

Apelação Cível n. 2012.068413-3, de Garopaba
Relator: Des. Luiz Fernando Boller

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E MORAL JULGADA IMPROCEDENTE.

ALEGAÇÃO DE QUE, AO PACTUAR CONTRATO DE COMPRA E VENDA, O APELADO TERIA OMITIDO A INFESTAÇÃO DE CUPINS NO MADEIRAMENTO DO TELHADO, COMPROMETENDO SUA ESTRUTURA, BEM COMO A PRECARIIDADE DA REDE ELÉTRICA, COLOCANDO EM RISCO A SEGURANÇA E INTEGRIDADE FÍSICA DOS MORADORES DO IMÓVEL.

AUSÊNCIA DE SUBSTRATO PROBATÓRIO CAPAZ DE EVIDENCIAR A EFETIVA EXISTÊNCIA DAS IRREGULARIDADES APONTADAS. ÔNUS DA PROVA QUE COMPETIA À APELANTE. ART. 333, INC. I, DO CPC. INSURGENTE QUE, EM VERDADE, PROMOVEU A REFORMA DA EDIFICAÇÃO, IMPOSSIBILITANDO A CONSTATAÇÃO DOS VÍCIOS.

AUSÊNCIA DE QUALQUER ELEMENTO DE PROVA NO SENTIDO DE QUE A SEGURANÇA DOS MORADORES TERIA SIDO COLOCADA EM RISCO.

PROVA TESTEMUNHAL QUE DEMONSTRA, AO CONTRÁRIO, A INEXISTÊNCIA DE COMPROMETIMENTO DO TELHADO. LAUDO PERICIAL QUE APENAS DESTACA O DESGASTE NORMAL DA EDIFICAÇÃO, QUE JÁ CONTAVA COM MAIS DE 20 ANOS NO MOMENTO DA RESPECTIVA ALIENAÇÃO. DEVER DE INDENIZAR NÃO CONSTATADO.

RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n. 2012.068413-3, da comarca de Garopaba (Vara Única), em que é apelante Therezinha de Jesus Floriano, e apelado Paulo Schneider:

A Quarta Câmara de Direito Civil decidiu, por votação unânime, conhecer do recurso e negar-lhe provimento. Custas legais.

Participaram do julgamento, realizado nesta data, os Excelentíssimos

Senhores Desembargadores Substitutos Jorge Luis Costa Beber e Saul Steil.

Florianópolis, 20 de fevereiro de 2014.

Luiz Fernando Boller
PRESIDENTE E RELATOR

RELATÓRIO

Cuida-se de apelação cível interposta por Therezinha de Jesus Floriano, contra sentença prolatada pelo juízo da Vara Única da comarca de Garopaba, que nos autos da ação Indenizatória nº 167.07.001665-3 (disponível em <<http://esaj.tjsc.jus.br/cpopg/show.do?processo.codigo=4N0000FS80000&processo.foro=167>> acesso nesta data), ajuizada contra Paulo Schneider, julgou improcedente o pedido, nos seguintes termos:

[...] Pretende a autora indenização por conta de danos no telhado pela ação de cupim, que foram escondidos pelo réu através de reformas antes da venda. Aponta também que a fiação elétrica está remendada causando riscos de incêndio.

O réu sustenta que a autora tinha conhecimento de todas as condições do imóvel, nas visitas anteriormente realizadas, e que nada foi escondido dela.

E neste ponto, se vê que o instrumento contratual aponta que *"a promitente compradora declara ter conhecimento das condições do prédio, das instalações e dimensões do bem que está adquirindo, nada tendo a reclamar com relação ao estado e condições que o mesmo apresenta nesta data"* (fl. 244).

[...] caberia à autora demonstrar que o estado real do imóvel foi camuflado pelo autor, com o sentido de induzir-lhe em erro e firmar o contrato na forma estabelecida.

Desta feita, deveria a autora, anteriormente, ter-se munido de um relatório de vistoria prévia, para que se pudesse verificar o estado anterior apresentado pelo réu e aquele que realmente se apresentava como verdadeiro.

