.

4. [...] 5. À vista das peculiaridades do caso e atentando a julgados deste Tribunal que analisaram questões semelhantes, e ainda atendendo a critérios de moderação e prudência para que a repercussão econômica da indenização repare o dano sem representar enriquecimento sem causa ao lesado, tenho que o montante fixado pelo juízo de origem, R\$ 3.030,00 (três mil trinta reais), é adequado, pois atende aos propósitos do instituto do dano moral no caso. Entendo que o referido montante foi estabelecido em atenção à proporcionalidade da ocorrência de vícios construtivos em face de outros vícios inicialmente alegados à exordial, bem como em contemplação ao montante suficiente a indenizar o dano extrapatrimonial sofrido pela autora.

6. Recursos desprovidos. (Classe: AC - APELAÇÃO CIVEL Processo: 5002672-69.2019.4.04.7116 UF: RS Data da Decisão: 19/10/2022)

Orgão Julgador: QUARTA TURMA Relator VICTOR LUIZ DOS SANTOS LAUS).

### **Ementa**

ADMINISTRATIVO. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - PAR. **VÍCIOS CONSTRUTIVOS. RESPONSABILIDADE DA CEF. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. DANOS MORAIS.**

1. [...] **5. O dano moral relativo ao abalo gerado pela impossibilidade de usufruir de imóvel em perfeitas condições é conhecido pela experiência comum e considerado in re ipsa, isto é, não se faz necessária a prova do prejuízo, que é presumido e decorre do próprio fato.**

**6. O valor da condenação em danos morais deve contemplar o caráter compensatório e pedagógico da indenização, não podendo ser arbitrado em importância irrisória a ponto de não coibir a repetição do dano por parte da ré, tampouco de maneira elevada a ponto de causar o enriquecimento ilícito da parte.** (Classe: AC - APELAÇÃO CIVEL Processo: 5000212-28.2017.4.04.7101 UF: RS Data da Decisão: 04/10/2022 Orgão Julgador: TERCEIRA TURMA Relatora VÂNIA HACK DE ALMEIDA).

Do voto colhe-se:

“No que tange à quantificação, ressalte-se que não há parâmetros legais definidos para a fixação de indenização decorrente de dano extrapatrimonial. Mesmo porque não se trata de reparação efetiva, mas de mera compensação, vez que não se pode medir monetariamente o abalo psicológico sofrido pelo lesado.

“Assim, à luz do disposto no artigo 944 do Código Civil, entendo que o valor fixado pelo juízo a quo, R\$ 15.968,00 (quinze mil novecentos e sessenta e oito reais), está adequado a título de indenização por danos morais.

“Tal valor contempla o caráter compensatório e pedagógico da indenização. Não se trata de importância irrisória a ponto de incentivar (ou não coibir) a repetição do dano por parte da ré, nem tão elevada a ponto de causar o enriquecimento ilícito da autora”.

### **Ementa**

ADMINISTRATIVO. PROCEDIMENTO COMUM. APELAÇÃO. SFH. **VÍCIOS CONSTRUTIVOS. INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL E MATERIAL. PRÉVIO REQUERIMENTO ADMINISTRATIVO. INÉRCIA. FALTA DE INTERESSE DE AGIR. PRESCRIÇÃO INDENIZATÓRIA.**

[...] No que se refere à quantificação da indenização por dano moral, a lei não fixa parâmetros exatos para esse fim, devendo o juízo valer-se de seu "prudente arbítrio", guiado pelos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, em análise casuística. A indenização deve ser suficiente para sancionar a conduta lesiva, inibir sua reiteração e compensar o prejuízo suportado pela parte lesada (justa reparação), diante da impossibilidade de recomposição exata da situação na qual se encontrava anteriormente. (Classe: AC-APELAÇÃO CIVEL Processo: 5001896-18.2019.4.04.7133 UF: RS Data da Decisão: 28/09/2022

QUARTA TURMA Relatora para Acórdão VIVIAN JOSETE  
PANTALEÃO CAMINHA).

### **Ementa**

ADMINISTRATIVO. APELAÇÕES CÍVEIS. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. **VÍCIOS CONSTRUTIVOS. DANOS MORAIS.** QUANTUM INDENIZATÓRIO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ARTIGO 85, §§ 2º E 8º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PARCIALMENTE PROVIDO O RECURSO DA PARTE AUTORA. DESPROVIDO O APELO DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

**1. Uma vez demonstrada a ocorrência de vícios construtivos no imóvel adquirido pela parte autora, com comprometimento da habitabilidade, estão configurados também os danos morais.**

2. Em relação ao quantum fixado a título de danos morais, **verificando-se a exigência de que o magistrado tenha a cautela de evitar o enriquecimento sem causa do ofendido, punindo, de outro lado, a conduta do infrator, de modo a inibir a sua repetição, bem como levando-se em conta as peculiaridades do caso concreto e jurisprudência desta Corte, impõe-se a majoração do montante fixado na origem para R\$ 10.000,00 (dez mil reais).**

3. [...] 5. Desprovido o recurso da Caixa Econômica Federal. (Classe: AC - APELAÇÃO CIVEL Processo: 5014979-80.2017.4.04.7001 UF: PR Data da Decisão: 27/09/2022 Órgão Julgador: TERCEIRA TURMA Relator para Acórdão VICTOR LUIZ DOS SANTOS LAUS).

### **Ementa**

HABITACIONAL. **VÍCIOS CONSTRUTIVOS DE POUCA MONTA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. INDEVIDA.** JULGAMENTO COM QUÓRUM AMPLIADO. ART. 942 DO CPC.

**Os vícios de construção que maculam o imóvel não comprometem a segurança do bem e de seus moradores, ou seja, são de pouca monta. Portanto, não são aptos a gerar sofrimento, transtorno e as inquietações que caracterizam o dano moral, sendo insuficientes para ensejar a obrigação de indenizar a tal título.** (Classe: AC - APELAÇÃO CIVEL Processo: 5000692-53.2020.4.04.7116 UF: RS Data da Decisão: 27/09/2022 Órgão Julgador: TERCEIRA TURMA Relatora para Acórdão VÂNIA HACK DE ALMEIDA).

Do voto vencedor colhe-se:

“Como atesta o perito do juízo (ev. 46, LAUDOPERIC2), "o imóvel apresenta condições de habitabilidade e segurança, não havendo riscos imediatos de colapso dos materiais ou estrutura de suporte", além disso, o "imóvel vistoriado não apresenta danos agravados conforme relatados na inicial, estando em condições de uso com as intervenções necessárias sugeridas e em conformidade com as diretrizes legais e normativas no que tangenciou a análise deste laudo."

“Logo, não restou demonstrado que os defeitos que afetam o imóvel impedem sua utilização pelos moradores e tampouco que tenham frustrado o legítimo direito fundamental à moradia, de modo que não há que se falar, na hipótese dos autos, em dano extrapatrimonial”.

### Ementa

ADMINISTRATIVO. CONTRATOS BANCÁRIOS. APELAÇÕES. **VÍCIOS CONSTRUTIVOS**. SFH. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. PRESCRIÇÃO DECENAL. **DANOS MORAIS**. QUANTUM INDENIZATÓRIO. APELO DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL DESPROVIDO E APELO DA PARTE AUTORA PROVIDO.

1. [...] **2. Por dano moral compreende-se "todo sofrimento humano resultante da lesão de direitos da personalidade. Seu conteúdo é a dor, o espanto, a emoção, a vergonha, em geral uma dolorosa sensação experimentada pela pessoa" (Nilson Neves apud S. J. de Assis Neto, dano moral, Aspectos Jurídicos, 2ª Edição, Ed. Bestbook, Araras, SP, 1998, p. 36).**

**3. Esta Corte tem adotado o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) como valor mínimo, o que se mostra adequado para o caso, o que, ademais, foi o requerido nas razões recursais da parte autora.**

4. Apelo da Caixa Econômica Federal desprovido e apelo da parte autora provido. (Classe: AC - APELAÇÃO CIVEL Processo: 5001927-38.2019.4.04.7133 UF: RS Data da Decisão: 14/09/2022 Orgão Julgador: QUARTA TURMA Relator VICTOR LUIZ DOS SANTOS LAUS).

Da análise das ementas, colhem-se algumas conclusões:

- há uma parcela do Tribunal que reconhece o dano moral *in re ipsa* por vícios construtivos, considerando pela “experiência comum” presente o “abalo gerado pela impossibilidade de usufruir de imóvel em perfeitas condições”, não sendo levado em conta se os problemas construtivos são de pequena monta e não impõem a retirada dos moradores da habitação, bem assim se não oferecem riscos à segurança, estabilidade ou solidez da edificação ou à habitabilidade do imóvel;

- em sentido contrário, há julgados que entendem que se os vícios de construção “não comprometem a segurança do bem e de seus moradores, ou seja, são de pouca monta”, então “não são aptos a gerar sofrimento, transtorno e as inquietações que caracterizam o dano moral” e, por serem de “pouca monta” não impedem a utilização do bem e tampouco “frustram o legítimo direito fundamental à moradia”, inexistindo o dano extrapatrimonial;

- que os “problemas de pequena monta” configuram apenas “mero aborrecimento”, sendo que a “mágoa, irritação ou sensibilidade extrema estão fora do âmbito do dano moral”, pois fazem parte da “normalidade do cotidiano”, não

consistindo em situações “impactantes a ponto de causar desequilíbrio psicológico na personalidade humana”;

- que se são de pequena monta e, portanto, “não comprometem a habitabilidade do imóvel ou representam qualquer tipo de risco à sua estabilidade ou solidez da edificação”, inexistente lesão extrapatrimonial;

- quanto à valoração, o Tribunal tem privilegiado o entendimento de que haja “cautela”, de modo a “evitar o enriquecimento sem causa do ofendido, punindo, de outro lado, a conduta do infrator, de modo a inibir a sua repetição”, além da consideração das “peculiaridades do caso concreto” e da “jurisprudência desta Corte”;

- em outras decisões, ante a inexistência de “parâmetros exatos para esse fim”, deve o magistrado “valer-se de seu ‘prudente arbítrio’, guiado pelos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, em análise casuística”, a fim de que a indenização seja “suficiente para sancionar a conduta lesiva, inibir sua reiteração e compensar o prejuízo suportado pela parte lesada (justa reparação)”;

- noutras pontuou-se o “caráter compensatório e pedagógico da indenização”, não podendo ser arbitrado em “importância irrisória a ponto de não coibir a repetição do dano” e, tampouco, “de maneira elevada a ponto de causar o enriquecimento ilícito” da parte lesada;

- as indenizações foram fixadas entre R\$ 3.030,00 e R\$ 15.968,00, aparecendo com constância o valor de R\$ 10.000,00.

