EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CANOAS:

ISENÇÃO DE CUSTAS - ARTIGO 18 LEI N.° 7.347/85

AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO - PRESIDIDA POR JUIZ TOGADO

O **MINISTÉRIO PÚBLICO**, por seu Promotor de Justiça signatário, no uso de suas atribuições constitucionais e legais, com fundamento no disposto nos artigos 127 e 129, inciso III, ambos da Constituição da República, nos artigos 1.º, inciso III, 3.º, 4.º, 5.º, 11 e 12, todos da Lei n.º 7.347/85, e na Lei n.° 8.078/90, tendo por base os elementos coligidos nos autos do inquérito civil n.º 00739.000.365/2021, que tramitou junto à 1ª Promotoria de Justiça Especializada de Canoas, propõe a presente:

AÇÃO COLETIVA DE CONSUMO contra

CONSTRUTORA TENDA S/A, pessoa jurídica cadastrada sob o CNPJ n.° 71.476.527/0001.35, com sede na Rua Boa Vista, n.° 280, pavimentos 8° e 9°, Centro, São Paulo/SP, pelos fatos e fundamentos jurídicos a seguir:

1. DOS FATOS:

Documento assinado digitalmente · Chave: 000024848034@SIN · CRC: 25.1035.3479

A presente ação civil pública tem origem nos elementos angariados no Inquérito Civil (IC) n.º 00739.000.365/2021, instaurado junto à 1.ª Promotoria de Justiça Especializada de Canoas, para o fim de apurar lesão a direitos individuais homogêneos dos consumidores adquirentes de unidades habitacionais no empreendimento denominado **Condomínio Igara Life - do Programa "Minha Casa, Minha Vida"** - , situado na Rua Açucena, n.° 2999, bairro Estância Velha, em Canoas/RS, de responsabilidade da investigada Construtora Tenda S.A, em razão de diversos vícios construtivos verificados nas unidades autônomas e nas áreas comuns, dentre eles falhas estruturais (rachaduras), infiltrações, vazamentos e deficiências na parte elétrica, dentre outros.

O expediente supramencionado - a tramitar, inicialmente, no Ministério Público Federal, que declinou a competência - originou-se em virtude de reclamações de moradores, relatando vícios de construção no empreendimento acima referido (doc. 1 - 04/09 e 82/162), consubstanciados em Laudos Técnicos, um dos quais produzidos em ação individual movida contra a ora ré (doc. 02 - fls. 163/211 e 235/435).

Notificada, a investigada referiu que os vícios não seriam construtivos, mas de manutenção, alegando que as reclamações seriam pontuais e estariam sendo resolvidas em ações individuais (doc. 03 - fls. 495/699).

Diante da controvérsia, submeteu-se o expediente ao GAT, que, em Parecer Técnico, apontou no sentido da ocorrência de vícios construtivos, cumprindo transcrever os seguintes excertos (doc. 04 - fls. 709/748):

"*2.3.1 - Alvenaria Estrutural*

Documento assinado digitalmente · Chave: 000024848034@SIN · CRC: 25.1035.3479

O Laudo Técnico contratado pelo Condomínio constata que a parte estrutural dos edifícios estava adequada, não tendo sido constatadas manifestações patológicas que denotassem a existência de riscos aos usuários, situação esta que foi ratificada pela Construtora Tenda e também verificada durante a vistoria no local, devendo apenas ser ressalvada a constatação da ocorrência de corrosão da armadura de sacadas, com queda do revestimento e exposição de armaduras, o que se entende que em médio prazo possa se tornar um problema estrutural, devendo ser corrigido.

2.3.2 - Pátio Comum do Estacionamento Veicular

(...)

No entanto, pelos registros fotográficos do Laudo do Condomínio, a questão das grades das calhas de drenagem aparenta ser o tópico mais problemático, tanto que acabou sendo solucionado recentemente, com a remoção de todas as grades. Este tópico específico se entende como um problema que deveria ter sido sanado pela empresa, uma vez que a reclamação era de longa data, ainda dentro da vigência das garantias.

2.3.3 - Revestimentos e Fachadas

O Laudo Técnico contratado pelo Condomínio constata evidências de infiltração de água, manchas de umidade, fungos e bolor, com degradação generalizada dos revestimentos de reboco, principalmente nas caixas de escada, além de descolamento de revestimentos cerâmicos de pisos, principalmente no entorno da piscina e forno de pizza.

(...)

