



**ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GABINETE DO DESEMBARGADOR FRANCISCO BARBOSA FILHO**

Processo: 0047656-30.2008.8.06.0001 - Apelação Cível

Registro Interno: 6441/16

1.^a Apelante: Engexata Engenharia Ltda

Apelado: Márcio George Ribeiro da Cunha

2.^a Apelante: Márcio George Ribeiro da Cunha

Apelado: Engexata Engenharia Ltda

Relator: Desembargador Francisco Barbosa Filho

Órgão Julgador: 2.^a Câmara de Direito Privado

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. DANOS CAUSADOS NO IMÓVEL DO AUTOR POR OBRA VIZINHA. CONTRATO PARA EXECUÇÃO DE REPAROS. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA PELO DESCUMPRIMENTO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. DANOS MATERIAIS CONSTATADOS POR PERÍCIA. IMPOSSIBILIDADE DE RESIDIR NO IMÓVEL AVARIADO. DANO MORAL CONFIGURADO. *QUANTUM INDENIZATÓRIO*. RAZOABILIDADE. 1. A responsabilidade da Construtora por danos causados a terceiros em decorrência da edificação é objetiva, derivada do risco de sua atividade. Ao assinar contrato para reparação dos danos causados ao imóvel vizinho, a Construtora assumiu a responsabilidade pelas avarias. Para se exonerar do dever de reparar os danos, a Construtora deveria demonstrar a ocorrência de alguma excludente, tais como, culpa exclusiva da vítima, culpa concorrente, culpa de terceiro, caso fortuito ou força maior, o que não aconteceu. Inadimplemento contratual configurado. 2. Quanto aos danos materiais, devem estes decorrer das avarias encontradas no imóvel pela perícia, e além disso, devem ser acrescentadas as despesas que o autor teve com aluguel, condomínio e pagamento do vigia, expressamente especificadas na cláusula segunda do pacto, desde a paralisação indevida da obra até a data da venda da casa. 3. Dano moral igualmente configurado, haja vista que, em decorrência das avarias causadas pela construção vizinha e da reforma inacabável, o imóvel ficou em condições inabitáveis, impossibilitando ao autor retornar à sua residência. Em relação ao *quantum indenizatório*, levando-se em conta precedentes dos tribunais e a condição econômica da Construtora, o valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) fixado na sentença mostra-se razoável. 4. Acolho a 2.^a apelação, reformando a sentença, no sentido de condenar a Construtora Engexata a pagar os danos materiais, conforme discriminados no inciso "2" acima. 5. Mantenho a condenação da 1.^a apelante a pagar os danos morais arbitrados no inciso "3" retro.



**ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GABINETE DO DESEMBARGADOR FRANCISCO BARBOSA FILHO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível nº 0047656-30.2008.8.06.0001, em que são apelantes e apelados, Engexata Engenharia Ltda e Márcio George Ribeiro da Cunha

ACORDA a 2.^a Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, por unanimidade, em:

I) conhecer da 1.^a apelação, interposta por Engexata Engenharia Ltda e não dar-lhe provimento;

II) conhecer, também, da 2.^a apelação, interposta por Márcio George Ribeiro da Cunha, e dar-lhe provimento apenas para, reconhecendo que a Engexata Engenharia Ltda é a única responsável pelos danos sofridos por este, condená-la a pagar os danos materiais no valor de R\$ 5.539,00 (cinco mil, quinhentos e trinta e nove reais) especificado na 1.^a apelação, acrescido do pagamento dos 82 (oitenta e dois) meses de aluguel, taxas de condomínio e salários do vigia, no período de maio de 2008 à março de 2015, correspondente às despesas não arcadas pela Engexata, acordados na cláusula segunda do contrato de reforma, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, contados a partir da citação, nos termos dos arts. 405 e 406 do CC e art. 161, § 1.^o do CTN, e de correção monetária pelo INPC, contada a partir do evento danoso, segundo a Súmula 43 do STJ, ou seja, a partir de 17 de abril de 2008, data da paralisação injustificada da obra.