Na 3ª Turma Recursal de Santa Catarina as decisões reconhecem o abalo extrapatrimonial <sup>157</sup>. Considerando que a Turma Recursal, em obediência aos princípios informadores dos Juizados, não faz ementa de seus julgados, foram transcritos os votos dos relatores, destacando-se, apenas, a parte relativa aos danos morais. Outrossim, os casos apresentados são os paradigmas selecionados para o estudo de caso:

**RECURSO CÍVEL Nº 5018664-12.2019.4.04.7200/SC**

**VOTO**

---

<sup>157</sup> Critérios de pesquisa: dano moral e vícios construtivos. Resultado: 15 acórdãos. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp>. Acesso em: 04 fev 2023.

[...]

### **Recurso da parte autora**

[...]

Esta Turma Recursal tem entendido que o dano moral deve ser arbitrado, no caso de vícios construtivos, quando constatada a falta de condições satisfatórias de habitabilidade do imóvel, na esteira de entendimento da jurisprudência recente do TRF4:

ADMINISTRATIVO. CIVIL. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - PAR. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. LEGITIMIDADE PASSIVA. DANOS MATERIAIS E DANOS MORAIS. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. CDC. PRECEDENTES. A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF é parte legítima para figurar no pólo passivo da lide, respondendo pelos danos perpetrados aos arrendatários; Tendo em vista que foram comprovados vícios na construção do imóvel, bem como demonstrados o abalo moral por falta de condições satisfatórias de habitabilidade do imóvel financiado, cabível a indenização. (TRF4, AC 5000304-36.2013.404.7104, QUARTA TURMA, Relator CANDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR, juntado aos autos em 28/04/2017) (grifei)

[...]

Verifico que, de acordo com o laudo pericial, os defeitos constatados no imóvel são de origem construtiva.

Embora os vícios construtivos não sejam graves a ponto de tornar o imóvel inabitável por risco de desmoronamento, é razoável concluir que, em razão dos problemas com o piso do banheiro e placas de cerâmica em todo o imóvel, além da umidade nas paredes e vedação dos requadros das janelas, o imóvel em questão está longe de apresentar condições satisfatórias de habitabilidade.

Atento a orientação jurisprudencial, esta Turma Recursal adota alguns parâmetros para a quantificação do dano moral: a) as circunstâncias e peculiaridades da situação fática, especialmente a dimensão dos defeitos, a ponto de prejudicarem ou não o funcionamento de partes ou itens do imóvel de imprescindível utilização diária; b) a variedade das irregularidades constatadas a fim de averiguar se os problemas são comuns a todos os cômodos ou se estão restritos a uma parte específica da habitação; c) se os vícios tornaram o imóvel inabitável; e d) se é necessária a desocupação do imóvel para a reparação dos defeitos encontrados.

Assim, nesse ponto, entendo que deve ser dado provimento ao recurso da parte autora para fixar em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a condenação em danos morais, montante este que atende aos parâmetros estipulados por esta Turma Recursal.

Concluindo, voto por negar provimento ao recurso da CEF e dar provimento ao recurso da parte autora para reformar a sentença e condenar a ré a pagar indenização por danos morais, em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), nos termos da fundamentação supra.

Ante o exposto, voto por **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO DA CEF e DAR PROVIMENTO AO RECURSO DA AUTORA.**



**RECURSO CÍVEL Nº 5020753-08.2019.4.04.7200/SC****VOTO****Do Mérito**

O juízo a quo reconheceu a existência dos vícios construtivos identificados pelo perito na unidade habitacional pertencente à parte autora, assim como a responsabilidade da ré pela danos existentes, não havendo que se falar em reforma da sentença em relação à questão.

Em se tratando de vícios construtivos, a Turma Regional de Uniformização de Jurisprudência da 4ª Região proferiu decisão no sentido de que o dano moral decorrente do abalo gerado pela impossibilidade de usufruir plenamente do imóvel adquirido para moradia é conhecido pela experiência comum e considerado in re ipsa, isto é, não se faz necessária a prova do prejuízo, que é presumido e decorre do próprio fato (autos n. 5001481-17.2018.4.04.7215/SC, Rel. Juiz Federal Marcelo Malucelli, j. 26/06/2020). Destaco (grifei):

**PEDIDO DE UNIFORMIZAÇÃO REGIONAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM AQUISIÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL. DANO MORAL IN RE IPSA. DEMONSTRAÇÃO DE PREJUÍZO NA HABITALIDADE DO IMÓVEL. DESNECESSIDADE.**

1. Resta configurada a divergência de entendimento entre a 3ª Turma Recursal de Santa Catarina e a 5ª Turma Recursal do Rio Grande do Sul quanto à ocorrência ou não de danos morais in re ipsa no caso de vícios construtivos que não chegam a comprometer a habitabilidade do imóvel.
2. Confirmada a decisão recorrida com a fixação da seguinte tese: o dano moral decorrente do abalo gerado pela impossibilidade de usufruir plenamente do imóvel adquirido para moradia é conhecido pela experiência comum e considerado in re ipsa, isto é, não se faz necessária a prova do prejuízo, que é presumido e decorre do próprio fato. Precedentes do Tribunal Regional Federal da 4ª Região.
3. Incidente não provido. (TRU4, IUJEF nº 5001481-17.2018.4.04.7215, Relator para Acórdão Juiz Federal MARCELO MALUCELLI, juntado aos autos em 29/06/2020)

Dessa forma, os vícios construtivos constatados no imóvel por laudo pericial tiveram o condão de gerar abalo moral, os quais se presumem.

**Do Quantum da Indenização**

Na quantificação do dano moral devem-se sopesar as circunstâncias e peculiaridades do caso, as condições financeiras dos envolvidos, o nível de compreensão do ilícito, sua repercussão e a participação do ofendido para configuração do evento danoso.

Ademais, o quantum da indenização deve ser arbitrado em especial considerando-se o caráter punitivo (punitive damages) que também devem representar, embora buscando se evitar o enriquecimento sem causa de quem sofre o dano.

Sobre o tema, assim decidiu o TRF da 4ª Região: 'Observando-se os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, a fixação do valor arbitrado deve guardar dupla função: uma primeira de ressarcir a parte afetada dos danos sofridos, e uma segunda, pedagógica, dirigida ao agente do ato lesivo, a fim de evitar que atos semelhantes venham a ocorrer novamente. Mister, ainda, definir a quantia de tal forma que seu arbitramento não cause enriquecimento sem causa à parte lesada.' (AC 5011793-96.2010.404.7000, Terceira Turma, Relator Carlos Eduardo Thompson Flores Lenz, D.E. 08/08/2012).

Ainda, para quantificação do dano extrapatrimonial, este Órgão Colegiado leva em consideração análise dos seguintes pontos: a) as circunstâncias e peculiaridades da situação fática, especialmente a dimensão dos defeitos, a ponto de prejudicarem ou não o funcionamento de partes ou itens do imóvel de imprescindível utilização diária; b) a variedade das irregularidades constatadas a fim de averiguar se os problemas são comuns a todos os cômodos ou se estão restritos a uma parte específica da habitação; c) se os vícios tornaram o imóvel inabitável; e d) se é necessária a desocupação do imóvel para a reparação dos defeitos encontrados.

No caso concreto, tratando-se de condomínio residencial com mais de 280 unidades habitacionais, há de se ter moderação na quantificação do dano, uma vez que a somatória das possíveis condenações em ações propostas individualmente poderia configurar valor exorbitante.

Esta Turma Recursal tem fixado o valor da indenização por danos morais em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), quando constatada a existência de vícios construtivos que envolvem o mesmo empreendimento imobiliário.

Concluindo, reduzo o dano moral para R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), valor que observa os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, além de satisfazer o cunho educativo inerente a essa espécie de reparação.

Ante o exposto, voto por DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.

**RECURSO CÍVEL Nº 5003174-13.2020.4.04.7200/SC**

**VOTO**

**MÉRITO**

**Do Dano Moral**

O juízo a quo reconheceu a existência dos vícios construtivos identificados pelo perito na unidade habitacional pertencente à parte autora, assim como a responsabilidade da ré pela danos existentes, não havendo que se falar em reforma da sentença em relação à questão.

Em se tratando de vícios construtivos, esta Turma Recursal vinha entendendo que o dano moral deve ser arbitrado em casos de falta de condições satisfatórias de habitabilidade do imóvel, seguindo entendimento jurisprudencial do TRF da 4ª Região.