Já a questão do reboco na caixa das escadas, que é fartamente caracterizada no Laudo do Condomínio, ***na verdade tem sua origem em problemas na execução da***

Documento assinado digitalmente · Chave: 000024848034@SIN · CRC: 25.1035.3479

Rede Hidráulica, com má execução generalizada da parte inferior dos tubos de queda das redes pluvial e cloacal, sendo que os tubos, pela má execução, acabam se danificando e passam a vazar, o que causa os danos nos revestimentos e até alagamentos. Esta situação de vazamentos restou caracterizada ainda na época da entrega do empreendimento, conforme os vídeos citados na denúncia *(pág. 5 do evento 2) e que ainda constam na internet, com situações de total alagamento de apartamentos no pavimento térreo, caracterizando-se como um problema que deveria ter sido resolvido pela construtora, inclusive com a construção de janelas de inspeção voltadas para a circulação, para facilitar as manutenções.*

2.3.4 - Instalações Elétricas -

O Laudo Técnico contratado pelo Condomínio constata alguns pequenos problemas nas instalações elétricas, sem citar a divergência estabelecida pelo fato de que os moradores não poderiam instalar aparelhos de ar condicionado, informação esta que não teria sido devidamente explicitada pela CONSTRUTORA TENDA durante a venda do empreendimento.

(...)

Consta na pág. 71 do evento 15 a Ata da Assembleia Geral de Instalação do Condomínio, na qual consta manifestação de representante da CONSTRUTORA TENDA informando que a empresa estaria elaborando projeto de adequação elétrica, e que tal projeto seria apresentado à Administração do Condomínio, mas que as adequações seriam custeadas pelos moradores, uma vez que o projeto inicial não previa a instalação de ar condicionado.

Documento assinado digitalmente · Chave: 000024848034@SIN · CRC: 25.1035.3479

2.3.5 - Instalações Hidrossanitárias

O Laudo Técnico contratado pelo Condomínio constata a falta de alguns elementos hidráulicos, principalmente na área da piscina, mas que até já restaram sanados, e um equívoco da construtora por ter colocado isopor abaixo dos reservatórios de água, ao invés de um lastro de areia que era previsto no projeto, destacando que tal fato poderia acarretar em problemas futuros (e que acabaram sendo efetivamente evidenciados na vistoria realizada).

A manifestação da CONSTRUTORA TENDA, por sua vez, informa que a piscina estaria funcionando a contento e que a utilização do isopor "atenderia de forma positiva à sua função, razão pela qual as caixas d'água se encontrariam operando normalmente", o que não encontra guarida na boa técnica, na recomendação do fabricante e no constatado no local.

Durante a vistoria realizada no local constatou-se que a utilização de isopor na base de todos os reservatórios do Condomínio é tecnicamente incorreta e está causando ruptura de tubulações e dos próprios reservatórios, uma vez que o material está começando a ceder, além de constar fixada nos próprios reservatórios orientação do fabricante para NÃO apoiar o mesmo sobre isopor.

Entende-se, assim, que seja de responsabilidade da CONSTRUTORA TENDA a execução de correção das bases de todos os reservatórios, devido às instalações terem sido realizadas em desconformidade com o recomendado pelo fabricante e estarem causando patologias generalizadas neste item.

Outros itens reclamados durante a vistoria foram a falta de execução da tubulação de aviso, que deveria se direcionar para a o exterior da edificação e já causou problemas

Documento assinado digitalmente · Chave: 000024848034@SIN · CRC: 25.1035.3479

em apartamentos de cobertura devido ao transbordamento de reservatórios sem esta tubulação para alertar, e o fato de que nenhum dos registros de água dos apartamentos fecharia completamente, necessitando serem trocados para permitir adequado isolamento das redes.

2.3.6 - Cobertura e Impermeabilização

O Laudo Técnico contratado pelo Condomínio constata que não haveriam maiores problemas de infiltração nos apartamentos de cobertura e nas fachadas, mas que haveria muitos registros de mofo por falha de impermeabilização e vazamentos nos sistemas hidráulicos (este item foi discutido no item 2.3.3 anterior, e a causa é a má execução dos tubos de queda por parte da construtora).

2.3.10 - Outros itens verificados no local e que não integram o Laudo Técnico do Condomínio

Além dos itens reclamados e registrados no Laudo Técnico elaborado pelo Condomínio, foram relatados adicionalmente no local problemas de estanqueidade na cobertura do salão de festas desde a conclusão das obras e problemas estruturais em trechos dos muros de cercamento, que apresentaram movimentação e estão inclinados, sendo estes entendidos como de responsabilidade da construtora.

(...)

3 - Conclusões e sugestões

Documento assinado digitalmente · Chave: 000024848034@SIN · CRC: 25.1035.3479

Na inspeção visual realizada no empreendimento Condomínio Residencial Igara Life foi possível constatar a efetiva existência de patologias decorrentes de falhas construtivas que se entende, salvo melhor juízo, ***que sejam responsabilidade da empresa executora do empreendimento.***

Dentre estas patologias, que foram detalhadas e caracterizadas ao longo das Considerações Técnicas, destacam-se:

• Corrosão nas armaduras das sacadas, que estão causando a queda de pedaços de revestimento (A revitalização das fachadas pelo Condomínio já está corrigindo estes problemas, mas se entende que os mesmos sejam de ordem estrutural e de responsabilidade da empresa Construtora);