Todavia, não há qualquer vistoria nos autos que possa indicar qual era a situação e o estado da obra apresentada à autora.

A única prova produzida nos autos que pode auxiliar na formação de um juízo de convencimento é a prova pericial. E esta não é suficiente a embasar a pretensão da autora. É que pelo que se viu, a autora realizou obras e reformas que dificultaram a análise de como era a situação anterior e se a autora alterou a situação real.

Em casos em que há necessidade de conhecimento técnico sobre a matéria, deverá o juiz socorrer-se para formar as razões de seu convencimento, da prova pericial [...].

Do laudo extrai-se que:

"As obras realizadas com o madeiramento novo e o forro novo vieram a melhorar a questão estética do imóvel, uma vez que o madeiramento do forro era antigo e a estrutura do telhado apresentava condições ruins, conforme pode-se ver nas fotos anexadas pela autora ao processo" (fl. 157, d).

O que indica que as reformas realizadas pelo réu não tinham a intenção de mascarar danos e vícios, mas sim, melhorar a questão estética.

E fortalece isso, a seguinte afirmação:

"Acrescento que o imóvel foi comprado já com certo grau de desgaste, conforme mencionado na pergunta anterior. O valor ofertado, conforme contrato de compra e venda, demonstra bem isso, trata-se de um negócio de oportunidade, uma vez que o imóvel hoje tem pelo menos 30 anos, teve averbada sua construção em matrícula em 27/02/1981, e com certeza apresentava na época da compra, patologias assim como apresenta hoje, em função da vida útil da estrutura" (fl. 246).

O certo é que é possível a venda de imóveis com danos decorrentes da depreciação natural das coisas, especialmente uma construção com mais de 30

anos. E, no mais das vezes, este é ofertado por um preço mais baixo que o de mercado, ciente o comprador que arcará com as reformas necessárias.

Foi exatamente por isso que o réu fez constar o que lhe cabia, se acautelando ao fazer constar no instrumento contratual que a autora/compradora tinha conhecimento das condições do imóvel, nada podendo reclamar posteriormente

[...] Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos articulados na inicial, com fundamento no art. 269, I, do CPC.

Custas e honorários pela autora, que não poderão ser exigidos da autora, diante da concessão do benefício da justiça gratuita. Diante da realização de prova pericial, fixo a remuneração em R\$ 1.360,00, a ser corrigido desde 20/10/2010 (fl. 128) [...] (fls. 243/246).

Malcontente, a apelante sustenta ter sido ludibriada pelo apelado, que lhe teria vendido um imóvel cujo telhado estaria infestado por cupins, além de a respectiva fiação elétrica mostrar-se precária, o que, além de colocá-la em risco, também teria inviabilizado a locação e/ou alienação da casa, obstaculizando, inclusive, seu uso como moradia própria pela adquirente, motivo porque - alegando ter passado por "*provocações, humilhações, transtornos e consequente enfermidade*" (fl. 250) -, bradou pelo conhecimento e provimento do reclamo, com a reforma do *decisum*, julgando-se procedente, *in totum*, o pleito exordial, via de consequência invertendo-se os ônus sucumbenciais (fls. 248/253).

Recebido o apelo nos efeitos devolutivo e suspensivo (fl. 256), sobrevieram as contrarrazões de Paulo Schneider, asseverando que, ao pactuar o contrato de compra e venda, a apelante tinha ciência do estado físico do imóvel que estava adquirindo, não sendo crível que objetive eventual reparação pelo desgaste da obra, que já contava mais de 20 (vinte) anos de uso, revelando-se, pois, escorreita a decisão que julgou improcedente o pleito, sobretudo porque está satisfatoriamente demonstrada a fragilidade dos argumentos, termos em que clamou pelo desprovimento do reclamo, mantendo-se incólume a sentença combatida (fls. 258/263).

Na sequência, vieram-me os autos conclusos (fl. 266).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

Conheço do recurso porque, além de tempestivo, atende aos demais pressupostos de admissibilidade. Ademais, a insurgente, na condição de beneficiária da justiça gratuita, está dispensada do recolhimento do preparo (fl. 246).