Nada obstante, a Turma Regional de Uniformização de Jurisprudência da 4ª Região proferiu decisão no sentido de que o dano moral decorrente do abalo gerado pela impossibilidade de usufruir plenamente do imóvel adquirido para moradia é conhecido pela experiência comum e considerado in re ipsa, isto é, não se faz necessária a prova do prejuízo, que é presumido e decorre do próprio fato.

Conforme o julgado emanado da Turma Regional de Uniformização de Jurisprudência da 4ª Região (autos n. 5001481-17.2018.4.04.7215/SC, Rel. Juiz Federal Marcelo Malucelli, j. 26/06/2020), foi fixada a seguinte tese (grifei):

**PEDIDO DE UNIFORMIZAÇÃO REGIONAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM AQUISIÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL. DANO MORAL IN RE IPSA. DEMONSTRAÇÃO DE PREJUÍZO NA HABITABILIDADE DO IMÓVEL. DESNECESSIDADE.**

1. Resta configurada a divergência de entendimento entre a 3ª Turma Recursal de Santa Catarina e a 5ª Turma Recursal do Rio Grande do Sul quanto à ocorrência ou não de danos morais in re ipsa no caso de vícios construtivos que não chegam a comprometer a habitabilidade do imóvel.

2. Confirmada a decisão recorrida com a fixação da seguinte tese: o dano moral decorrente do abalo gerado pela impossibilidade de usufruir plenamente do imóvel adquirido para moradia é conhecido pela experiência comum e considerado in re ipsa, isto é, não se faz necessária a prova do prejuízo, que é presumido e decorre do próprio fato. Precedentes do Tribunal Regional Federal da 4ª Região.

3. Incidente não provido. (TRU4, IUJEF nº 5001481-17.2018.4.04.7215, Relator para Acórdão Juiz Federal MARCELO MALUCELLI, juntado aos autos em 29/06/2020)

Dessa forma, não obstante o entendimento anterior desta Turma Recursal, no sentido de afastar os danos morais quando ausente a comprovação de que o imóvel não está em condições satisfatórias de habitabilidade, os vícios construtivos constatados no imóvel por laudo pericial tiveram o condão de gerar abalo moral, os quais se presumem, na hipótese.

#### **Quantum da indenização**

Na quantificação do dano moral deve-se sopesar as circunstâncias e peculiaridades do caso, as condições financeiras dos envolvidos, o nível de compreensão do ilícito, sua repercussão e a participação do ofendido para configuração do evento danoso.

Ademais, o quantum da indenização deve ser arbitrado em especial considerando-se o caráter punitivo (punitive damages) que também devem representar, embora buscando se evitar o enriquecimento sem causa de quem sofre o dano.

Sobre o tema, assim decidiu o TRF da 4ª Região: 'Observando-se os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, a fixação do valor arbitrado deve guardar dupla função: uma primeira de ressarcir a parte afetada dos danos sofridos, e uma segunda, pedagógica, dirigida ao agente do ato lesivo, a fim de evitar que atos semelhantes venham a ocorrer novamente. Mister, ainda, definir a quantia de tal forma que seu arbitramento não cause enriquecimento sem causa à parte lesada.' (AC 5011793-96.2010.404.7000, Terceira Turma, Relator Carlos Eduardo Thompson Flores Lenz, D.E. 08/08/2012).

Ainda, para quantificação do dano extrapatrimonial, este Órgão Colegiado leva em consideração análise dos seguintes pontos: a) as circunstâncias e peculiaridades da situação fática, especialmente a dimensão dos defeitos, a ponto de prejudicarem ou não o funcionamento de partes ou itens do imóvel de imprescindível utilização diária; b) a variedade das irregularidades

constatadas a fim de averiguar se os problemas são comuns a todos os cômodos ou se estão restritos a uma parte específica da habitação; c) se os vícios tornaram o imóvel inabitável; e d) se é necessária a desocupação do imóvel para a reparação dos defeitos encontrados.

Esta Turma Recursal tem fixado o valor da indenização por danos morais em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), quando constatada a existência de vícios construtivos que envolvem o mesmo empreendimento imobiliário.

Assim, nego provimento ao recurso da CEF e dou parcial provimento ao recurso da parte autora para majorar o valor da indenização por danos morais para R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), valor que observa os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, além de satisfazer o cunho educativo inerente a essa espécie de reparação.[...]

Ante o exposto, voto por **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO DA CEF e DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DA PARTE AUTORA.**

### **RECURSO CÍVEL Nº 5015620-19.2018.4.04.7200/SC**

#### **VOTO**

##### **Dano moral**

Em relação a existência dos vícios construtivos, avaliando o acervo probatório, verifica-se que a sentença solucionou adequadamente.

A TRU firmou a tese de que o dano moral, em decorrência de vício construtivo, é in re ipsa:

**PEDIDO DE UNIFORMIZAÇÃO REGIONAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM AQUISIÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL. DANO MORAL IN RE IPSA. DEMONSTRAÇÃO DE PREJUÍZO NA HABITALIDADE DO IMÓVEL. DESNECESSIDADE.**

1. Resta configurada a divergência de entendimento entre a 3ª Turma Recursal de Santa Catarina e a 5ª Turma Recursal do Rio Grande do Sul quanto à ocorrência ou não de danos morais in re ipsa no caso de vícios construtivos que não chegam a comprometer a habitalidade do imóvel.

2. Confirmada a decisão recorrida com a fixação da seguinte tese: o dano moral decorrente do abalo gerado pela impossibilidade de usufruir plenamente do imóvel adquirido para moradia é conhecido pela experiência comum e considerado in re ipsa, isto é, não se faz necessária a prova do prejuízo, que é presumido e decorre do próprio fato. Precedentes do Tribunal Regional Federal da 4ª Região.

3. Incidente não provido. (TRU4, IUJEF nº 5001481-17.2018.4.04.7215, Relator para Acórdão Juiz Federal MARCELO MALUCELLI, juntado aos autos em 29/06/2020)

A decisão se deu por maioria de votos, visto que o Relator do processo posicionou-se pela necessária comprovação do dano moral para justificar a indenização reclamada.

Muito embora não se exija unanimidade para a fixação de teses, entendo que a atual linha de julgamento é contrária ao entendimento firmado no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, conforme precedentes que seguem (grifei):

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. RESPONSABILIDADE CIVIL. CONSTRUTORA. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. INCIDÊNCIA. DANOS MORAIS. CARACTERIZAÇÃO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.1. Consoante a jurisprudência desta Corte, "o dano moral, na ocorrência de vícios de construção, não se presume, configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação de direito da personalidade dos proprietários do imóvel" (AgInt no AREsp 1.288.145/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, DJe de 16/11/2018).2. Na hipótese, a alteração das premissas fáticas adotadas pelo Tribunal a quo, no tocante à presença dos elementos caracterizadores da responsabilidade civil e do dever de indenizar, diante da existência de defeitos no imóvel decorrentes de problemas na construção, assim como acerca da caracterização do dano moral, demandaria, necessariamente, o reexame de matéria fática e probatória dos autos.3. Agravo interno desprovido. (STJ, AgInt nos EDcl no AREsp 1693983/SC, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 16/11/2020, DJe 14/12/2020)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. DANO MORAL. PRESUNÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. ENTENDIMENTO ADOTADO NESTA CORTE. INCURSÃO NOS FATOS DOS AUTOS. NÃO OCORRÊNCIA. NÃO PROVIMENTO.1. "O dano moral, na ocorrência de vícios de construção, não se presume, configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação de direito da personalidade dos proprietários do imóvel" (AgInt no AREsp 1288145/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/11/2018, DJe 16/11/2018).2. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ, AgInt no AREsp 1459749/GO, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 26/11/2019, DJe 06/12/2019)

Nada obstante, considerando que fico vencido no ponto, a rigor dos votos prolatados em sessões anteriores por meus pares, registro aqui minha ressalva pessoal e, por questão de pragmatismo, acompanho o posicionamento da maioria.

### **Quantum da indenização**

Na quantificação do dano moral deve-se sopesar as circunstâncias e peculiaridades do caso, as condições financeiras dos envolvidos, o nível de compreensão do ilícito, sua repercussão e a participação do ofendido para configuração do evento danoso.

Ademais, o quantum da indenização deve ser arbitrado em especial considerando-se o caráter punitivo (punitive damages) que também devem representar, embora buscando se evitar o enriquecimento sem causa de quem sofre o dano.

Sobre o tema, assim decidiu o TRF da 4ª Região: 'Observando-se os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, a fixação do valor arbitrado deve guardar dupla função: uma primeira de ressarcir a parte afetada dos danos sofridos, e uma segunda, pedagógica, dirigida ao agente do ato lesivo, a fim de evitar que atos semelhantes venham a ocorrer novamente. Mister, ainda, definir a quantia de tal forma que seu arbitramento não cause enriquecimento sem causa à parte lesada.' (AC 5011793-96.2010.404.7000,

Terceira Turma, Relator Carlos Eduardo Thompson Flores Lenz, D.E. 08/08/2012).

Assim, nesse ponto, entendo que deve ser dado provimento ao recurso da parte autora para fixar em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a condenação em danos morais, montante este que atende aos parâmetros estipulados por esta Turma Recursal, inclusive nos imóveis desse mesmo condomínio. [...]

Concluindo, reformo a sentença para deferir o pedido de assistência judiciária gratuita à Parceria Construtora e excluí-la do polo passivo, além de condenar a CEF ao pagamento de indenização por danos morais no montante de R\$ 5.000,00.