• Calhas metálicas da drenagem pluvial que existiam na circulação de veículos e que acabaram por ser trocadas pelo próprio Condomínio, devido aos transtornos gerados (Condomínio já custeou todo o serviço para resolução deste item);

• Má execução das instalações hidráulicas, com vedação inadequada nos vasos sanitários, instalação de registros gerais que não fecham completamente e, principalmente, com problemas nos tubos de queda que cruzam nos dois lados das circulações dos blocos e que sofrem danos e apresentam recorrentes vazamentos devido à má execução, sendo sugerida ainda a execução de janelas de inspeção voltadas para a circulação, para facilitar as manutenções (Condomínio já teve de realizar e custear diversas manutenções relativas a este item);

• Condutos elétricos mal enterrados nos acessos aos blocos;

Documento assinado digitalmente · Chave: 000024848034@SIN · CRC: 25.1035.3479

• Utilização de isopor na base de todos os reservatórios, desatendendo à recomendação do fabricante e gerando danos e vazamentos nos reservatórios (Condomínio já teve de realizar e custear algumas manutenções relativas a este item);

• Falta de execução das tubulações de aviso, que já causaram danos em apartamentos de cobertura por problemas no reservatórios que seriam mais rapidamente percebidos pela existência deste item, que é previsto nos projetos;

• Cobertura do Salão de Festas com recorrentes problemas de infiltração de água;

• Muros de cercamento que estão apresentando problemas estruturais e se encontram inclinados."

Veja-se: os problemas são diversos, passando por corrosão nas armaduras das sacadas, o que causa queda de pedaços de revestimento, por infiltrações e vazamentos (aqui, também decorrentes de utilização de isopor na base dos reservatórios, sem olvidar a ausência de estrutura elétrica para instalação de ar-condicionado, informação que foi omitida pela construtora!

Os elementos técnicos do GAT foram impugnados pela investigada, que se comprometeu a resolver a questão junto aos consumidores lesados (doc. 05 - fls. 779 /809), mas, de acordo com as informações atualizadas no expediente, não o fez (doc. 06 - fls. 812/825).

Assim, considerando que a questão persiste desde a entrega da obra, sem progressos na resolução, conforme, aliás, Parecer do GAT em ratificação ao anterior (doc. 07), imperioso o ajuizamento da presente, com vistas a buscar a condenação na

Documento assinado digitalmente · Chave: 000024848034@SIN · CRC: 25.1035.3479

adoção das medidas imprescindíveis à reparação dos defeitos verificados e na indenização dos danos materiais e morais deles decorrentes, na sua mais ampla extensão (coletiva *stricto sensu* e individual homogênea).

2. DO DIREITO:

Incide, na espécie, o Código de Defesa do Consumidor, de cujas disposições se destacam as seguintes:

"Art. 6.° São direitos básicos do consumidor:

(...)

VI - a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos;

VII - o acesso aos órgãos judiciários e administrativos com vistas à prevenção ou reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos ou difusos, assegurada a proteção Jurídica, administrativa e técnica aos necessitados;

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*;*

(...)

Documento assinado digitalmente · Chave: 000024848034@SIN · CRC: 25.1035.3479

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.

§ 1° O serviço é defeituoso quando não fornece a segurança que o consumidor dele pode esperar, levando-se em consideração as circunstâncias relevantes, entre as quais:

I - o modo de seu fornecimento;

II - o resultado e os riscos que razoavelmente dele se esperam;

III - a época em que foi fornecido.

§ 2º O serviço não é considerado defeituoso pela adoção de novas técnicas.

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

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

II - a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro.

§ 4° A responsabilidade pessoal dos profissionais liberais será apurada mediante a verificação de culpa".

Prosseguindo, o artigo 18 do referido diploma legal dispõe sobre a responsabilidade por vícios do produto ou serviço, estabelecendo, no seu artigo 18, que **"[o]s fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis**

Documento assinado digitalmente · Chave: 000024848034@SIN · CRC: 25.1035.3479

respondem solidariamente pelos vícios de qualidade ou quantidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam ou lhes diminuam o valor, assim como por aqueles decorrentes da disparidade, com a indicações constantes do recipiente, da embalagem, rotulagem ou mensagem publicitária, respeitadas as variações decorrentes de sua natureza, podendo o consumidor exigir a substituição das partes viciadas".

Tal regime vem complementado no parágrafo 1º do aludido dispositivo, especialmente nos seus incisos I, II e III, nos seguintes termos:

"§ 1° Não sendo o vício sanado no prazo máximo de trinta dias, pode o consumidor exigir, alternativamente e à sua escolha:

I - a substituição do produto por outro da mesma espécie, em perfeitas condições de uso;

II - a restituição imediata da quantia paga, monetariamente atualizada, sem prejuízo de eventuais perdas e danos;

III - o abatimento proporcional do preço.

(...)"

Documento assinado digitalmente · Chave: 000024848034@SIN · CRC: 25.1035.3479

No caso dos autos, há elementos inequívocos no sentido de que a qualidade da obra não é a esperada, acarretando a diminuição do valor da construção e ensejando, assim, a responsabilidade do construtor **(cumprindo ainda a apurar, ao longo da instrução, se há vícios de segurança no empreendimento**).