Fortaleza, 28 de setembro de 2016

DESEMBARGADOR FRANCISCO BARBOSA FILHO

Relator



**ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GABINETE DO DESEMBARGADOR FRANCISCO BARBOSA FILHO**

Processo: 0047656-30.2008.8.06.0001 - Apelação Cível

Registro Interno: 6441

1.^a Apelante: Engexata Engenharia Ltda

Apelado: Marcio George Ribeiro da Cunha

2.^a Apelante: Marcio George Ribeiro da Cunha

Apelado: Engexata Engenharia Ltda

Relator: Desembargador Francisco Barbosa Filho

Órgão Julgador: 2.^a Câmara de Direito Privado

1.RELATÓRIO

1.1 – Tratam os autos de duas Apelações Cíveis. A primeira interposta por **Engexata Engenharia Ltda**, a segunda oferecida por **Marcio George Ribeiro da Cunha**, objetivando a reforma da sentença de fls. 273/278, de lavra do MM. Juiz de Direito da 17.^a Vara Cível da Comarca de Fortaleza, Dr. Antonio Francisco Paiva, proferida nos autos da Ação de Cobrança, processo nº 0047656-30.2008.8.06.0001 e publicada no Diário da Justiça Eletrônico em 19 de fevereiro de 2016.

O douto juízo *a quo*, na sentença de fls. 273/278, julga procedente o pedido autoral nos seguintes termos:

Isto posto, julgo procedente o pedido de indenização por danos morais formulado por MÁRCIO GEORGE RIBEIRO DA CUNHA, para condenar a construtora ENGEXATA no pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), incidindo juros de 1% ao mês a contar da citação e correção monetária desde o arbitramento (súmula 362 do STJ). Condeno ainda a ENGEXATA nas custas e despesas processuais e nos honorários de sucumbência que arbitro em 15% sobre o valor da presente condenação. Quanto ao processo ajuizado pela ENGEXATA, ora julgado em conjunto, para produção de prova pericial, julgo igualmente procedente o pedido cautelar de produção de prova técnica, uma vez que a brevidade da perícia era determinante para se analisar a situação.

1.2 - Em suas razões de apelação (fls.294/302), a 1.^a apelante, Engexata Engenharia Ltda, sustenta que:

1.2.1 – a rescisão do contrato não foi causada pelo desentendimento mútuo entre as partes, mas sim, por culpa única e exclusiva do apelado, Marcio George Ribeiro da Cunha, que interferiu diretamente no seguimento da obra, no momento em que não liberou integralmente o imóvel para a realização do serviço, constando, inclusive, essa observação no laudo pericial. Alega igualmente que o apelado, Márcio George Ribeiro da Cunha, impediu injustificadamente o andamento da obra, com o intuito de receber mensalmente e indefinidamente os valores estipulados no acordo;

1.2.2 – a fixação dos danos morais em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) foi



**ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GABINETE DO DESEMBARGADOR FRANCISCO BARBOSA FILHO**

irrazoável e desproporcional. Isso porque, nem o suposto dano material, auferido em R\$ 5.539,00 (cinco mil, quinhentos e trinta e nove reais) pela perícia de fls. 172, que foi inclusive negado na sentença de primeiro grau, chegou a tão elevado valor. Ademais, o grau de culpabilidade é importante no arbitramento da indenização por danos morais, e nenhuma culpa teve o apelante para a rescisão contratual.

1.3 - Marcio George Ribeiro da Cunha, também interpôs recurso de apelação (fls. 306/314), apresentando as razões a seguir expostas:

1.3.1 – a apelada, ENGEXATA, insistiu durante todo o trâmite do processo que a quebra do contrato se deu por culpa do apelante, quando não aceitou a liberação da pintura do imóvel. No entanto, foi a apelada quem descumpriu o contrato em questão, visto que, o Sr. Pedro Barreto (engenheiro da construtora apelada) agiu de forma desonesta e intransigente quando não aceitou os critérios de inspeção feitos pelo Sr. Arnaldo Pinheiro (engenheiro do 2.º apelante), tentando impor um serviço sem qualidade e determinando a injustificada paralisação da reforma;