Ab initio, destaco que a demanda subjacente versa acerca de relação jurídica constituída em 15/04/2003, através de Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda (fls. 14/15), figurando como promitentes vendedores José Reinaldo Seelig Mottini e Carmen Silva Garighan Mottini - representados pelo procurador Paulo Schneider, ora apelado (fls. 21/22) -, e promitente compradora Therezinha de Jesus Floriano, tendo por objeto a alienação de uma casa "em alvenaria, com 92,92 m², situada na rua Antônio José Botelho, s/n, em Garopaba-SC, e o correspondente terreno com área de 360 m², [...] matriculado no Registro de Imóveis da comarca de Imbituba sob o nº 174, do Livro 2" (fl. 14).

Em 24/09/2007, Therezinha de Jesus Floriano ajuizou a demanda subjacente, objetivando a condenação de Paulo Schneider ao pagamento de indenização por dano material e moral que alega ter sido vítima em razão da constatação de que o alienante ocultou a real situação da morada quando da respectiva negociação - deixando de mencionar tanto a contaminação do madeiramento do telhado por cupins, bem como a precariedade da instalação elétrica -, situação que, além de colocá-la em risco, teria inviabilizado a locação e/ou alienação da casa, fazendo que despendesse recursos financeiros próprios para custear a reforma do imóvel.

O apelado, por sua vez, garante que a adquirente estava ciente das condições do imóvel no momento da respectiva compra, sobressaindo que a construção contava já mais de 20 (vinte) anos de uso, refutando "qualquer responsabilidade [...] por fatos que [...] não cometeu" (fl. 262).

Pois bem.

Para que seja imputada ao ofensor a responsabilidade pelo dano advindo da sua conduta, mostra-se imprescindível o preenchimento dos requisitos exigidos pelo ordenamento jurídico pátrio, quais sejam, o implemento da culpabilidade do agente - ilicitude da ação -, o dano decorrente do ato e o nexo de causalidade entre a atitude do causador e o prejuízo suportado pelo lesado.

Quanto à aplicação da teoria subjetiva da responsabilidade civil, do ensinamento de Maria Helena Diniz colhe-se que há necessidade de:

- a) Existência de uma ação, comissiva ou omissiva, qualificada juridicamente, isto é, que se apresenta como um ato ilícito ou lícito, pois ao lado da culpa, como fundamento da responsabilidade, temos o risco. A regra básica é a que a obrigação de indenizar, pela prática de atos ilícitos, advém da culpa [...]
- b) Ocorrência de um dano moral ou patrimonial causado à vítima por ato comissivo ou omissivo do agente ou de terceiro por quem o imputado responde, ou por um, fato de animal ou coisa a ele vinculada. Não pode haver responsabilidade civil sem dano [...]
- c) Nexo de causalidade entre o dano e a ação (fato gerador da responsabilidade), pois a responsabilidade civil não poderá existir sem o vínculo entre a ação e o dano)

(DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 1997. v. 7. p. 35-36).

Sob esta ótica, constato a inexistência de prova eficiente no sentido de que, no momento da alienação do imóvel, o apelado teria mascarado a existência de contaminação do madeiramento do telhado por cupins e a precariedade da rede elétrica -, ônus que incumbia à apelante, nos termos do art. 333, inc. I, do Código de Processo Civil.

Neste aspecto, sobre a distribuição do ônus da prova, Luiz Guilherme Marinoni e Sérgio Cruz Arenhart doutrinam que:

A produção de prova não é um comportamento necessário para o julgamento favorável. Na verdade, o ônus da prova indica que a parte que não produzir prova se sujeitará ao risco de um resultado desfavorável. Ou seja, o descumprimento desse ônus não implica, necessariamente, um resultado desfavorável, *mas no aumento do risco de um julgamento contrário*, uma vez que, como precisamente adverte PATTI, uma certa margem de risco existe também para a parte que produziu a prova. (MARIONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz, *Manual do Processo de Conhecimento*, 4. ed., Editora: RT, 2005, p. 266).