Neste sentido, Sergio Cavalieri Filho:

"*Felizmente, não é sempre que o prédio desaba. O principal foco de litígio entre o construtor e o consumidor são os* ***vícios de qualidade decorrentes da baixa qualidade dos materiais empregados e a má técnica utilizada****, conforme já ressaltado. No momento da entrega a obra está aparentemente perfeita;* ***tempos depois começam a aparecer infiltrações, vazamentos, rachaduras, defeitos nas instalações hidráulicas e elétricas****. O fato gerador da responsabilidade do construtor é agora o vício do produto ou do serviço, em conformidade com os arts. 18 e 20 do Código de Defesa do Consumidor.* ***Vício é um defeito menos grave que, embora não comprometa a segurança da obra, afeta a sua utilidade e reduz o seu valor.*** *A responsabilidade pelo vício do produto ou serviço decorre da* ***falta de conformidade ou qualidade da coisa ou serviço com a sua perspectiva de durabilidade e utilidade****. Enquanto na responsabilidade pelo defeito da obra, por sua gravidade, visa-se a proteger a integridade pessoal do consumidor e dos seus bens, na responsabilidade pelo vício protege-se a equivalência entre a prestação e a contraprestação.*"

Com efeito, conforme preceituam os dispositivos legais acima transcritos e como natural decorrência da responsabilidade civil, os consumidores lesados têm direito ao

Documento assinado digitalmente · Chave: 000024848034@SIN · CRC: 25.1035.3479

reparo na obra, sem qualquer custo adicional, à restituição integral da quantia paga pelo imóvel, em caso de resolução contratual, ou ao abatimento proporcional do preço, devendo ser a construtora responsabilizada pelo vício/defeito do produto/serviço.

Na mesma toada, para além da reexecução das obras (ou da restituição da quantia paga ou do abatimento proporcional do preço), cumpre seja a ré responsabilizada a indenizar os danos individuais eventualmente suportados pelos consumidores, o que, sem prejuízo do reconhecimento da responsabilidade nesta senda, deverá ser pormenorizadamente demonstrado em ação individual de execução, a ser ajuizada pelos interessados, na forma dos artigos 95 e 97 do Código de Proteção e Defesa do Consumidor.

Assim sinaliza a jurisprudência, em casos análogos:

APELAÇÃO CÍVEL. RESPONSABILIDADE CIVIL. PRELIMINARES PROCESSUAIS. INTERESSE DE AGIR. INÉPCIA DA INICIAL. NULIDADE DA SENTENÇA. REJEIÇÃO. DECADÊNCIA E PRESCRIÇÃO. NÃO IMPLEMENTADAS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. DEFEITOS EM EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL. COMPROVAÇÃO DOS FATOS CONSTITUTIVOS. DEVER DE INDENIZAR RECONHECIDO. EXTENSÃO DOS VÍCIOS. READEQUAÇÃO. ***NECESSIDADE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA PARA DELIMITAR OS REPAROS NECESSÁRIOS, ASSIM COMO OS RESPECTIVOS CUSTOS. DANOS MATERIAIS EMERGENTES. MANUTENÇÃO. CONSECTÁRIOS DE MORA****. ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. HÁ INTERESSE DE AGIR QUANDO O PROVIMENTO JURISDICIONAL É NECESSÁRIO PARA OBTENÇÃO DA TUTELA PRETENDIDA, BEM COMO QUANDO HOUVER UTILIDADE NA TUTELA ALMEJADA E ADEQUAÇÃO DO PEDIDO COM A VIA PROCESSUAL ELEITA. EVIDENCIADO O INTERESSE DE AGIR.SITUAÇÃO DOS*