Ante o exposto, voto por DAR PROVIMENTO AOS RECURSOS.

Da análise dos votos, colhem-se algumas conclusões:

- o dano moral deve ser arbitrado “quando constatada a falta de condições satisfatórias de habitabilidade do imóvel”;

- em sentido contrário, atendendo precedente da Turma Regional de Uniformização de Jurisprudência da 4ª Região, a Turma Recursal passou a entender que “o dano moral decorrente do abalo gerado pela impossibilidade de usufruir plenamente do imóvel adquirido para moradia é conhecido pela experiência comum e considerado *in re ipsa*, isto é, não se faz necessária a prova do prejuízo, que é presumido e decorre do próprio fato” (TRU, autos n. 5001481-17.2018.4.04.7215/SC, Rel. Juiz Federal Marcelo Malucelli, j. 26/06/2020);

- na valoração do dano moral “deve-se sopesar as circunstâncias e peculiaridades do caso, as condições financeiras dos envolvidos, o nível de compreensão do ilícito, sua repercussão e a participação do ofendido para configuração do evento danoso”, bem assim o “caráter punitivo (*punitive damages*)”, sem que isto cause “o enriquecimento sem causa de quem sofre o dano”;

- na valoração adotam-se parâmetros: “a) as circunstâncias e peculiaridades da situação fática, especialmente a dimensão dos defeitos, a ponto de prejudicarem ou não o funcionamento de partes ou itens do imóvel de imprescindível utilização diária; b) a variedade das irregularidades constatadas a fim de averiguar se os problemas são comuns a todos os cômodos ou se estão restritos a uma parte específica da habitação; c) se os vícios tornaram o imóvel inabitável; e d) se é necessária a desocupação do imóvel para a reparação dos defeitos encontrados”.

- os danos morais, em todos os casos relativos ao Condomínio Saudade, foram fixados em R\$ 5.000,00.

As decisões trazidas à baila demonstram a inexistência de (a) tarifação do dano imaterial, adotando-se um sistema aberto de valoração, com preferência a um (b) espírito de cautela, com observância dos (c) precedentes, (d) da razoabilidade e da (e) proporcionalidade na fixação de valores. Merece destaque que todos os julgamentos pontuam a necessidade de que a indenização (f) não seja irrisória ou que (g) cause enriquecimento injustificado ao demandante, proporcionando, de certa forma, limites mínimos e máximos.

Outrossim, visível a dificuldade na caracterização dos danos imateriais para as patologias construtivas, a tal ponto de comprovar a necessidade de uma melhor objetivação da matéria, pois há uma enorme e desarrazoada subjetividade nos julgamentos relativos ao tema, ora exigindo o comprometimento da segurança e da habitabilidade dos imóveis, ora contentando-se com vícios construtivos de pequena monta nos apartamentos do PMCMV – *in re ipsa*.<sup>158</sup>

---

<sup>158</sup> Da leitura dos votos do TRF4 depreende-se que pessoas residentes no mesmo empreendimento habitacional tiveram julgamentos completamente contrapostos em relação aos danos morais.

**ANEXO - SENTENÇAS** <sup>159</sup>**PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL Nº 5005370-03.2018.4.04.7207/SC – 4ª VARA FEDERAL****SENTENÇA**

[...]

**Danos materiais**

[...]

Constatada nesses termos a presença de danos materiais decorrentes não de supostos uso inadequado ou falta de manutenção atribuíveis ao morador, mas sim de má execução da obra, creditável à violação pela vendedora e construtora de seu dever de zelosamente garantir a qualidade e segurança de adequada construção, emerge obrigação dos réus de repará-los, no montante acima quantificado pelo expert.

**Danos morais**

No caso em comento, a responsabilização por danos morais, pretendida pela autora, decorre do alegado sofrimento pelo qual teria passado em virtude de o imóvel de sua moradia ter padecido de patologias construtivas.

Em se tratando de vícios construtivos, a 3ª Turma Recursal de Santa Catarina (e.g., 5012431-33.2018.4.04.7200, Relator para Acórdão Antonio Fernando Schenkel do Amaral e Silva, julgado em 14/05/2020), seguindo jurisprudência do TRF da 4ª Região

---

<sup>159</sup> Disponível em:

[https://consulta.trf4.jus.br/trf4/controlador.php?acao=consulta\\_processual\\_resultado\\_pesquisa&selForma=NU&txtValor=50186641220194047200&chkMostrarBaixados=&todasfases=&todosvalores=&todaspartes=&txtDataFase=01/01/1970&selOrigem=SC&sistema=&txtChave=&seq=](https://consulta.trf4.jus.br/trf4/controlador.php?acao=consulta_processual_resultado_pesquisa&selForma=NU&txtValor=50186641220194047200&chkMostrarBaixados=&todasfases=&todosvalores=&todaspartes=&txtDataFase=01/01/1970&selOrigem=SC&sistema=&txtChave=&seq=) Acesso em: 09 mai 2023.

<sup>159</sup> Disponível em:

[https://consulta.trf4.jus.br/trf4/controlador.php?acao=consulta\\_processual\\_resultado\\_pesquisa&selForma=NU&txtValor=5005370-03.2018.4.04.7207&chkMostrarBaixados=&todasfases=&todosvalores=&todaspartes=&txtDataFase=01/01/1970&selOrigem=SC&sistema=&txtChave=&seq=](https://consulta.trf4.jus.br/trf4/controlador.php?acao=consulta_processual_resultado_pesquisa&selForma=NU&txtValor=5005370-03.2018.4.04.7207&chkMostrarBaixados=&todasfases=&todosvalores=&todaspartes=&txtDataFase=01/01/1970&selOrigem=SC&sistema=&txtChave=&seq=) Acesso em: 09 mai 2023.

<sup>159</sup> Disponível em:

[https://consulta.trf4.jus.br/trf4/controlador.php?acao=consulta\\_processual\\_resultado\\_pesquisa&selForma=NU&txtValor=50207530820194047200&chkMostrarBaixados=&todasfases=&todosvalores=&todaspartes=&txtDataFase=01/01/1970&selOrigem=SC&sistema=&txtChave=&seq=](https://consulta.trf4.jus.br/trf4/controlador.php?acao=consulta_processual_resultado_pesquisa&selForma=NU&txtValor=50207530820194047200&chkMostrarBaixados=&todasfases=&todosvalores=&todaspartes=&txtDataFase=01/01/1970&selOrigem=SC&sistema=&txtChave=&seq=) Acesso em: 08 mai 2023.

<sup>159</sup> Disponível em :

[https://consulta.trf4.jus.br/trf4/controlador.php?acao=consulta\\_processual\\_resultado\\_pesquisa&selForma=NU&txtValor=5003174-13.2020.4.04.7200&chkMostrarBaixados=&todasfases=&todosvalores=&todaspartes=&txtDataFase=01/01/1970&selOrigem=SC&sistema=&txtChave=&seq=](https://consulta.trf4.jus.br/trf4/controlador.php?acao=consulta_processual_resultado_pesquisa&selForma=NU&txtValor=5003174-13.2020.4.04.7200&chkMostrarBaixados=&todasfases=&todosvalores=&todaspartes=&txtDataFase=01/01/1970&selOrigem=SC&sistema=&txtChave=&seq=) Acesso em: 08 mai 2023.



(e.g., AC 5000304-36.2013.404.7104, Quarta Turma, Relator Candido Alfredo Silva Leal Junior, juntado aos autos em 28/04/2017), tem compreendido que o arbitramento do dano moral deve ser restrito a casos de falta de condições de habitabilidade do imóvel, baseando-se - tanto para identificação de sua existência quanto de sua quantificação - nos seguintes parâmetros:

a) as circunstâncias e peculiaridades da situação fática, especialmente a dimensão dos defeitos, a ponto de prejudicarem ou não o funcionamento de partes ou itens do imóvel de imprescindível utilização diária; b) a variedade das irregularidades constatadas a fim de averiguar se os problemas são comuns a todos os cômodos ou se estão restritos a uma parte específica da habitação; c) se os vícios tornaram o imóvel inabitável; e d) se é necessária a desocupação do imóvel para a reparação dos defeitos encontrados.

Na espécie, o perito afirmou que para o conserto dos danos identificados não é necessária a desocupação do imóvel durante as reformas (vide citação supra).

Em várias ações indenizatórias propostas nesta subseção tendo por objeto outras unidades do mesmo condomínio, a identificação de danos análogos a esses foi considerada pela 3ª Turma Recursal insuficiente a caracterizar ausência de condições satisfatórias de habitabilidade, porquanto incapazes de oferecer riscos à integridade física dos moradores ou obrigarem a desocupação do imóvel para seu reparo, de modo a não se falar em dano moral indenizável, senão dissabores próprios do cotidiano (5012431-33.2018.404.7200, 5012398-43.2018.404.7200, 5012431-33.2018.404.7200, 5013318-17.2018.404.7200, 5012425-26.2018.404.7200, 5012384-59.2018.4.04.7200, Relator para Acórdão Antonio Fernando Schenkel do Amaral e Silva, julgado em 14/05/2020).

Acompanhando tal entendimento, reputo que a situação narrada nos autos não se mostra suficiente para configurar dano moral indenizável, não ultrapassando a barreira de mero dissabor ou aborrecimento do cotidiano, nos termos da jurisprudência consolidada do E. TRF4 em hipóteses assemelhadas:

[...] Não se vislumbra a existência de dano moral, ainda que sejam presumíveis a irritação e o transtorno causado ao apelante, trata-se de situação inerente ao convívio social, incapaz de gerar um desequilíbrio grave da esfera psíquica do ofendido, de modo a justificar indenização por lesão extrapatrimonial. [...] (TRF4, AC 5041092-74.2017.4.04.7000, QUARTA TURMA, Relator LUÍS ALBERTO D'AZEVEDO AURVALLE, juntado aos autos em 31/01/2019).