Ao abordar o tema, Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery, com extrema propriedade, exaltam que:

Não existe obrigação que corresponda ao descumprimento do ônus. O não atendimento do ônus de provar coloca a parte em desvantajosa posição para a obtenção do ganho de causa. A produção probatória, no tempo e na forma prescrita em lei, é ônus da condição de parte.

[...] o ônus da prova é regra de juízo, isto é, de julgamento, cabendo ao juiz, quando da prolação da sentença, proferir julgamento contrário àquele que tinha o ônus da prova e dele não se desincumbiu. O sistema não determina quem deve fazer a prova, mas sim quem assume o risco caso não se produza (Código de Processo Civil comentado e legislação extravagante, 10. ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008, p. 608).

Não diverge Ernane Fidélis dos Santos, para quem:

O princípio que deve orientar o julgamento é o da verdade real dos fatos. [...] Um dos mais relevantes princípios subsidiários da verdade real é o da distribuição do ônus da prova. [...] A regra que impera mesmo em processo é a de que *"quem alega o fato deve prová-lo"*. O fato será constitutivo, impeditivo, modificativo ou extintivo do direito, não importando a posição das partes no processo. Desde que haja a afirmação da existência ou inexistência de fato, de onde se extrai situação, circunstância ou direito a favorecer a quem alega, dele é o ônus da prova. [...] Em determinadas situações, o juiz lança mão de critério subsidiário da verdade real, usando-se do ônus da prova, mas para atribuí-lo à parte a quem desfavorece juízo de maior probabilidade. Quer-se provar que o cidadão não foi ao serviço em determinado dia, mas há dúvida sobre o fato. Sabe-se, contudo, que dos trinta dias do mês faltou ele vinte e cinco. Mesmo que a prova da falta pertença a outra parte, já há probabilidade maior a lhe favorecer, de forma tal que o empregado não pode ser desincumbido de provar o comparecimento. O juízo de maior probabilidade se mantém em estrita ligação com as regras de experiência (art. 335), aplicáveis de acordo com o *quod plerumque fit*. (Manual de Direito Processual Civil, volume 1: processo de conhecimento. 12. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2007, p.

509/511).

Por igual, Humberto Theodoro Júnior ministra que:

Não há um dever de provar, nem à parte assiste o direito de exigir a prova do adversário. Há um simples ônus, de modo que o litigante assume o risco de perder a causa se não provar os fatos alegados e do qual depende a existência do direito subjetivo que pretende resguardar através da tutela jurisdicional. Isto porque, segundo a máxima antiga, fato alegado e não provado é o mesmo que fato inexistente (Curso de direito processual civil. 12. ed. v. 1. Forense, 1994. p. 411).

Da mesma forma, Moacyr Amaral Santos sobressai que:

Como a simples alegação não é suficiente para formar a convicção do juiz (*allegatio et non probatio quasi non allegatio*), surge a imprescindibilidade da prova da existência do fato. E dada a controvérsia entre o autor e os réus, com referência ao fato e às suas circunstâncias, impondo-se, pois, prová-lo e prová-las, decorre o problema de saber a quem incumbe dar a sua prova. A quem incumbe o ônus da prova? Esse é o tema que se resume na expressão - ônus da prova (Primeiras linhas de direito processual civil. 17. ed. 2. v. São Paulo: Saraiva, 1995. p. 343-344).

Fornecendo a resposta, registra o mestre à p. 345:

Incumbe o ônus da prova a quem diz, ou afirma, ou age. Ora, que vem a juízo, em primeiro lugar, é o autor; quem inicia a lide é o autor; quem afirma o fato é o autor. Donde tudo parecia mostrar, como corolário imediato daquele preceito, que ao autor cumpria o ônus da prova: *actori incumbit ônus probandi*.