Documento assinado digitalmente · Chave: 000024848034@SIN · CRC: 25.1035.3479

AUTOS EM QUE A INICIAL DA INDENIZATÓRIA APRESENTA TODOS OS REQUISITOS DOS ARTS. 319 E 320 DO CPC, APRESENTANDO PEDIDO E CAUSA DE PEDIR. PREFACIAL REJEITADA. NÃO ASSISTE RAZÃO À ALEGAÇÃO DE NULIDADE DA SENTENÇA POR NÃO OBSERVAR O MOMENTO ADEQUADO ACERCA DA INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA, UMA VEZ QUE A INVERSÃO DO ENCARGO PROBATÓRIO, NA SITUAÇÃO DOS AUTOS, DECORRE DE NORMA LEGAL EXPRESSA, OU SEJA, POR OBRA DO LEGISLADOR ("OPE LEGIS").INEXISTÊNCIA DE NULIDADE POR FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. O JULGADOR NÃO ESTÁ OBRIGADO A SE MANIFESTAR SOBRE TODAS AS TESES AVENTADAS PELAS PARTES E, TAMPOUCO, SOBRE TODOS OS ELEMENTOS DE PROVAS PRODUZIDOS. A FUNDAMENTAÇÃO DA SENTENÇA PODE SER ATÉ MESMO SUCINTA, DEVENDO CONTER o pronunciamento judicial, NO ENTANTO, MANIFESTAÇÃO SOBRE OS ELEMENTOS QUE FORAM SUFICIENTES PARA A FORMAÇÃO DO CONVENCIMENTO JULGADOR E PARA A COMPOSIÇÃO DA CONTROVÉRSIA.NÃO POSTULANDO A PARTE AUTORA QUAISQUER DIREITOS POTESTATIVOS POR VÍCIO DO PRODUTO, MAS REPARAÇÃO CIVIL DE INDENIZAÇÃO PELOS DANOS MATERIAIS ALEGADAMENTE SOFRIDOS EM RAZÃO DE VÍCIO DO PRODUTO E DO SERVIÇO PRESTADO, INAPLICÁVEL O PRAZO DE DECADÊNCIA DO ART. 26 DO CDC, E TAMPOUCO ÀQUELE PREVISTO NO ART. 618 DO CC, QUE É DE GARANTIA, ***INCIDINDO, AO REVÉS, O LAPSO PRESCRICIONAL DECENAL, NOS TERMOS DO ART. 205 DO CC.*** *DECADÊNCIA AFASTADA. PRESCRIÇÃO NÃO IMPLEMENTADA. A FORNECEDORA DE PRODUTOS E SERVIÇOS RESPONDE OBJETIVAMENTE PELOS DANOS CAUSADOS AO CONSUMIDOR EM RAZÃO DOS VÍCIOS DE QUALIDADE (ARTS. 18 E 20, DO CDC).* ***Situação dos autos em que o contexto probatório revelou os vícios construtivos constantes no edifício do condomínio autor, em decorrência da má qualidade do serviço prestado e/ou material empregado pela demandada na obra realizada.Parte autora que logrou comprovar a existência de vícios construtivos pontuais no edifício residencial***

Documento assinado digitalmente · Chave: 000024848034@SIN · CRC: 25.1035.3479

construído pelas demandada,s em face da má qualidade do serviço prestado e do material empregado na edificação, notadamente porque as demandadas não trouxeram prova em sentido contrário que pudesse elidir o direito comprovado pela parte autora. De rigor, assim, a manutenção da sentença no que se refere ao dever de reparar os danos materiais, consubstanciados nos valores necessários aos reparos dos vícios construtivos*.Excluída a condenação à indenização pelo reparo de manchas de infiltrações nas circulações do último pavimento das torres 1 e 11, pois ausente prova nesse particular.****Caso em que se mostra necessária a liquidação de sentença por arbitramento para que seja apurado, mediante prova pericial, de forma específica, a extensão e exata localização, assim como quais medidas devem ser adotadas para o saneamento, com a estimativa dos respectivos custos, dos vícios construtivos apurados e devidamente registrados nas torres e áreas comuns do condomínio. Mantida a condenação da demandada em indenizar os valores despendidos pelo condomínio para a correção de problemas da rede e de caixas de esgoto, vícios de construção apurados pelo laudo pericial, devidamente comprovados.*** *Ausência de inidoneidade nas notas fiscais.CORREÇÃO MONETÁRIA PELO IPCA, ÍNDICE QUE MELHOR REFLETE A INFLAÇÃO NO CENÁRIO ATUAL, CONSOANTE ENTENDIMENTO DESTE COLEGIADO, A CONTAR DA DATA DOs desembolsos aTÉ A CITAÇÃO, QUANDO ENTÃO PASSARÁ A INCIDIR TÃO SOMENTE A SELIC, NOS TERMOS DOS ENTENDIMENTOS FIRMADOS NOS TEMAS 99 E 112 DO STJ.Mantida a condenação das demandadas ao pagamento do ônus da sucumbência, uma vez que a causa do ajuizamento da demanda foram os vícios construtivos existentes no empreendimento imobiliário por elas edificado. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (Apelação Cível, Nº 50535335720198210001, Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Tasso Caubi Soares Delabary, Julgado em: 09-11-2022) - grifou-se.*