[...] O dano moral não decorre do mero dissabor ou aborrecimento do cotidiano e não se caracteriza pura e simplesmente pelo desconforto, dor, sofrimento ou qualquer outra perturbação do bem-estar que aflija o indivíduo em sua subjetividade. [...] (TRF4, AC 5005966-04.2015.4.04.7009, QUARTA TURMA, Relator LUÍS ALBERTO D'AZEVEDO AURVALLE, juntado aos autos em 29/11/2018).

[...] A situação no caso concreto configura mero dissabor ou aborrecimento do cotidiano. Pensamento diverso implicaria na banalização do dano moral e em enriquecimento ilícito. [...] (TRF4, APELAÇÃO CÍVEL Nº 5023811-24.2016.404.7200, 3ª TURMA, Des<sup>a</sup>. Federal MARGA INGE BARTH TESSLER, POR UNANIMIDADE, SESSÃO DE 25/04/2017).

Destarte, embora certamente ocorrido transtorno e perturbação do bem-estar no caso, não vislumbro a ocorrência de lesão a direito da personalidade, razão pela qual o pedido de indenização por danos morais deve ser julgado improcedente.

### **III - DISPOSITIVO**

Ante o exposto, julgo parcialmente procedentes os pedidos (CPC, art. 487, I) para condenar [...] a título de indenização por danos materiais, a quantia de R\$ 2.995,56 (dois mil novecentos e noventa e cinco reais e cinquenta e seis centavos), [...].

Destarte, observa-se que a decisão considerou relevante para julgamento do caso os seguintes aspectos:

#### **DADOS OBJETIVOS**

1) a efetiva constatação de vícios construtivos por laudo pericial, porém não haverá necessidade de desocupação do imóvel durante os trabalhos de reforma indicados;

2) não há patologia comprometedor da segurança, estrutura e habitabilidade do imóvel (não foram observados, por exemplo: trincas e/ou rachaduras por recalque diferencial da fundação);

3) os vícios são de natureza leve (infiltrações, pisos de baixa qualidade, defeitos nas vedações das janelas), não sendo decorrentes de “vícios de uso”;

4) não foram observadas inconformidades relativas às instalações elétricas e hidráulicas no apartamento.

## DADOS SUBJETIVOS

1) Da conduta da vítima dos danos: as patologias encontradas decorrem “[...] não de supostos uso inadequado ou falta de manutenção atribuíveis ao morador, [...]”;

2) Da conduta dos responsáveis pela obra: os danos são fruto “[...] de má execução da obra, creditável à violação pela vendedora e construtora de seu dever de zelosamente garantir a qualidade e segurança de adequada construção [...]”.

## DOGMÁTICA JURÍDICA

1) Conceito de dano moral na decisão: não está expresso, porém são dados elementos para compreensão do tema: “[...] o arbitramento do dano moral deve ser restrito a casos de falta de condições de habitabilidade do imóvel, baseando-se - tanto para identificação de sua existência quanto de sua quantificação - nos seguintes parâmetros:

a) as circunstâncias e peculiaridades da situação fática, especialmente a dimensão dos defeitos, a ponto de prejudicarem ou não o funcionamento de partes ou itens do imóvel de imprescindível utilização diária; b) a variedade das irregularidades constatadas a fim de averiguar se os problemas são comuns a todos os cômodos ou se estão restritos a uma parte específica da habitação; c) se os vícios tornaram o imóvel inabitável; e d) se é necessária a desocupação do imóvel para a reparação dos defeitos encontrados.

A decisão embora não conceitue o dano moral, estabelece como pressuposto a *habitabilidade do imóvel*, ou seja, se há ou não necessidade de desocupação para encontrar-se a lesão moral. Em havendo, passa-se à quantificação do valor da compensação. Todavia, aparentemente há uma contradição intrínseca na argumentação esposada, porquanto se há necessidade de desocupação, que é a consequência do vício construtivo, não há sentido em falar-se em “dimensão dos defeitos” ou se “os vícios tornaram o imóvel inabitável” ou “se é necessária a desocupação do imóvel para a reparação dos defeitos encontrados”, porquanto isto já está posto como *conditio sine qua non*.

Desta forma, parece haver uma confusão entre o fato – vício construtivo grave - e a sua consequência – a desocupação. A lesão moral está na consequência do fato, isto é, na necessidade do morador sair do apartamento para sua recuperação. Caso

contrário, o *decisum* estaria admitindo, ainda que não expressamente, o dano moral *in re ipsa*.

Outrossim, a sentença identifica o dano moral com a “[...] lesão a direito da personalidade [...]”, porém não a reconhece no caso concreto, por falta de necessidade de desocupação do imóvel.

2) A “dor” como elemento do dano: se depreende que incoorrendo desocupação, não há dor a ser compensada, pois “[...] reputo que a situação narrada nos autos não se mostra suficiente para configurar dano moral indenizável, não ultrapassando a barreira de mero dissabor ou aborrecimento do cotidiano”.

3) Há considerações a respeito da *dor leve*<sup>160</sup>, pois se depreende que não havendo saída do apartamento, existe apenas “mero dissabor ou aborrecimento do cotidiano” não indenizável. Outrossim, há indicativo de que “[...] certamente ocorrido transtorno e perturbação do bem-estar no caso, [...]”, porém insuficiente para caracterizar o dano moral.

4) A decisão não se refere ou acolhe o dano *in re ipsa*, conforme explicitado supra.

5) Da valoração do dano moral: a sentença estabeleceu como parâmetros de valoração “as circunstâncias e peculiaridades da situação fática, especialmente a dimensão dos defeitos, a ponto de prejudicarem ou não o funcionamento de partes ou itens do imóvel de imprescindível utilização diária; b) a variedade das irregularidades constatadas a fim de averiguar se os problemas são comuns a todos os cômodos ou se estão restritos a uma parte específica da habitação; c) se os vícios tornaram o imóvel inabitável; e d) se é necessária a desocupação do imóvel para a reparação dos defeitos encontrados”.

6) Não há citação direta da doutrina.

## JURISPRUDÊNCIA

---

<sup>160</sup> Expressão cunhada pelo autor da dissertação para determinar o sentido e o alcance de um provável contraponto às expressões utilizadas na sentença: “não é qualquer incômodo, aborrecimento ou tristeza que dá ensejo à reparação por danos morais”. A “dor leve” seria o “transtorno” ou a simples “perturbação do bem estar”.

1) A decisão citou 6 precedentes da 3ª TR/SC no que tange ao afastamento do dano moral;

2) A decisão citou 4 precedentes do TRF4 para descaracterizar a “dor”. Surgem expressões que tentam exprimir um “conceito” para a lesão imaterial, tais como: “um desequilíbrio grave da esfera psíquica do ofendido”. Ou a lesão imaterial é definida por exclusão: “[...] mero dissabor ou aborrecimento do cotidiano e não se caracteriza pura e simplesmente pelo desconforto, dor, sofrimento ou qualquer outra perturbação do bem-estar que aflija o indivíduo em sua subjetividade”. Sem dúvida, a expressão mais utilizada para excluir ou simplificar a avaliação da dor consiste nestas expressões: “mero dissabor ou aborrecimento do cotidiano”, sendo, portanto, subjetiva ao máximo;

3) A decisão não emprega jurisprudência do STJ.

**PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL Nº 5018664-12.2019.4.04.7200/SC- 6ª VARA FEDERAL**

**SENTENÇA**

[...]

**2. Mérito**

A autora firmou Contrato Particular de Compra e Venda Direta de Imóvel Residencial com Parcelamento e Alienação Fiduciária no programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR, em 05-06-2014, pelo qual adquiriu a unidade nº Apto 435 - Bl 4A, do Condomínio Residencial Saudade.

**Da responsabilidade objetiva da Caixa Econômica Federal à luz do Código de Defesa do Consumidor**

[...]

**Danos materiais - Vícios Construtivos**

[...]

De acordo com o laudo pericial (Eventos 30 e 41), verifica-se a existência de diversos vícios construtivos:

- Pisos com alteração de tonalidade banheiro. Ao que tudo indica por falha do material da placa, que possibilita a percolação de umidade pelo interior da peça.

- Umidade nas paredes com Janelas Sala, Dormitórios Indicativo de problema de infiltração pelas Janelas. Vedação dos requadros das Janelas Sala, dormitórios e BWC Falhas na vedação.

- Placas cerâmicas Piso da sala/cozinha/circulação e dormitórios Som cavo. Falha executiva durante a aplicação das peças e/ou da argamassa colante. Nicadas/baixa qualidade das placas cerâmicas

4º Quesito: Informe se há danos visíveis na estrutura do imóvel objeto da ação. Em caso positivo, descreva o problema e esclareça se o defeito põe em risco sua habitabilidade.

R. Dos elementos aparentes (visíveis ao observador) na data da vistoria não foram observados indicativos de risco estrutural da edificação (por exemplo: trincas e/ou rachaduras por recalque diferencial da fundação).

6º Quesito: Informe o perito se há como especificar a data de surgimento dos danos eventualmente verificados.