1.3.2 – além da indenização por danos morais, a empresa apelada deveria ter sido condenada também em danos materiais, pois o imóvel da apelante estava em perfeitas condições de uso antes da construção do prédio vizinho, de responsabilidade da apelada. Os danos existentes no imóvel da apelante foram inclusive confirmados pelo laudo pericial de fls. 165/211, dentre eles, o desalinhamento de portões, fissuras e rachaduras, manchas causadas por infiltrações e goteiras e problemas com telhas;

1.3.3 – O apelante ficou impossibilitado de retornar a sua residência, posto que referido imóvel necessitava de vários reparos. Por esse motivo, não teve alternativa senão continuar no apartamento que havia alugado para permanecer com sua família durante o período de obras. Ocorre que, após a paralisação das obras a mando do engenheiro da construtora, a apelada cessou igualmente o pagamento pactuado no contrato (referente à despesas com aluguel, condomínio e vigia).

1.3.4 – Estando na posse de dois imóveis situados em área nobre – o apartamento que alugou para morar durante a reforma e a casa sem condições de habitação – o apelante não conseguiu suportar as despesas e teve que vender a casa.

1.4 – As apelações foram recebidas em ambos os efeitos, conforme decisão de fls. 316.

1.5 – Intimado para apresentar contrarrazões, o 2.º apelado, ENGEXATA, reafirmou todas as alegações apresentadas em seu recurso de apelação e também que:

1.5.1 – o imóvel da 2.º apelante foi vendido pelo valor de R\$ 6.610.187,00 (seis milhões, seiscentos e dez mil e cento e oitenta e sete reais), com uma área de 615m², sendo o valor bem acima do praticado no mercado para a compra de um imóvel, causando a



**ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GABINETE DO DESEMBARGADOR FRANCISCO BARBOSA FILHO**

desconfiança de que referido imóvel não estava em condições impróprias para habitação.

1.6 - Intimado para apresentar contrarrazões, o 1.º apelado, Marcio George Ribeiro da Cunha, reafirmou todas as alegações apresentadas em seu recurso de apelação e também que:

1.6.1 – o inadimplemento do contrato se deu por conta da apelada, visto que a mesma descumpriu a cláusula segunda e o disposto no anexo II, que estabelece que:

"Os serviços de emassamento e pintura só serão executados após a inspeção e liberação do substrato pelo engenheiro indicado pelo proprietário, que deverá ser comunicado, pelo menos, 48 horas antes do dia previsto para o início dos serviços citados

Os serviços poderão ser suspensos pelo proprietário ou representante caso julgue que os mesmos não estão sendo executados adequadamente

A construtora nomeará um representante dentro da obra para decidir junto com o proprietário ou seu representante, as alterações que forem necessárias

O proprietário ou seu representante poderá solicitar a mudança de componente da equipe de execução da construtora. A construtora terá um prazo de 48 horas."

1.6.2 – a construtora, ora apelante, não negou a responsabilidade que teve sobre os danos causados ao imóvel do apelado, sendo essa responsabilidade de forma objetiva, bastando a comprovação do dano e do nexos causal;

1.6.3 – a presença de móveis dentro da casa não impediu a realização da reforma. Tudo o que aconteceu na reforma foi descrito em um diário de obras, no entanto, em todo o período da obra não foi relatado nenhum pedido de retirada dos móveis. Ressalta ainda que restaram no imóvel apenas alguns móveis da sala e equipamentos eletrônicos, esses últimos sendo danificados pela chuva por conta do destelhamento.

1.7 – Eis o relatório

2. VOTO

2.1 – Da análise do juízo de admissibilidade:

2.1.1 – Da tempestividade:

A respeitável sentença de fls. 273/278 foi publicada e disponibilizada no Diário da Justiça Eletrônico em 19 de fevereiro de 2016, iniciando-se o prazo para interposição de recursos em 23 de fevereiro de 2016, conforme atesta certidão de fls. 280 nos autos.

No dia 29 de fevereiro de 2016, o autor Márcio George Ribeiro da Cunha, interpôs tempestivamente embargos de declaração, interrompendo o prazo para a interposição de outros recursos, por qualquer uma das partes, conforme estabelecia o Art. 538 do Código de



**ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GABINETE DO DESEMBARGADOR FRANCISCO BARBOSA FILHO**

Processo Civil de 1973 (legislação vigente na época).

