



Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça da Paraíba  
Gabinete da Des. Maria das Graças Morais Guedes

## ACÓRDÃO

### APELAÇÃO CÍVEL Nº 0117371-85.2012.815.2001

Origem : 12ª Vara Cível da Comarca da Capital  
Relatora : Desembargadora Maria das Graças Morais Guedes  
Apelante : Irene de Almeida  
Advogado : Andrea Costa do Amaral  
1º Apelado : Proenco – Projetos Empreendimentos e Construtora Ltda.  
Advogado : Zélia Maria Gusmão  
2º Apelado : Caixa Seguradora S/A  
Advogado : Carlos Antônio Harten Filho

**APELAÇÃO. AÇÃO DE RESSARCIMENTO. ALEGAÇÃO DE AMEAÇA DE DESMORONAMENTO DO IMÓVEL, DECORRENTE DE VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. SISTEMÁTICA PROBATÓRIA. PROVA PERICIAL DESTOANTE DOS ELEMENTOS INSERTOS NA EXORDIAL. FATO CONSTITUTIVO. NÃO DEMONSTRAÇÃO. DESPROVIMENTO.**

Como a demandante não se desincumbiu de demonstrar o fato constitutivo delineado na exordial, notadamente em relação à existência de fissuras no imóvel decorrente de vício na construção, impõe-se a improcedência do pedido.

**V I S T O S**, relatados e discutidos os autos acima referenciados.

**A C O R D A** a egrégia Terceira Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, à unanimidade, em **negar provimento ao apelo**.

## **RELATÓRIO**

Trata-se de apelação interposta por **Irene de Almeida** contra sentença prolatada pelo Juízo da 12ª Vara Cível da Comarca da Capital nos autos da “Ação Rescisória c/c Indenização por Danos Morais” por ela ajuizada em face da **Caixa Econômica Federal S/A, PROENCO – Projetos Empreendimentos e Construtora Ltda.** e da **Sasse Seguros**.

O Juízo *a quo* julgou improcedentes os pedidos por entender decorrentes da falta de manutenção dos moradores os vícios ou problemas estruturais no imóvel de titularidade da autora, ao longo de dezessete anos da data da construção, e ausente a demonstração de vícios na edificação do condomínio, bem como inexistente a configuração dos danos moral e material, por não haver comprovação do nexo entre conduta e lesão. Condenou a autora a pagar às demandadas honorários advocatícios no importe de R\$ 1.000,00, determinando a incidência do art. 12 da Lei Federal nº 1.060/50.

A apelante sustenta estar comprovado nos autos o vício na construção do imóvel por laudo pericial elaborado pelo Corpo de Bombeiros, e existir provas no sentido de que os moradores correm risco de morte.

Afirma que a perícia judicial desconsiderou os princípios de segurança utilizados no Laudo de Vistoria Técnica elaborado pelo Centro de Atividades Técnicas – CAT do Corpo de Bombeiros, aduzindo haver configuração da responsabilidade civil dos apelados.

Pugna pelo provimento do recurso para que sejam julgados procedentes os pleitos veiculados na exordial.

A Proenco Projetos Empreendimentos e Construção Ltda. assevera inoportunidade demonstração do fato constitutivo do direito, razão por que

pleiteia o desprovimento do apelo, f. 1140/1142.

Caixa Seguradora S/A sustenta inexistir devolução da matéria relativa à configuração do dano moral, não ocorrer cobertura da apólice em relação a vícios na construção, e ser do construtor a responsabilidade exclusiva pelos vícios da construção.

Pugna pelo desprovimento do recurso, f. 1143/1156.

O Ministério Público opina pelo desprovimento do apelo por compreender ausente a demonstração de máculas na construção.