R. As patologias citadas e seus danos tem sua origem no período de construção do empreendimento.

No mais, o laudo reúne todos os elementos necessários ao julgamento da lide e reflete com exatidão as condições de que os danos no imóvel decorrem de vícios construtivos e não têm relação com ausência de manutenção dos condôminos, não são decorrentes de uso inadequado, da falta de manutenção, descuido, negligência ou falta de conservação por parte dos usuários/proprietários.

Ademais, embora o juiz não fique adstrito às conclusões do perito, a prova em sentido contrário ao laudo produzido em Juízo, para prevalecer, deve ser suficientemente robusta e convincente, o que não ocorreu na hipótese.

Sendo assim, preponderam as conclusões do perito judicial, visto que emitidas por profissional de confiança, que atuou com imparcialidade e apresentou elementos suficientes para corroborar suas conclusões.

Assim, tendo a prova produzida demonstrado inequivocamente que os defeitos detectados no apartamento decorreram de vícios na execução/construção, deve a requerida ser condenada a promover o pagamento dos reparos relacionados na perícia.

Em decorrência do contrato celebrado entre as partes, a Caixa é responsável pela reparação.

Além disso, tal dever também decorre da legislação de regência, especialmente o art. 6º, inciso VI, do CDC, e também o art. 186 do Código Civil.

Na espécie, houve o preenchimento dos requisitos da responsabilidade civil: (1) ação/ato ilícito da CEF (escolha inadequada da construtora e/ou fiscalização incorreta dos produtos e equipamentos utilizados no imóvel); (2) dano (comprovado no laudo pericial) e, por fim; (3) o nexo de causalidade (materializado na relação contratual mantida entre os litigantes).

[...]

Desta forma, fixo os danos materiais no valor de R\$ 5.094,12.

### **Danos Morais**

Enquanto lesão a um interesse não patrimonial, o dano moral já há muito tempo foi reconhecido pela doutrina e jurisprudência, inclusive consagrado pela CF/88 (art. 5º, V e X) e tendo também, com a vigência do novo CC, previsão em norma infraconstitucional (art. 186).

A indenização por danos morais é uma compensação de prejuízos psíquicos, como desgostos, vexames, dores físicas, luto, perda de reputação ou prestígio, insuscetíveis de avaliação pecuniária *stricto sensu*, porque não atingem o patrimônio material.

Porém, não é qualquer incômodo, aborrecimento ou tristeza que dá ensejo à reparação por danos morais: o dano moral indenizável é aquele que afeta os direitos da personalidade.

São aqueles direitos que a pessoa tem para defender o que é seu, como a vida, a integridade, a liberdade, a sociabilidade, a honra, a privacidade, a autoria, a imagem e outros, todos com fundamento na dignidade da pessoa humana. Cabe, em suma, aferir caso a caso a medida em que o ato em cotejo tenha agredido psicologicamente a suposta vítima, para que se possa ter efetivamente configurado - ou não - o dano moral.

No caso em exame, o vício construtivo efetivamente constatado (rachaduras, infiltrações, fixação inadequada de esquadrias) além de não comprometer a estrutura, segurança e habitação do imóvel, são questões afetas mais a dano de natureza patrimonial, não moral.

Assim, a par de a situação vivenciada pela autora ser indesejável e poder se reputar de reprovável a conduta da Caixa, não configura dano moral indenizável. Sequer foi apontada pela autora alguma situação vexatória pela qual tenha passado ou que a Construtora, por seus prepostos, tenham agido de forma desrespeitosa ou negligente.

Neste sentido:

[...]

Não procede, portanto, o pedido de indenização por danos morais.

### **DISPOSITIVO**

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a pretensão e extingo o processo com resolução do mérito, com fundamento no art. 487, I do Código de Processo Civil, para condenar a Caixa Econômica Federal ao pagamento de indenização por danos materiais, no valor fixado no laudo pericial, devidamente corrigido pelo IPCA-E a partir da data do laudo pericial e acrescido de juros de mora em 1% ao mês desde a data da citação.

Destarte, pode-se observar que a decisão considerou relevantes para julgamento do caso os seguintes pontos:

#### **DADOS OBJETIVOS**

1) a efetiva constatação de vícios construtivos por laudo pericial, porém não haverá necessidade de desocupação do imóvel durante os trabalhos de reforma indicados;

2) não há patologia comprometedora da segurança, estrutura e habitabilidade do imóvel (não foram observados, por exemplo: trincas e/ou rachaduras por recalque diferencial da fundação):

3) os vícios são de natureza leve (infiltrações, pisos de baixa qualidade, vedações das janelas), não sendo decorrentes de “vícios de uso”;

4) não foram observadas inconformidades relativas às instalações elétricas e hidráulicas no apartamento.

#### **DADOS SUBJETIVOS**



1) Da conduta da vítima dos danos: a sentença refere que os defeitos encontrados “[...] não têm relação com ausência de manutenção dos condôminos, não são decorrentes de uso inadequado, da falta de manutenção, descuido, negligência ou falta de conservação por parte dos usuários/proprietários”;

2) Da conduta dos responsáveis: a conduta foi “reprovável”, porém não “[...] foi apontada pela autora alguma situação vexatória pela qual tenha passado ou que a Construtora, por seus prepostos, tenham agido de forma desrespeitosa ou negligente”.

### DOGMÁTICA JURÍDICA

1) Conceito de dano moral expresso na decisão: “[...] o dano moral indenizável é aquele que afeta os direitos da personalidade.”

Complemento ao conceito de dano moral pela exigência do “prejuízo psíquico”, quando a “dor” é tida como elemento intrínseco à caracterização da lesão: “A indenização por danos morais é uma compensação de prejuízos psíquicos, como desgostos, vexames, dores físicas, luto, perda de reputação ou prestígio, insuscetíveis de avaliação pecuniária *stricto sensu*, porque não atingem o patrimônio material.”

2) Conceito de direitos da personalidade: “São aqueles direitos que a pessoa tem para defender o que é seu, como a vida, a integridade, a liberdade, a sociabilidade, a honra, a privacidade, a autoria, a imagem e outros, todos com fundamento na dignidade da pessoa humana. [...]”

4) A desconsideração da *dor leve*<sup>161</sup>: “não é qualquer incômodo, aborrecimento ou tristeza que dá ensejo à reparação por danos morais [...]”.

5) Não houve a citação direta de doutrina na sentença.

### JURISPRUDÊNCIA

1) A decisão citou 1 precedente do TRF4 no que tange ao dano moral.

---

<sup>161</sup> Expressão cunhada pelo autor da dissertação para determinar o sentido e o alcance de um provável contraponto às expressões utilizadas na sentença: “não é qualquer incômodo, aborrecimento ou tristeza que dá ensejo à reparação por danos morais”.

**PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL Nº 5020753-  
08.2019.4.04.7200/SC – 6ª VARA FEDERAL**

**SENTENÇA**

[...]

**Mérito**

[...]

**Danos materiais - Vícios Construtivos**

De acordo com o laudo pericial (evento 86, LAUDOPERIC2), verifica-se a existência de diversos vícios construtivos no imóvel da parte autora:

O laudo aponta que os danos no imóvel decorrem de "vícios construtivos ocultos que após a entrega da unidade residencial foram gradativamente aparecendo" e não têm relação com ausência de manutenção dos condôminos. Também não são decorrentes de uso inadequado, da falta de manutenção, descuido, negligência ou falta de conservação por parte dos usuários/proprietários.

Assim, tendo a prova produzida demonstrado inequivocamente que os defeitos detectados no apartamento decorreram de vícios na execução/construção, deve a requerida ser condenada a promover o pagamento dos reparos relacionados na perícia.

Para o reparo dos vícios acima elencados, o perito judicial verificou ser necessária a quantia de R\$ 3.275,51:

Desta forma, fixo os danos materiais no valor de R\$ 3.275,51 (trezentos e vinte e sete mil quinhentos e cinquenta e um reais).

**Danos Morais**

No caso em exame, os vícios construtivos efetivamente constatados (pisos e azulejos com alteração de tonalidade, umidade paredes, empolamento e umidade no entorno da janela e falha de vedação dos requadros das janelas) não comprometeram a estrutura, a segurança e a habitabilidade do imóvel. Com efeito, colhe-se do laudo pericial:

4º Quesito: Informe se há danos visíveis na estrutura do imóvel objeto da ação. Em caso positivo, descreva o problema e esclareça se o defeito põe em risco sua habitabilidade.

Resposta: Dos elementos aparentes (visíveis ao observador) na data da vistoria não foram observados indicativos de risco estrutural na unidade residencial. (por exemplo: trincas e/ou rachaduras por recalque diferencial da fundação).

Contudo, ao adquirir imóvel residencial, em especial novo, o consumidor cria expectativas de morar em um imóvel com condições condizentes com o memorial descritivo e adequado para uso pleno. Assim, os danos causados pelos vícios construtivos frustram as condições plenas para usufruir dessa aquisição.

Ademais, em recente julgamento, a Turma Regional de Uniformização - TRU decidiu que o dano moral decorrente do abalo gerado pela impossibilidade de usufruir plenamente do imóvel adquirido para moradia é conhecido pela experiência comum e considerado *in re ipsa*, isto é, não se faz necessária a prova do prejuízo, que é presumido e decorre do próprio fato, conforme segue:

**EMENTA: PEDIDO DE UNIFORMIZAÇÃO REGIONAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM AQUISIÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL. DANO MORAL IN RE IPSA. DEMONSTRAÇÃO DE PREJUÍZO NA HABITALIDADE DO IMÓVEL. DESNECESSIDADE. 1.** Resta configurada a divergência de entendimento entre a 3ª Turma Recursal de Santa Catarina e a 5ª Turma Recursal do Rio Grande do Sul quanto à ocorrência ou não de danos morais *in re ipsa* no caso de vícios construtivos que não chegam a comprometer a habitabilidade do imóvel. **2.** Confirmada a decisão recorrida com a fixação da seguinte tese: o dano moral decorrente do abalo gerado pela impossibilidade de usufruir plenamente do imóvel adquirido para moradia é conhecido pela experiência comum e considerado *in re ipsa*, isto é, não se faz necessária a prova do prejuízo, que é presumido e decorre do próprio fato. Precedentes do Tribunal Regional Federal da 4ª Região. **3.** Incidente não provido. (5001481-17.2018.4.04.7215, TURMA REGIONAL DE UNIFORMIZAÇÃO DA 4ª REGIÃO, Relator para Acórdão MARCELO MALUCELLI, juntado aos autos em 29/06/2020).