A decisão que julgou os embargos foi prolatada em 10 de março de 2016 e publicada no Diário da Justiça Eletrônico em 21 de março de 2016, iniciando-se novo prazo para interposição de recursos em 22 de março de 2016, já na vigência do Código de Processo Civil de 2015, tendo as partes até o dia 14 de abril de 2016 para apresentar apelação.

A 1.^a apelante, Engexata Engenharia Ltda, protocolou recurso de apelação cível (fls.294/302) em 13 de abril de 2016 e o 2.^a apelante, Marcio George Ribeiro da Cunha, em 14 de abril de 2016 (fls.306/314), sendo ambos, portanto, tempestivos.

2.1.2 – Do preparo:

Constata-se igualmente o pagamento regular das custas em ambos os recursos, conforme comprovantes de fls. 304/305 e 315.

2.1.3 – Da regularidade formal:

As presentes apelações atendem a todos os requisitos exigidos do Art. 1.010 do Código de Processo Civil de 2015, atestando-se, portanto, a regularidade formal de ambas. Nota-se igualmente a presença de contrarrazões de ambas as partes (fls. 319/331 e 332/341), apresentadas dentro do prazo legal estabelecido pelo §1º do referido dispositivo.

2.1.4 – Presentes os requisitos de admissibilidade, conhecimento dos recursos de apelação.

2.2 – Da análise do mérito:

2.2.1 – Do inadimplemento Contratual:

Em primeiro lugar, é necessário verificar qual parte foi inadimplente no contrato de fls.15/22, intitulado como "TERMO DE ACORDO PARA EXECUÇÃO DE OBRA". Referido contrato, foi legalmente firmado entre as partes em questão, objetivando a reforma dos danos causados ao imóvel do 2.^o apelante, Marcio George Ribeiro da Cunha, por conta da construção de um edifício multifamiliar de propriedade da 1.^a apelante, Engexata Engenharia Ltda. Ficou ainda definido nos anexos I e II as avarias que seriam reparadas, **tendo a 1.^a apelante, portanto, assumido a responsabilidade por esses danos descritos nos anexos.**

Como se sabe, não pode o proprietário utilizar seu imóvel de forma a causar prejuízos aos seus vizinhos. Ademais, a responsabilidade da construtora por danos causados a terceiros em decorrência da construção é objetiva, derivada do risco de sua atividade, ou seja, há a obrigação de reparar os danos independentemente da existência de culpa, bastando que se demonstre a existência do dano, a conduta do agente e o nexo causal. Assim decidem os Tribunais acerca do assunto:

PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO. CIVIL. NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA.



**ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GABINETE DO DESEMBARGADOR FRANCISCO BARBOSA FILHO**

RESPONSABILIDADE CIVIL. OBRA. DANOS. IMÓVEIS VIZINHOS. DANOS MATERIAIS E MORAIS. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. 1. **O proprietário do imóvel em obras que causa prejuízo físico a imóvel vizinho deve reparar o dano; podendo ensejar a responsabilização a título moral, devendo para tanto comprovar a conduta, o dano experimentado e o nexos causal.** 2. Não se desonerando os autores do ônus que lhe compete, conforme dispõe o artigo 333, I do Código de Processo Civil, de comprovar o dano material experimentado, não há que se falar em compensação por prejuízo material. 3. Por outro lado, cabível a indenização por danos morais, in casu, uma vez patente o incômodo, o constrangimento de ter buracos no banheiro, a angústia quanto a segurança do imóvel e outros prejuízos à residência. O quantum debeat ser fixado com razoabilidade e modicidade, a fim de evitar o enriquecimento sem causa do credor e empobrecimento do devedor. 4. Na hipótese, aplicável o princípio da sucumbência, em que se atribui a responsabilidade pelos ônus sucumbenciais àquele que foi derrotado na demanda. 5. Nos termos do art. 20, § 3º, do CPC, os honorários advocatícios serão arbitrados entre 10% e 20% sobre o valor da condenação, observados os limites qualitativos previstos neste dispositivo legal. 6. Recurso conhecido e provido parcialmente. (TJ-DF - APC: 20120111964544, Relator: LEILA ARLANCH, Data de Julgamento: 17/06/2015, 2ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 25/06/2015 . Pág.: 152).