Documento assinado digitalmente · Chave: 000024848034@SIN · CRC: 25.1035.3479

APELAÇÕES CIVEIS. RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PEDIDO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. (...) RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. CARÁTER OBJETIVO. MÁ EXECUÇÃO DA OBRA. DEVER DE INDENIZAR. Em se tratando de vício do serviço, que não apresentou a qualidade que dele legitimamente se esperava, a construtora responde objetivamente, ex vi do art. 20 do Código de Defesa do Consumidor. Hipótese em que a presença dos defeitos restou evidenciada por meio de perícia, que apontou a inobservância da técnica adequada na construção do imóvel. Dever de indenizar configurado. Sentença mantida. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. A presença de vícios construtivos em imóvel destinado à residência configura dano moral passível de reparação. Frustração das expectativas da casa própria que não podem ser alocados à seara do mero aborrecimento, configurando verdadeiro dano moral passível de reparação. Precedentes desta Corte. QUANTUM INDENIZATÓRIO. MANUTENÇÃO. Em atenção aos parâmetros estabelecidos pela doutrina e jurisprudência pátrias para a fixação do montante indenizatório, atento às particularidades do caso concreto, majoro o valor da condenação por danos morais para R$ 5.000,00 (cinco mil reais), acrescido de correção monetária e juros moratórios legais, quantum que se mostra razoável e proporcional. APELAÇÃO DO RÉU PARCIALMENTE PROVIDA. APELAÇÃO DOS AUTORES DESPROVIDA. (TJRGS, Apelação Cível n.º 70078566346, 10ª Câmara Cível, rel. Des. Paulo Roberto Lessa Franz, j. em 29/11/2018).

APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRELIMINAR DE DECADÊNCIA

Documento assinado digitalmente · Chave: 000024848034@SIN · CRC: 25.1035.3479

AFASTADA. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORACARACTERIZADA. DANOS MATERIAIS RELATIVOS AOS VÍCIOS DA UNIDADE HABITACIONAL MANTIDOS E REDUZIDOS OS DECORRENTES DA DESVALORIZAÇÃO DO IMÓVEL. (...) 2. Responsabilidade da construtora. Toda pessoa, física ou jurídica, que se dispõe a empreender no campo do fornecimento de bens e serviços deve responder objetivamente pelos acidentes de consumo que advenham, ainda que parcialmente, da atividade econômica por si explorada. Aplicação da teoria do risco do empreendimento. Por força do princípio da facilitação da defesa do consumidor, cabia ao fornecedor demonstrar a ausência de defeito do seu produto/serviço. 3. Caso dos autos em que o contexto probatório demonstra que os vícios construtivos mencionados na exordial existem e decorreram de problemas ou incongruências no projeto do empreendimento e na execução da construção. Assim, inegável a responsabilidade da ré pelos danos existentes no apartamento do autor. 4. Danos materiais. 4.1. Danos relativos à conversão em perdas e danos dos vícios construtivos da unidade habitacional. Contexto probatório que demonstra necessários R$ 26.000,00 para consertar os vícios internos da unidade passíveis de correção. 4.2. Danos referentes à desvalorização do imóvel. Considerando que a desvalorização do imóvel foi estimada em R$ 30.000,00 em razão dos vícios construtivos tanto na unidade habitacional quanto nas áreas de uso comum do empreendimento, a indenização deve corresponder à diferença entre esta estimativa e o valor já alcançado para reparo dos vícios internos, sob pena de bis in idem. Valor da indenização reduzido para R$ 4.000,00. 5. Recurso adesivo. Sendo parcialmente provida a apelação, resta prejudicado o recurso adesivo relativo aos honorários na fase recursal em razão do estabelecido no AgInt nos EREsp nº 1539725/DF. PRELIMINAR AFASTADA, APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA. RECURSO ADESIVO PREJUDICADO. (TJRGS, Apelação Cível n.º 70078904984, 9ª Câmara Cível, rel. Des. Carlos Eduardo Richinitti, j. em 28/11/2018).

Documento assinado digitalmente · Chave: 000024848034@SIN · CRC: 25.1035.3479

APELAÇÃO CÍVEL. RESPONSBAILIDADE CIVIL. DANOS MATERIAIS E MORAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. IMÓVEL NOVO. VAZAMENTO. ALAGAMENTO DE APARTAMENTO. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DA CONSTRUTORA. ÔNUS DA PROVA. DANOS MORAIS IN RE IPSA CONFIGURADOS. RESTITUIÇÃO DO PREJUÍZO MATERIAL DEVIDAMENTE COMPROVADO. DEVER DE INDENIZAR RECONHECIDO. Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais decorrentes da inundação ocorrida no apartamento adquirido pelos autores junto à construtora ré em face de vazamento de água ocorrido no prédio, julgada improcedente na origem. PRELIMINAR CONTRARRECURSAL INÉPCIA DOS PEDIDOS INDENIZATÓRIOS Os pedidos formulados não são genéricos, tendo sido especificados nos itens 03 e 04 da fl. 05-verso, ou seja, os danos materiais consubstanciados nos móveis danificados, pintura, reboco e recolocação de pisos/azulejos, além dos danos morais, tendo atribuído à causa o valor de R$ 96.000,00 (...). Ademais, consabido que antes do indeferimento da inicial mostra-se necessário intimar a parte para emendá-la, o que não ocorreu no caso em apreço, tendo sido a exordial recebida sem qualquer ressalva. Além disso, não há que se falar em cerceamento de defesa, pois a parte ré apresentou contestação impugnando pontualmente os pedidos formulados pela parte autora. MÉRITO DEVER DE INDENIZAR - A relação travada entre as partes é nitidamente de consumo, encontrando, portanto, amparo no Código de Defesa do Consumidor. Assim, aplicável à espécie o disposto no artigo 12 do CDC. A responsabilidade no caso em comento é objetiva, ou seja, independe de prova da culpa do agente causador do dano, uma vez verificada a falha na prestação do serviço. Ainda, incide na espécie a inversão do ônus da prova, a teor do art. 6º, inciso VIII, do CDC e do art. 373, II, do CPC, na medida em que, alegada a ocorrência de falha, incumbe à parte ré comprovar a correta prestação do serviço para o qual foi contratada.