Para tanto, a indenização deve ser arbitrada em valor suficiente a desestimular a prática reiterada do ato lesivo e ainda evitar o enriquecimento sem causa da parte que sofre o dano.

Neste sentido:

**RESPONSABILIDADE CIVIL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DA CAIXA. DECADÊNCIA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO:**

DETERMINAÇÃO DOS REPAROS. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS: VIABILIDADE E MANUTENÇÃO DO QUANTUM. 1. Tratando-se de imóveis arrendados através do programa MCMV, com recursos oriundos do FAR, não há dúvidas de que possui a CAIXA legitimidade para, juntamente com a empresa construtora da obra, responder pelas questões pertinentes ao imóvel financiado, tanto em decorrência de culpa in elegendo, quanto in vigilando. No caso, a CAIXA não agiu apenas na qualidade de agente financeiro, mas também na de agente fiscalizador de prazos e da qualidade da obra, gerindo os recursos financeiros e técnicos juntamente com a construtora/incorporadora, interferindo diretamente na execução do projeto. 2. Inaplicabilidade do prazo decadencial previsto no art. 26 do CDC, na medida em que os alegados danos não se cuidam de vício aparente ou de fácil constatação. 3. A prova pericial efetivada demonstrou que os defeitos detectados na unidade residencial decorreram de vícios na execução/construção do imóvel, sobretudo pela não observância dos requisitos técnicos mínimos e/ou execução inadequada do projeto previamente aprovado, ambas realizadas pela construtora e fiscalizada pela CAIXA. 4. O dano moral, no caso, abalo gerado pela impossibilidade de usufruir de imóvel em perfeitas condições é conhecido pela experiência comum e considerado in re ipsa, isto é, não se faz necessária a prova do prejuízo, que é presumido e decorre do próprio fato. 5. O quantum debeatur a ser pago a título de indenização deve observar o caráter punitivo e ressarcitório da reparação do dano moral. De outra parte, deve também evitar o enriquecimento ilícito, observadas as circunstâncias do caso e atendendo aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Ausente recurso da parte, mantido o quantum fixado na sentença (R\$ 5.000,00). (TRF4, AC 5004689-44.2015.4.04.7205, TERCEIRA TURMA, Relatora CARLA EVELISE JUSTINO HENDGES, juntado aos autos em 23/10/2020)

Dessa forma, apreciando as circunstâncias e peculiaridades do caso concreto, considerando que os transtornos gerados pela situação implicam comprometimento das condições normais de habitabilidade e salubridade do imóvel, refletindo na qualidade de vida e no equilíbrio psicológico de uma família, que vê frustrado o sonho de fruir plenamente de um bem adquirido com grande esforço e, considerando a magnitude financeira da parte adversa, fixo a indenização em danos morais no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

[...]

**DISPOSITIVO**

Ante o exposto, ACOLHO O PEDIDO formulado na inicial e extingo o processo com resolução do mérito, com fundamento no art. 487, I, do Código de Processo Civil, para condenar a Caixa Econômica Federal:

a) ao pagamento de indenização por danos materiais, no valor fixado no laudo pericial; e b) ao pagamento de indenização por danos morais, no valor de R\$ 10.000,00, ambos corrigidos na forma da fundamentação.

De acordo com o laudo pericial ([evento 86, LAUDOPERIC2](#)), verifica-se a existência de diferentes vícios construtivos no imóvel:

VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO			
Descrição	local	Origem provável	Observação
Pisos e azulejos com alteração de tonalidade	Banheiro e dormitório 01	Ao que tudo indica por falha do material da placa, que possibilita a percolação de umidade pelo interior da peça.	Após o reparo deve ser realizada manutenção periódica, em especial do rejunte das peças.
Umidade paredes	Parede entre Banheiro e Dormitório 01	Indicativo de problema de infiltração	
Empolamento e umidade no entorno da Janela	Sala, dormitórios, Banheiro, Cozinha	Indicativo de problema de infiltração pelas Janelas	-
Vedação dos requadros das Janelas	Sala, dormitórios	Falhas na vedação	

Destarte, pode-se colocar que a decisão considerou relevantes para julgamento do caso o seguinte:

#### DADOS OBJETIVOS

1) a efetiva constatação de vícios construtivos por laudo pericial, porém não haverá necessidade de desocupação do imóvel durante os trabalhos de reforma indicados;

2) não há patologia comprometedor da segurança, estrutura e habitabilidade do imóvel (não foram observados, por exemplo: trincas e/ou rachaduras por recalque diferencial da fundação);

3) os vícios são de natureza leve (infiltrações, pisos de baixa qualidade, defeitos nas vedações das janelas), não sendo decorrentes de “vícios de uso”;

4) não foram observadas inconformidades relativas às instalações elétricas e hidráulicas no apartamento.

## DADOS SUBJETIVOS

1) Da conduta da vítima dos danos: “os danos não são decorrentes de uso inadequado, da falta de manutenção, descuido, negligência ou falta de conservação por parte dos usuários/proprietários”.

2) Da conduta dos responsáveis: não foram feitas considerações.

## DOGMÁTICA JURÍDICA

1) Conceito de dano moral expresso na decisão: não foi feito. Porém, considerou que ao se “[...] adquirir imóvel residencial, em especial novo, o consumidor cria expectativas de morar em um imóvel com condições condizentes com o memorial descritivo e adequado para uso pleno. Assim, os danos causados pelos vícios construtivos frustram as condições plenas para usufruir dessa aquisição”. Aqui a “frustração” é o sentimento negativo experimentado pelo mutuário, a ponto de gerar a lesão moral.

2) Caracterização do dano moral: considerou que a lesão decorre do “[...] do abalo gerado pela impossibilidade de usufruir plenamente do imóvel [...]”.

3) A decisão acolheu a tese do dano moral *in re ipsa*: “[...] não se faz necessária a prova do prejuízo, que é presumido e decorre do próprio fato”.

4) A sentença não se refere aos direitos da personalidade ou ao princípio da dignidade da pessoa humana.

5) Valoração do dano moral: a decisão estipulou um limite financeiro máximo (“evitar enriquecimento sem causa”) e esclareceu a função preventiva da reparação civil, pontuando que “[...] a indenização deve ser arbitrada em valor suficiente a *desestimular* a prática reiterada do ato lesivo e ainda *evitar o enriquecimento sem causa* da parte que sofre o dano” (itálico nosso). Outrossim, refere-se “as circunstâncias e peculiaridades do caso concreto”, que seriam a implicação quanto ao “[...] comprometimento das condições normais de habitabilidade e salubridade do imóvel, refletindo na qualidade de vida e no equilíbrio psicológico de uma família, que vê frustrado o sonho de fruir plenamente de um bem adquirido com grande esforço [...]”.

Por fim, leva em conta a “[...] a magnitude financeira da parte adversa [...]”, que seria a condição econômica para evitar um “valor irrisório” a ser atribuído à CEF (limite mínimo), fixando a indenização em R\$ 10.000,00 (dez mil reais);

6) A “dor” surge de algumas considerações lançadas, tais como “na qualidade de vida” e no “equilíbrio psicológico” da família, na frustração do “[...] sonho de fruir plenamente de um bem adquirido com grande esforço”;

7) A decisão não se refere à desconsideração da *dor leve*, porquanto adota a tese do dano *in re ipsa*;

8) Não há citação de doutrina.

#### JURISPRUDÊNCIA

1) A sentença fez referência a um julgado do TRF4 e a um da Turma Regional de Uniformização – TRU da 4ª Região.

#### **PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL Nº 5003174-13.2020.4.04.7200/SC – 3ª VARA FEDERAL**

#### **SENTENÇA**

[...]

#### **MÉRITO**

[...]

#### **- Danos materiais e responsabilidade das rés**

[...]

#### **5. DOS DANOS E DIVERGÊNCIAS**

Foram constatados danos na edificação vistoriada associados a vícios construtivos. Os danos decorrentes de falta de manutenção ou modificações na construção original foram analisados, mas desconsiderados para efeito de orçamentação.

Há alguns pontos com deterioração do reboco e da pintura nas regiões próximas às janelas do apartamento. Estes danos estão relacionados à deficiência na instalação das esquadrias de alumínio, prejudicando a vedação e estanqueidade do sistema.

No revestimento cerâmico do banheiro e de um dos quartos verificou-se a presença de infiltrações, acarretando em mudanças na coloração das peças cerâmicas, devido a infiltrações possivelmente ocasionadas por umidade ascendente e/ou proveniente da utilização do banheiro.

Foram constatados sons cavos nos revestimentos cerâmicos, que são sintomas característicos de descolamento destas peças cerâmicas. Este dano está relacionado à movimentação/acomodação da estrutura, da dilatação e retração diferenciada entre os materiais constituintes do subsistema de revestimento cerâmico, além disso, também estão associados a falhas executivas desse subsistema, tais como utilização de argamassas inadequadas, não preenchimento adequado do tardo das peças cerâmicas, ou ainda a utilização da argamassa após o tempo em aberto.