EMENTA: APELAÇÕES CÍVEIS - INDENIZAÇÃO - DANOS MORAIS E MATERIAIS E LUCROS CESSANTES - CONSTRUÇÃO DE MURO DE ARRIMO COM COMPROMETIMENTO DE IMÓVEL VIZINHO - RESPONSABILIDADE OBJETIVA - OBRIGAÇÃO DE NATUREZA PROPTER REM - PROPRIETÁRIO QUE RESPONDE PELOS DANOS QUE SEU IMÓVEL CAUSAR A TERCEIROS - RESPONSABILIDADE DO ANTIGO PROPRIETÁRIO DONO DA OBRA - CONSTRUÇÃO PARA VENDA - PROVEITO PELO NEGÓCIO - LEGITIMIDADE PASSIVA RECONHECIDA - SENTENÇA PARCIALMENTE ALTERADA - APELAÇÃO 1 - PROVIMENTO - RECURSO ADESIVO - NEGA PROVIMENTO. 1. - **A responsabilidade derivada de direito de vizinhança é objetiva, de forma que o proprietário de imóvel que causa danos aos vizinhos responde independentemente de culpa, bastando restar comprovado o nexos causal entre sua obra e os danos no imóvel lindeiro.** 2. - Aquele que adquire a propriedade de imóvel que vem a causar danos a terceiros é responsabilizado em decorrência da natureza propter rem da obrigação, que rege a matéria envolvendo direito de vizinhança. 3. - Quem constrói e auferir proveito econômico com a especulação imobiliária, se responsável pela obra danosa ao direito de terceiros, possui responsabilidade solidária, em conjunto com o proprietário do bem. Se identificado e participou do processo, no polo passivo, contestando o feito e produzindo provas em seu favor, pode ser condenado de forma solidária com o proprietário acionado na ação. (TJPR - 9ª C. Cível - AC - 1415513-4 - Região Metropolitana de Londrina - Foro Regional de Iporã - Rel.: Sérgio Luiz Patitucci - Unânime - - J. 29.10.2015) (TJ-PR - APL: 14155134 PR 1415513-4 (Acórdão), Relator: Sérgio Luiz Patitucci, Data de Julgamento: 29/10/2015, 9ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 1688 12/11/2015)

Assim, para se exonerar do dever de reparar os danos, a 1.ª apelante deveria se incumbir em demonstrar a ocorrência de alguma excludente, quais sejam: culpa exclusiva da vítima, culpa concorrente, culpa de terceiro, caso fortuito ou força maior, o que não aconteceu



**ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GABINETE DO DESEMBARGADOR FRANCISCO BARBOSA FILHO**

no caso em questão.

Alega a 1.^a apelante, Engexata Engenharia Ltda, que a rescisão do contrato em questão se deu por culpa única e exclusiva do 2.^o apelante, Marcio George Ribeiro da Cunha, posto que este não liberou integralmente o imóvel para a realização da reforma quando deixou vários móveis e pertences nos ambientes.

Por sua vez, o 2.^o apelante alega que a quebra do contrato se deu por culpa da 1.^a apelante, no momento em que esta, representada por seu engenheiro, Sr. Pedro Barreto, não aceitou os critérios de inspeção feitos pelo Sr. Arnaldo Pinheiro, engenheiro do 2.^o apelante, tentando impor um serviço de má qualidade.

Analisando minuciosamente o contrato, verifico que ficou estabelecido que tanto a empresa como também o proprietário do imóvel avariado deveriam indicar um engenheiro de sua confiança para acompanharem juntos a obra em questão. Assim, a 1.^a apelante indicou o profissional Pedro Barroso e o 2.^o apelante, o Sr. Arnaldo Pinheiro, sendo mantido um Diário de Obras para registrar tudo o que fosse referente à reforma.