Ao depois, adita:

O critério para distinguir a qual das partes incumbe o ônus da prova de uma afirmação - ensina Carnelutti - é o do interesse da própria afirmação. Cabe provar - escreve ele - a quem tem interesse de afirmar; portanto, quem apresenta uma pretensão cumpre provar-lhe os fatos constitutivos e quem fornece a exceção cumpre provar os fatos extintivos ou as condições impeditivas ou modificativas (p. 347).

Sob tal prisma - ao contrário do que tenta convencer a apelante -, inexistente substrato probatório a comprovar que o imóvel foi alienado com os problemas relatados pela adquirente, e tampouco que os alegados defeitos teriam colocado em risco sua segurança, do mesmo modo inviabilizando a locação e/ou alienação.

Ao contrário, atestando a integridade do telhado do imóvel, a testemunha José Espíndola - que prestou serviço de desinsetização à apelante, antes da reforma efetuada na morada -, asseverou que:

Juíza de Direito:

- O senhor pode descrever o que encontrou quando subiu lá no telhado?

José Espíndola:

- Uns insetos caseiros que sempre tem, umas baratinhas... coisinhas assim... e formiga, e algum farelinho de cupim.

Juíza de Direito:

- Esse telhado tinha algum comprometimento?

José Espíndola:

- Não senhora.

Juíza de Direito:

- Ele teria alguma possibilidade de vir a cair, alguma coisa assim?

José Espíndola:

- Não senhora. Aquilo durava 50 (cinquenta) anos ou mais.

Juíza de Direito:

- E com a sua experiência, o tratamento que o senhor fez eliminaria o cupim?

José Espíndola:

- Sim senhora.

Juíza de Direito:

- Qual é a sua garantia para o trabalho?

José Espíndola:

- 6 (seis) meses.

Juíza de Direito:

- E o cupim pode voltar depois de 6 (seis) meses?

José Espíndola:

- Volta, tem que fazer todo ano. De 6 (seis) em 6 (seis) meses tem que fazer.

Juíza de Direito:

- O senhor viu alguma parte da madeira, alguma coisa, destruída?

José Espíndola:

- Não senhora [...] (0m58s até 2m26s da mídia digital acostada na contracapa dos autos).

Aliás, consta no Laudo Pericial de fls. 195/200, que as reformas realizadas por Therezinha de Jesus Floriano, após a aquisição da habitação, "[...] *com madeiramento novo e forro novo, vieram a melhorar a questão estética do imóvel [...]*" (fl. 198 - grifei), o que derrui a alegação de que a apelante "*efetuou gastos necessários para o seguro convívio sobre aquele teto*" (fl. 04), sobressaindo o *expert*, ademais, que:

[...] o imóvel foi comprado já com certo grau de desgaste, conforme mencionado na pergunta anterior. O valor ofertado, conforme contrato de compra e venda, demonstra bem isso. Trata-se de um negócio de oportunidade, uma vez que o imóvel hoje tem pelo menos 30 anos. Teve averbada sua construção em matrícula em 27/02/1981, e com certeza apresentava na época da compra patologias, assim como apresenta hoje em função do tempo de vida útil da estrutura (fls. 198/199).

Tampouco há qualquer prova de que a rede elétrica do imóvel estaria em condições precárias, oferecendo risco de incêndio a qualquer momento, e do mesmo modo, que o apelado teria omitido tal fato, isto porque a apelante apenas juntou aos autos Nota Fiscal informando a aquisição de "*fiôs sólidos*" (fls. 30) e Contrato de Prestação de Serviço para "*refazer a fiação elétrica*" (fls. 39/39-vº), o que, por si só, não comprova a assertiva.

Não bastasse isso, a Cláusula Sétima do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda dispõe que:

A promitente compradora declara ter conhecimento das condições do prédio, das instalações e dimensões do bem que está adquirindo, nada tendo a reclamar com relação ao estado e condições que o mesmo apresenta nesta data (fl. 15 - grifei).

Aliás, a constatação das alegadas irregularidades relatadas por Therezinha de Jesus Floriano tornou-se inviável em razão da reforma que ela própria efetuou no imóvel, não tendo se acautelado através da produção antecipada de provas, sequer contratando *expert* para elaborar Parecer Técnico, deixando, assim,

de conferir lastro às suas alegações.