Documento assinado digitalmente · Chave: 000024848034@SIN · CRC: 25.1035.3479

In casu, a parte autora logrou êxito em demonstrar a verossimilhança de suas alegações, pois as testemunhas arroladas pelos demandantes, embora tenham sido ouvidas como informantes por possuírem ações contra a construtora ré igualmente por defeitos nos imóveis adquiridos, confirmaram, sem titubear, a versão deduzida na exordial. A parte ré, por sua vez, não produziu qualquer prova no sentido de que o vazamento e o alagamento ocorridos no apartamento dos autores não decorreram de vícios construtivos do imóvel por ela construído. A construtora ré possuía todo o aparato técnico para comprovar que os problemas ocorridos no imóvel dos autores não decorreram de vícios construtivos. Contudo, permaneceu inerte durante toda a instrução processual, não arrolando testemunhas e sequer postulando a realização de prova pericial, em que pese o ônus processual fosse seu por força do art. 6º, inc. VIII, do CPC, e do art. 373, inc. II, do CPC. O construtor só não será responsabilizado quando provar que não colocou o produto no mercado, que, embora haja colocado o produto no mercado, o defeito inexiste, ou a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro (art. 12, §3º, do CPC), sendo que, no caso em apreço, nenhuma das hipóteses restou demonstrada pela parte ré a fim de desonerar-se do dever de indenizar. Por evidente, a situação vivenciada pelos autores ultrapassou a esfera do mero dissabor, pois tiveram seu imóvel novo totalmente alagado, sendo que a situação perdurou por longos trinta dias, até a construtora ré resolver os problemas. Os danos morais experimentados pelos autores configuram-se in re ipsa, ou seja, dispensam a demonstração do efetivo prejuízo, decorrendo do próprio ato ilícito, no caso, consubstanciado na construção e entrega de imóvel novo com graves defeitos. Valorando-se as peculiaridades da hipótese concreta e os parâmetros adotados normalmente pela jurisprudência para a fixação de indenização, em hipóteses símiles, fixa-se o valor de R$ 10.000,00 (...) para cada um dos autores, em atenção aos critérios da razoabilidade e proporcionalidade. Relativamente aos danos materiais, as testemunhas mencionaram que os autores perderam móveis em face do alagamento

Documento assinado digitalmente · Chave: 000024848034@SIN · CRC: 25.1035.3479

ocorrido no apartamento. Entretanto, da análise dos documentos juntados com a exordial, verifica-se que apenas duas notas fiscais dizem respeito a aquisição de móveis em data anterior ao evento, uma no valor R$ 161,10 (fl. 13) e outra no valor de R$ 109,00 (fl. 13-verso), pelo que os danos materiais devem ser arbitrados em R$ 270,10 (...). PRELIMINAR CONTRARRECURSAL REJEITADA. APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA. (TJRGS, Apelação Cível n.º 70078274362, 6ª Câmara Cível, rel. Des. Niwton Carpes da Silva, j. em 30/08/2018).

Veja-se: os problemas são diversos, passando por corrosão nas armaduras das sacadas, o que causa queda de pedaços de revestimento, por infiltrações e vazamentos (aqui, também decorrentes de utilização de isopor na base dos reservatórios, sem olvidar a ausência de estrutura elétrica para instalação de ar-condicionado, informação que foi omitida pela construtora!

Assim, imperiosa a condenação da ré.

3. DOS PEDIDOS:

Ante o exposto, autuada, recebida e processada a presente demanda, requer o Ministério Público:

3.1 a citação da ré, realizando-se **audiência de conciliação presidida por Juiz togado**, nos termos do artigo 334 do Código de Processo Civil, observando-se, ainda, o disposto nos artigos 335, incisos I e II, e 344 do mesmo Diploma, e nos Memorandos Circulares n.º 004/2010 e 001/2012, ambos expedidos pela E. Corregedoria-Geral do Ministério Público, bem como o item n.º 8.27 do Ementário 2016, vertido nos seguintes termos: "*Os Promotores de Justiça, em consideração à natureza da matéria, devem fiscalizar a observância dos critérios normativos na implantação dos Projetos de*

Documento assinado digitalmente · Chave: 000024848034@SIN · CRC: 25.1035.3479

Conciliação em cada Comarca, ***não sendo obrigatória a presença do Membro nas solenidades que não forem presididas pelo Juiz de Direito*** (grifou-se);

3.2 após regular tramitação, requer a integral **procedência** dos pleitos, para condenar a ré:

3.2.1 em **obrigação de fazer**, a ser estabelecida de modo genérico, consistente no refazimento das obras para reparar vícios na construção na área comum e nas residências do empreendimento **Condomínio Igara Life, do Programa "Minha Casa, Minha Vida", situado na Rua Açucena, n.° 2.999, bairro Estância Velha, em Canoas /RS**, sem qualquer custo aos consumidores; ou, alternativamente, a restituir todo o dinheiro pago pelos consumidores pela prestação dos serviços defeituosos, corrigidos monetariamente até a data do pagamento; ou, ainda, ao abatimento proporcional do preço, tudo nos termos do artigo 20 do Código de Defesa do Consumidor, em prazo não superior a 1 (um) ano a contar da prolação da sentença, sob pena de multa diária por atraso de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a reverter para o Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados – FRBL, CNPJ n.° 25.404.730/0001-89 (Banrisul - agência 0835 e conta corrente 03.206065.0-6);

3.2.2 em **obrigação de indenizar os danos materiais e morais individualmente sofridos,** na forma dos artigos 95 e 97, ambos do Código de Proteção e Defesa do Consumidor;

3.2.3 em **obrigação de fazer,** consistente em publicar, às suas custas, no prazo de 20 (vinte) dias após o trânsito em julgado da sentença, em (02) dois jornais de grande circulação deste Estado e que circulem neste Município, em 10 (dez) dias intercalados, sem exclusão do domingo, em tamanho mínimo de 20 cm X 20 cm, em uma das três primeiras páginas de ambos os jornais, bem como na página oficial das

Documento assinado digitalmente · Chave: 000024848034@SIN · CRC: 25.1035.3479

redes sociais *Facebook* e *Instagram*, por 7 (sete) dias consecutivos, em postagem sem restrição de privacidade (acessível ao público), a parte dispositiva de eventual sentença condenatória, a fim de que os consumidores dela tomem ciência, a qual deverá ser introduzida pela seguinte informação: "Acolhendo pedido veiculado em ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público do Rio Grande do Sul/Promotoria de Justiça Especializada de Canoas, o Juízo da [___]ª Vara Cível da Comarca de Canoas condenou Construtora Tenda S.A nos seguintes termos: [___]".

3.3 Ainda, requer:

3.3.1 A publicação do **edital** previsto no artigo 94 da Lei n.° 8.078/90;

3.3.2 a **inversão do ônus da prova** em favor do autor, frente à impossibilidade ou a excessiva dificuldade de se cumprir o encargo de demonstrar os fatos constitutivos do direito, ou vez que verificada maior facilidade de obtenção da prova por parte do requerido, bem como, em decorrência, o custeio e adiantamento de honorários periciais pelo requerido, já por ocasião do despacho saneador, com base no art. 373, §1º, do CPC;

3.3.3 a intimação da Fazenda Pública Estadual para, querendo, acompanhar o feito, considerando que, na hipótese de ser determinado o pagamento adiantado da perícia, admitida apenas a título de argumentação, frente ao disposto no artigo 18 da Lei federal n.º 7.347/85, cabe a ela custear eventual adiantamento dos valores para pagamento da perícia e eventuais outras despesas processuais, na forma do artigo 91 do Código de Processo Civil;

3.3.4 a produção de todo gênero de provas em direito admitidos, em especial o depoimento pessoal do réu, a inquirição de testemunhas oportunamente arroladas e a

Documento assinado digitalmente · Chave: 000024848034@SIN · CRC: 25.1035.3479

realização de perícias eventualmente necessárias, reservando-se o direito de indicar assistente técnico, condenando a ré, ademais, a arcar com as custas processuais.

Consigna, por fim, a possibilidade de **desconsideração da pessoa jurídica**, com lastro no artigo 28 da Lei n.° 8.078/90, a ser requerida (ou determinada pelo Juízo) oportunamente, caso verificados os requisitos legais.

Dá-se à causa o valor de alçada, pois inestimável.

Canoas, 10 de abril de 2023.

Marcelo Trevizan,
Promotor de Justiça.

Nome: **Marcelo Trevizan**
Promotor de Justiça — 3435865
Lotação: **Promotoria de Justiça Criminal de Canoas**
Data: **10/04/2023 17h14min**

Documento eletrônico assinado por login e senha (Provimento nº 63/2016-PGJ).

Documento assinado digitalmente por (verificado em 02/05/2023 14:08:00):

Nome: **RIO GRANDE DO SUL PROCURADORIA GERAL DE JUSTICA**
Data: **10/04/2023 17:14:18 GMT-03:00**

Documento eletrônico assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil. A conferência de autenticidade do documento está disponível no endereço eletrônico:
"http://www.mprs.mp.br/autenticacao/documento"
informando a chave **000024848034@SIN** e o CRC **25.1035.3479**.

1/1

Documento assinado digitalmente · Chave: 000024848034@SIN · CRC: 25.1035.3479