No Anexo II, mais precisamente as fls.21, existe a previsão de que os serviços de emassamento e pintura dependiam de prévia inspeção pelo engenheiro civil do 2.^o apelante, senão vejamos:

Os serviços de emassamento e pintura só serão executados após a inspeção e liberação do substrato pelo engenheiro indicado pelo proprietário, que deverá ser comunicado, pelo menos, 48 horas antes do dia previsto para o início dos serviços citados.

Às fls. 24/42 está o Diário de Obras, no qual ficou registrado às fls. 41/42 que o engenheiro indicado pelo 2.^o apelante, constatou que algumas paredes e forros não estavam em condições de serem pintadas, conforme abaixo transcrito:

"Informamos que na inspeção solicitada pelo Eng. Pedro Barroso para liberação da pintura, feita no dia 15 de abril, as superfícies de algumas paredes e forros não apresentavam condições para receber a pintura. As mesmas apresentavam som oco, caracterizando uma superfície sem aderência. Na inspeção feita no dia 17 de abril continuavam com problemas de aderência. Foi mostrado ao estagiário Tiago Almeida vários pontos de irregularidades a corrigir"

Às fls. 42, ainda analisando o Diário de Obras, consta informação do 2.^o apelante de que o engenheiro da 1.^a apelante não aceitou os critérios da inspeção acima citada, paralisando a obra desde então.

Assim, entendo que houve inadimplemento contratual da 1.^a apelante, pois o contrato previa a possibilidade de inspeção do engenheiro do 2.^o apelante, que por sua vez, constatou problemas nas paredes e forros, e nada foi feito para resolver o problema, tendo o engenheiro da 2.^a apelante paralisado a obra, no dia 17 de abril de 2008, ainda existindo danos a reparar.



**ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GABINETE DO DESEMBARGADOR FRANCISCO BARBOSA FILHO**

Às fls. 165/211 consta perícia judicial, realizada em 15 de junho de 2009, a qual enumera diversos danos que não foram devidamente restaurados, mas que suas reparações estavam expressamente previstas no contrato, no Anexo I e II. O orçamento para reparação de todos os danos ainda restantes ficou em R\$ 5.539,00 (cinco mil, quinhentos e trinta e nove reais).

A respeito da alegação da 1.^a apelante de que a obra não foi possível devido a móveis presentes nos cômodos casa, entendo que não fere a cláusula quarta do contrato que diz:

O SEGUNDO ACORDANTE compromete-se em liberar a casa onde serão executados os serviços no prazo máximo de 05 (cinco) dias a contar da assinatura do presente instrumento. Caso o SEGUNDO ACORDANTE não libere o imóvel no prazo acima estipulado, os valores mencionados na cláusula segundo não mais será devidos pela PRIMEIRA ACORDANTE.

Analisando os autos, verifico que o 2.^o apelante, no contrato denominado como "segundo acordante", cumpriu a determinação da citada cláusula quarta, visto que saiu do imóvel objeto da reforma e foi residir em um apartamento alugado, enquanto durassem as obras.

Ressalto que as fls. 151, consta manifestação do perito informando que "foram encontrados vários pertences, principalmente nas salas e quartos, ocasionando o retardamento na execução dos serviços de reparação de danos". No entanto, entendo que o simples fato de haver alguns objetos pessoais dentro dos compartimentos não é suficiente para impedir completamente a realização da obra.

Assim, não vislumbro nos autos qualquer prova que indique o que o inadimplemento do contrato se deu por culpa do 2.^o apelante, mas sim, por conta da 1.^a apelante.

2.2.2 – Dos danos materiais:

Na cláusula segunda do contrato (fls.15) a empresa, ora 1.^a apelante, compromete-se em arcar com as despesas geradas pela saída do 2.^o apelante do imóvel, enquanto perdurar a reforma. Tais despesas abrangem o pagamento: de aluguel, no valor de R\$ 1.350,00 (hum mil, trezentos e cinquenta reais); do condomínio, no valor de R\$ 770,00 (setecentos e setenta reais) e de um vigia, no valor de R\$ 400,00 (quatrocentos reais), totalizando o importe de R\$ 2.520,00 (dois mil, quinhentos e vinte reais).