**É o relatório.**

**VOTO**

**Exma. Desa. Maria das Graças Moraes Guedes – Relatora**

O questionamento apresentado nos autos pela apelante diz respeito à existência de suposta lesão no imóvel decorrente de falhas na construção, e atribui responsabilidade à Caixa Econômica Federal S/A, PROENCO – Projetos Empreendimentos e Construtora Ltda. e À SASSE SEGUROS pelo evento.

A Caixa Econômica Federal S/A foi excluída da lide pelo egrégio Tribunal Regional Federal da 5ª Região por não deter legitimidade passiva.

Consignado esse fato, passo a solucionar os problemas devolvidos na pretensão recursal.

A apelante afirma que a perícia judicial desconsiderou os princípios de segurança delineados no Laudo de Vistoria Técnica elaborado pelo CAT - Centro de Atividades Técnicas – do Corpo de Bombeiros, aduzindo ocorrer configuração da responsabilidade civil dos apelados por estar demonstrado no referido instrumento a existência de vício na construção.

Logo, a discussão dos autos versa tão somente acerca da idoneidade da perícia invocada pelo Juízo *a quo* para respaldar o comando judicial objeto da apelação.

Existem nos autos, além da Perícia Judicial (f. 654/854), o Parecer Técnico emitido pela EGA – Projetos e Construção Ltda. (f. 568/572) e o Laudo Técnico de Engenharia elaborado pela Teccon – Tecnologia do Concreto e Engenharia Ltda. (f. 574/578).

O contexto dos instrumentos inserto nesta relação processual denota que as conclusões alcançadas pelos especialistas na área de construção civil são no sentido de que não há risco de desmoronamento e de que as fissuras no imóvel não decorreram de vícios na construção.

Confira:

(...)“Pelo exposto, não há nada, tecnicamente falando, no estágio atual, que indique iminente colapso das estruturas em questão.

No entanto, recomenda-se que seja dada sistemática manutenção, quanto às fissuras que aparecerem, por ocasião da pintura periódica, feita pelos moradores, nas suas unidades residenciais.” f. 578.

(...)No referido imóvel, não existe o risco que afeta a solidez e segurança da construção e no CC, o prazo de prescrição de vícios ocultos ou aparentes é de 6 meses da entrega.

Todos estes prazos já foram ultrapassados, pois como constam dos registros do CREA, a obra foi registrada em 04/07/1988. f. 572.

(...) Sendo assim, todas as patologias do edifício vistoriado, Condomínio Residencial Sapé, Bloco A, são manifestações pontuais que poderão ser eliminadas com a correta manutenção das mesmas, conforme estabelece a NBR 14.653-1/2001, e prescrita ainda na convenção de condomínio, o que é normal em toda a edificação deste tipo, com este tempo de uso e com a falta de manutenção que o mesmo está sendo imposto.

Portanto após a análise de todas as exposições acima citadas, reafirmamos que não há risco de desmoronamento no Bloco A do Condomínio Residencial Sapé, e todas as manifestações patológicas apresentadas e constatadas neste laudo pericial são de total falta de manutenção no edifício.

#### 9.0 – TERMO DE ENCERRAMENTO:

Nadas mais havendo a ser esclarecido, dou por encerrado o presente laudo, que se compõe de vinte e sete (27) folhas digitadas em computador, de um só lado, sendo a última folha, por mim e por três dos quatro assistentes técnicos de perito habilitados no processo, datada e assinada. (...) f. 707.

Deixo consignado que o laudo judicial, utilizado pelo Juízo *a quo* para fundamentar a sentença recorrida, foi elaborado sob o crivo do contraditório, bem como se posicionou de maneira pontual em relação à unidade residencial de titularidade da apelante, conforme trecho que transcrevo:

(...) Em seguida partiu-se para a inspeção interna o que foi feito nos apartamentos, 103 (morador é o Sr. Josivaldo, zelador do prédio, 104, 201, 203, 204, 301, 304, 401 e 402 não sendo observado nada de grave, mas algumas patologias pequenas decorrentes da falta de manutenção nos apartamentos vistoriados. O apartamento 303 de propriedade de uma das autoras, a Sra. Verônica Batista Carneiro da Cunha que confirmou sua vinda para abrir o seu apartamento e inspecionarmos, não compareceu. Já os apartamentos dos autores Erijose Rodrigues de Lucena e Maria das Graças Figueiredo Pessoa encontrava-se fechado e não pudemos inspecionar pessoalmente. **Quanto ao apartamento da autora Irene Almeida nada temos a afirmar de anormalidade mas sim a falta de manutenção que qualquer imóvel necessita.** (...) f. 689

Diversamente das alegações contidas nas razões recursais, o conjunto probatório está incongruente em relação à afirmativa da recorrente no sentido de que as fissuras no imóvel decorreram de vício na construção.

Logo, apelante não se desincumbiu do ônus probatório no que diz respeito à demonstração do fato constitutivo do direito, na forma do art. 333, I, do CPC, impondo a manutenção da sentença.

Nesse sentido colaciono o seguinte julgado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. DESMORONAMENTO DE CASA. LAUDO PERICIAL QUE CONCLUIU COMO CAUSA DO DESABAMENTO FALHAS NA CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL. SENTENÇA QUE JULGOU IMPROCEDENTE O PEDIDO. RECURSO VISANDO INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. NÃO CARACTERIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE NEXO CAUSAL ENTRE O DASABAMENTO E O POSSÍVEL VAZAMENTO DO RESERVATÓRIO DE ÁGUA. IMÓVEL CONSTRUÍDO ABAIXO DO NÍVEL DA RUA. NÃO COMPROVAÇÃO DE ATO ILÍCITO POR PARTE DA DESO. ÔNUS QUE INCUMBE AO AUTOR, CONFORME ART. 333, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. INEXISTÊNCIA DE ONFENSA À HONRA DO APELANTE. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. SENTENÇA IRRETOCÁVEL. 1. Aduz o autor que houve o desmoronamento do imóvel em que residia, em virtude de vazamento de água da empresa requerida, motivo pelo qual requereu e indenização por danos materiais e morais. 2. Sentença que julgou improcedentes os pedidos, ante a ausência de provas, de acordo com o art. 333, I do código de processo civil. 3. Recurso visando indenização por danos morais. Recurso conhecido e improvido. 4. Parecer da procuradoria de justiça pelo conhecimento e improvimento do recurso, mantendo-se a sentença combatida em todos os seus termos, em razão da ausência de provas do direito pretendido pelo autor. 5. **O ônus da prova incumbe ao demandante, quanto ao fato constitutivo do seu direito, conforme o disposto no art. 333, I, do código de processo civil.** 6. **Não restando caracterizada a prática do ato ilícito, bem como de fato danoso causado pelo recorrido, impossível se torna a imposição da obrigação de indenizar.** (TJSE; AC 201500717314; Ac. 15171/2015; Primeira Câmara Cível; Rel. Des. Ruy Pinheiro da Silva; Julg.

08/09/2015; DJSE 10/09/2015)

Como não há provas da existência da lesão descrita, a apelante arca com o ônus da ausência de comprovação dos fatos constitutivos especificados na exordial, inexistindo qualquer retoque a ser efetivado na sentença recorrida.

Em face do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao apelo, mantendo irretocável o comando judicial objeto da apelação.

**É como voto.**

Presidiu o Julgamento, realizado na Sessão Ordinária desta Terceira Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, no dia 18 de abril de 2016, conforme certidão de julgamento de f. 1774, o Exmo. Des. José Aurélio da Cruz, dele participando, além desta relatora, o Exmo. Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides. Presente à sessão, o Exmo. Dr. Alcides Orlando de Moura Jansen, Procurador de Justiça.

João Pessoa, 18 de abril de 2016.

Desa. Maria das Graças Morais Guedes  
**RELATORA**