[...]

#### **- Danos Morais**

O conceito de bem - sempre em evolução - abrange não apenas o patrimônio material do indivíduo, mas também o seu acervo imaterial, donde se incluem a imagem, a honra, o nome, a reputação, o crédito, dentre outros.

Uma vez ofendido quaisquer bens integrantes desde acervo imaterial, presente está o dano moral e, por conseguinte, o dever de reparação.

Para Aguiar Dias (in Da Responsabilidade Civil, Vol. II, nº 226, 9ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1994, p. 729-730) "(...) Quando ao dano não correspondem as características do dano patrimonial, dizemos que estamos em presença do dano moral. A distinção, ao contrário do que parece, não decorre da natureza do direito, bem ou interesse lesado, mas do efeito da lesão, do caráter da sua repercussão sobre o lesado. De forma que tanto é possível ocorrer dano patrimonial em consequência de lesão a um bem não patrimonial como dano moral em resultado de ofensa a bem material. Releva observar, ainda, que a inestimabilidade do bem lesado, se bem que, em regra, constitua a essência do dano moral, não é critério definitivo para a distinção, convindo, pois, para caracterizá-lo, compreender o dano moral em relação ao seu conteúdo que '... não é o dinheiro nem a coisa comercialmente reduzida a dinheiro, mas a dor, o espanto, a emoção, a vergonha, a injúria física ou moral, em geral uma dolorosa sensação experimentada pela pessoal, atribuindo à palavra dor o mais largo significado".



Tem-se, pois, que o dano moral é o efeito não patrimonial de direito e não a própria lesão. O desgosto, a aflição, a dor, a angústia sofridos pelas vítimas ficam sem satisfação, se há o limite de indenizar meramente os danos patrimoniais.

No caso dos autos, entendo presente o dano moral, isso porque habitar moradia com defeitos que tornam o ambiente não inteiramente adequado para habitação certamente é causa de sofrimentos, transtornos e inquietações caracterizadores do dano moral.

A prova do fato - surgimento de defeitos após tomar posse do imóvel - é suficiente para ensejar a obrigação de reparar o dano extrapatrimonial.

A jurisprudência tem se manifestado no sentido de que o dano moral, nesses casos, é considerado *in re ipsa*. Nesse sentido:

ADMINISTRATIVO E CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. CEF. CAIXA SEGURADORA. LEGITIMIDADE PASSIVA. VÍCIOS OCULTOS NA CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. DANOS MATERIAIS E MORAIS. PREJUÍZO. OCORRÊNCIA. COMPROVAÇÃO DO NEXO DE CAUSALIDADE. INDENIZAÇÃO.

1. A CEF e a CAIXA SEGURADORA são partes legítimas para figurarem no pólo passivo da lide, respondendo solidariamente com a construtora.

2. O dano moral decorrente do abalo gerado pela impossibilidade de usufruir de imóvel adquirido para moradia é conhecido pela experiência comum e considerado *in re ipsa*, isto é, não se faz necessária a prova do prejuízo, que é presumido e decorre do próprio fato.

3. Demonstrado o nexo causal entre o fato lesivo imputável às co-rés e o dano, exsurge para as empresas públicas e a construtora o dever de indenizarem o particular, por meio de uma compensação pecuniária compatível com o prejuízo.

4. Indenização por danos materiais mantida, porquanto fixada levando em consideração as conclusões do laudo pericial, a ser paga, solidariamente, pela construtora, pelo agente financeiro e a seguradora.

[...] (TRF4, AC 0005286-33.2003.404.7201, Terceira Turma, Relator Des. Fed. Fernando Quadros da Silva, publicado em 17.5.2011)

De outro lado, a indenização por dano moral deve ser fixada em montante suportável para o devedor sem tornar-se causa de enriquecimento ilícito para a vítima.

No arbitramento do quantum indenizatório deve o juiz orientar-se pelos critérios sugeridos pela doutrina e pela jurisprudência, com razoabilidade, valendo-se e sua experiência e do bom senso, atento à realidade da vida, notadamente à situação econômica atual e às peculiaridades de cada caso (STJ, REsp 203.755/MG, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira).

Sendo assim, considerando os transtornos provocados pelo imóvel financiado que, ulteriormente à entrega, passou a apresentar problemas de habitabilidade, entendo ser razoável a quantia de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) para a reparação do dano moral sofrido, quantia que será atualizada monetariamente pelo IPCA-e a partir da data desta sentença (Súmula n. 362 do STJ).

### **III - DISPOSITIVO**

Ante o exposto, rejeitada a preliminar e a prejudicial de mérito de prescrição, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO, extinguindo o processo com resolução de mérito na forma do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para condenar as rés, solidariamente, a pagarem à parte autora as quantias de:

a) R\$ 2.268,21 (dois mil duzentos e sessenta e oito reais e vinte e um centavos), posicionada em 7/2021, a título de indenização por danos materiais;

b) R\$ 2.000,00 (dois mil reais) a título de reparação por dano moral.

Destarte, observa-se que a decisão considerou relevantes para julgamento do caso os seguintes pontos:

#### **DADOS OBJETIVOS**

1) a efetiva constatação de vícios construtivos por laudo pericial, porém não haverá necessidade de desocupação do imóvel durante os trabalhos de reforma indicados;

2) não há patologia comprometedora da segurança, estrutura e habitabilidade do imóvel (não foram observados, por exemplo: trincas e/ou rachaduras por recalque diferencial da fundação);

3) os vícios são de natureza leve (infiltrações, pisos de baixa qualidade, vedações das janelas), não sendo decorrentes de “vícios de uso”;

4) não foram observadas inconformidades relativas às instalações elétricas e hidráulicas no apartamento.

#### DADOS SUBJETIVOS

1) Da conduta da vítima dos danos: não se fizeram considerações;

2) Da conduta dos responsáveis: não se fizeram considerações.

#### DOGMÁTICA JURÍDICA

1) Conceito de dano moral expresso na decisão: “Tem-se, pois, que o dano moral é o efeito não patrimonial de direito e não a própria lesão. O desgosto, a aflição, a dor, a angústia sofridos pelas vítimas ficam sem satisfação, se há o limite de indenizar meramente os danos patrimoniais”;

2) A “dor” como elemento do dano: “No caso dos autos, entendo presente o dano moral, isso porque habitar moradia com defeitos que tornam o ambiente não inteiramente adequado para habitação certamente é causa de *sofrimentos, transtornos e inquietações* caracterizadores do dano moral” (itálico nosso);

3) A decisão acolhe o dano *in re ipsa*: “A jurisprudência tem se manifestado no sentido de que o dano moral, nesses casos, é considerado *in re ipsa*”;

4) Da valoração do dano moral: a decisão estabelece limites, porquanto “[...] a indenização por dano moral deve ser fixada em *montante suportável para o devedor* sem tornar-se *causa de enriquecimento ilícito para a vítima*” (itálico nosso). Outrossim, adota a razoabilidade como critério para arbitramento do *quantum*, a partir da “[...] experiência e do bom senso, atento à realidade da vida, notadamente à situação econômica atual e às peculiaridades de cada caso (STJ, REsp 203.755/MG, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira)”;

Considera, ainda, na fixação do valor os “[...] os transtornos provocados pelo imóvel financiado que, ulteriormente à entrega, passou a apresentar problemas de

habitabilidade, entendo ser razoável a quantia de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) para a reparação do dano moral sofrido [...]”.

4) Não faz considerações a respeito da *dor leve*.

5) Há citação direta da doutrina de Aguiar Dias (in Da Responsabilidade Civil, Vol. II, nº 226, 9ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1994, p. 729-730).

#### JURISPRUDÊNCIA

1) A decisão citou 1 precedente do TRF4 no que tange ao dano moral;

2) A decisão citou 1 precedente do STJ para a quantificação do dano moral, fixando-a em R\$ 2.000,00.

Apresentada a argumentação jurídica e as divergências entre as sentenças, segue o quadro abaixo, onde procura-se espelhar os itens destacados pelos magistrados. A tabulação demonstra que todas as decisões acolheram a hipótese do vício construtivo como potencial causador de danos morais e, nas duas sentenças favoráveis, a lesão foi considerada *in re ipsa*.

Pontuados esses detalhes, segue o quadro:

Referência nas sentenças	3ª Vara Federal	4ª Vara Federal	6ª Vara Federal - 5018664	6ª Vara Federal - 5020753
Dano presumido  <i>In re ipsa</i>	SIM	NÃO	NÃO	SIM
Dor, sofrimento e abalo psicológico x mero aborrecimento	SIM	SIM	SIM	SIM

Punição, compensação e prevenção	NÃO	NÃO	NÃO	SIM
Gravidade dos vícios	SIM	SIM	SIM	SIM
Direitos da personalidade e dignidade da pessoa	SIM	SIM	SIM	NÃO
Habitabilidade, segurança e salubridade	SIM	SIM	SIM	SIM
Comportamento da vítima/ofensor	NÃO	SIM	SIM	SIM

Merece destaque que todas as decisões manifestaram preocupação com a habitabilidade, a segurança ou a salubridade dos apartamentos, ligando essas vicissitudes ao sentimento psicológico dos mutuários, ou seja, a dor, ao sofrimento ou ao abalo psíquico indenizável, cujo contraponto é “o mero aborrecimento, próprio do cotidiano da vida” não indenizável.