Ocorre que, em razão da paralisação da obra, o imóvel ficou com diversos danos e impróprio para habitação, conforme atesto pela análise das fotos apenas (fls. 51/67) e da perícia (fls.165/211). Por esta razão, o 2.^o apelante ficou impossibilitado de retornar à sua residência e teve que permanecer no apartamento que alugou para residir durante o período da reforma até o momento, arcando sozinho com as despesas decorrentes de aluguel e condomínio até a presente data.



**ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GABINETE DO DESEMBARGADOR FRANCISCO BARBOSA FILHO**

A 1.^a apelante, além de não reparar o imóvel, cessou o pagamento pactuado no contrato, tendo pagado somente o valor referente aos meses de fevereiro, março e abril (fls. 98/101), descumprindo, portanto, a cláusula segunda.

O 2.^o apelante permaneceu arcando sozinho com as despesas dos dois imóveis até 02 de março de 2015, quando vendeu a casa danificada a Marquise Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA (fls. 286).

Determina o Código Civil que, se o descumprimento do contrato se der por culpa de uma das partes, esta responde pelo equivalente e perdas e danos:

Art. 248. Se a prestação do fato tornar-se impossível sem culpa do devedor, resolver-se-á a obrigação; se por culpa dele, responderá por perdas e danos.

Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos e honorários de advogado.

Assim, entendendo que, além dos danos no valor de R\$ 5.539,00 (cinco mil, quinhentos e trinta e nove reais), constatados na perícia (fls.172), deve a 1.^a apelante suportar as despesas provenientes do aluguel, condomínio e vigia, entabuladas no contrato, haja vista que, até o dia da venda da casa, a reforma não havia sido concluída.

2.2.3 – Da fixação do dano moral:

Em suas razões de apelação, a 1.^a apelante alega que a fixação dos danos morais em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) foi irrazoável e desproporcional. Isso porque, nem o suposto dano material, auferido em R\$ 5.539,00 (cinco mil, quinhentos e trinta e nove reais) pela perícia de fls. 172, que foi inclusive negado na sentença de primeiro grau, chegou a tão elevado valor. Ademais, o grau de culpabilidade é importante no arbitramento da indenização por danos morais, e nenhuma culpa teve o apelante para a rescisão contratual.

Quanto à fixação do valor da indenização de danos morais, o julgador deve levar em consideração certos critérios, tais como, a gravidade do fato e suas consequências para a vítima (dimensão do dano); a intensidade do dolo ou culpa do agente; a eventual participação culposa do ofendido (culpa concorrente da vítima); a condição econômica do ofensor e as condições pessoais da vítima (posição política, social e econômica). A fixação do *quantum indenizatório* deve igualmente ser feita de maneira a evitar a enriquecimento ilícito, no entanto, não pode o valor ser irrisório.

É claramente demonstrado nos autos os diversos transtornos que sofreu o 2.^o apelante em decorrência dos danos causados pela construção do imóvel lindeiro, pois o mesmo teve que sair do conforto de sua casa para residir em outro local de menor tamanho, lidar com uma reforma sem conclusão, suportar os custos de mudança, aluguel, condomínio e vigia, o que



**ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GABINETE DO DESEMBARGADOR FRANCISCO BARBOSA FILHO**

ultrapassa os meros aborrecimentos do cotidiano.

Assim é o entendimento atual dos Tribunais:

Direito de vizinhança. Indenização por danos materiais e morais. Construção vizinha que provocou avarias no imóvel dos autores. Constatados danos materiais no imóvel por laudo pericial efetuado para este fim. Ação julgada parcialmente procedente, negado o pedido de dano moral. Apelação dos autores. Renovação dos argumentos iniciais. Pedido de indenização por danos materiais em R\$ 200.000,00. Não acolhimento, ausente comprovação dos gastos. **Danos morais. Ocorrência. Impossibilidade de usufruir da residência que supera o mero aborrecimento. Dano moral fixado em R\$ 80.000,00**, sendo R\$20.000,00 para cada autor. O valor do dano moral não pode servir de incentivo a novas práticas. Deve compensar a vítima de forma satisfatória sem configurar fonte de enriquecimento ilícito. Recurso parcialmente provido. Apelação da ré. Pedido de conversão da obrigação de fazer em indenização por perdas e danos. Possibilidade. Sentença reformada. Recurso provido. TJ-SP - Apelação : APL 00236385020128260161 SP 0023638-50.2012.8.26.0161, Relator: Francisco Occhiuto Júnior, Data de julgamento: 10/03/2016, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 11/03/2016.

AÇÃO INDENIZATÓRIA - DANOS MATERIAIS E MORAIS - DANOS CAUSADOS NO IMÓVEL DO AUTOR POR OBRA VIZINHA - IMPROCEDÊNCIA EM PRIMEIRO GRAU - APELAÇÃO DO AUTOR. PRESCRIÇÃO- Prazo prescricional computado equivocadamente a partir de fatos diversos e sem nexo causal com os danos relatados na proemial - Não há falar em prescrição, pois a prova técnica constatou danos no imóvel do autor, decorrentes da obra realizada pelos requeridos, a partir de 2008, época em que a ação já estava em curso - Ademais, constatação de danos continuados até o momento da produção da perícia obsta fixação do início do prazo prescricional em data pretérita - Prescrição afastada. RESPONSABILIDADE OBJETIVA E SOLIDÁRIA DOS RÉUS - Proprietário (condomínio) e construtora respondem objetiva e solidariamente pelos danos causados em imóvel vizinho - Precedentes jurisprudenciais. DANOS MATERIAIS - Evidenciado pela perícia que danos no imóvel do autor foram causados por obra de desvinculação realizada pelos réus - Perdas e danos devidos, incluindo-se ressarcimento pelas despesas com aluguel em razão da interdição pela municipalidade, deduzidas as quantias já adiantadas por força de tutela antecipada outrora deferida em primeiro grau - Valores indenizatórios a serem apurados em regular liquidação de sentença. **DANOS MORAIS - Fatos que implicaram em efetivo dano moral, cujo quantum indenizatório fixa-se em R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), valor suficiente à reparação e à função pedagógica sem, contudo, implicar em enriquecimento ilícito.** SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA REFORMADA, condenando-se os réus apelados ao pagamento dos danos materiais e morais, bem como aos ônus da sucumbência. Apelação provida. TJ-SP - Apelação : APL 01366178320088260002 SP 0136617-83.2008.8.26.0002, Relator: Antonio Tadeu



**ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GABINETE DO DESEMBARGADOR FRANCISCO BARBOSA FILHO**

Otoni, Data de Julgamento: 05/09/2016, 34ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 05/09/2016).

Assim, considerando os precedentes dos tribunais, a dimensão do dano e a condição da 1.^a apelante como pessoa jurídica exploradora de atividade comercial no ramo de incorporação, construção civil, saneamento, estradas, ferrovias e urbanização há mais de 30 anos, entendo que a indenização a título de danos morais, fixada em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), mostra-se razoável.

2.3 – Isto posto:

I) conheço da 1.^a apelação, interposta por Engexata Engenharia Ltda e não dou provimento;

II) conheço, também, da 2.^a apelação, interposta por Márcio George Ribeiro da Cunha, e dou provimento apenas para, reconhecendo que a Engexata Engenharia Ltda é a única responsável pelos danos sofridos por este, condená-la a pagar os danos materiais no valor de R\$ 5.539,00 (cinco mil, quinhentos e trinta e nove reais) especificado na 1.^a apelação, acrescido do pagamento dos 82 (oitenta e dois) meses de aluguel, taxas de condomínio e salários do vigia, no período de maio de 2008 à março de 2015, correspondente às despesas não arcadas pela Engexata, acordados na cláusula segunda do contrato de reforma, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, contados a partir da citação, nos termos dos Arts. 405 e 406, CC e Art. 161, § 1.º, CTN, e de correção monetária pelo INPC, contada a partir do evento danoso, segundo a Súmula 43 do STJ, ou seja, a partir de 17 de abril de 2008, data da paralisação injustificada da obra.

2.4 – É o voto.

Fortaleza, 28 de setembro de 2016

Desembargador Francisco Barbosa Filho
Relator