Diante de tal cenário, concluo que os problemas constatados decorreram do desgaste normal da residência - edificada há mais de 30 (trinta) anos (27/02/1981), consoante afere-se da Matrícula nº 880, do Registro de Imóveis de Garopaba (fl. 159/159-vº) -, inexistindo prova alguma de que havia risco à segurança dos ocupantes, e, tampouco, de que teriam sido dolosamente omitidos pelo apelado no momento da alienação do bem, sendo inviável, bem por isso, a imputação de qualquer responsabilidade a este último.

Portanto, entendo legítima a recusa de pagamento da indenização correspondente, não havendo que se rematar a bem lançada sentença, que revela-se sobremaneira adequada ao equacionamento da lide, senão vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. DETERIORAÇÃO DE RESIDÊNCIA DE MADEIRA ADQUIRIDA PELOS AUTORES. ALEGAÇÃO DE DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO, QUE DEVERIA TER SIDO FEITA POR MEIO DE PROVA PERICIAL, A QUAL NÃO FOI REQUERIDA PELA PARTE AUTORA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DOS DANOS ALEGADOS. EXEGESE DO ARTIGO 333, INCISO I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. O ônus probatório - "encargo, atribuído pela lei a cada uma das partes, de demonstrar a ocorrência dos fatos de seu próprio interesse para as decisões a serem proferidas no processo" (DINAMARCO, Cândido Rangel. Instituições de Direito Processual Civil - III. São Paulo: Malheiros, 2005) - é da parte autora, quando se tratar dos fatos constitutivos de seu direito (art. 333, I, do CPC) (Apelação Cível n. 2009.030372-1, rel. Des. Henry Petry Junior, julgada em 29-9-2009). (Apelação Cível nº 2009.070323-7, de Criciúma, rel. Des. Jairo Fernandes Gonçalves, j. 13/10/2011 - grifei).

Bem como,

[...] por ter a Autora demolido o imóvel sinistrado antes de viabilizar a constatação dos danos a ensejar uma possível indenização, e não restando forma alguma de constatar-se eventual prejuízo, a improcedência do pedido é medida que se impõe.

Nessa toada, colhe-se da jurisprudência do Tribunal Regional Federal da 4ª Região:

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. SEGURO HABITACIONAL. SINISTRO NÃO COMPROVADO. DEMOLIÇÃO/REPARAÇÃO DO IMÓVEL ANTES DA PERÍCIA. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. IMPROCEDÊNCIA. LEGITIMIDADE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

1. Nas ações em que se discute indenização de seguro de imóvel financiado no âmbito do sistema financeiro da habitação, o agente financeiro está legitimado passivamente para a causa, juntamente com a seguradora, vez que eventual cobertura terá efeitos sobre a operação de mútuo.

2. Não pode o proprietário modificar a situação de imóvel sinistrado, de modo a inviabilizar a perícia, antes que os prepostos da seguradora realizem os competentes levantamentos técnicos da ocorrência, sob pena de perder o direito à indenização.

3. No caso concreto, o proprietário não conseguiu provar em juízo a ocorrência do alegado sinistro. Pretensão indenizatória improcedente.

4. Os honorários advocatícios de sucumbência foram dimensionados abaixo

dos precedentes da corte devendo, entretanto, ser mantidos porque os autores são beneficiários de assistência judiciária gratuita.

5. Agravo retido e apelações improvidos (Apelação Cível n. 1998.04.01.048168-3, Rel. Des. Sérgio Renato Tejada Garcia, j. 2-8-00).

Sendo assim, não há outra senda senão o reconhecimento da improcedência do pleito indenitário quanto aos imóveis da autora Adriana Martins Leal [...] (Apelação Cível nº 2009.040352-6, de Palhoça. Rel. Desa. Rosane Portella Wolff, julgado em 29/11/2012 - grifei).

Igualmente:

APELAÇÃO CÍVEL E AGRAVO RETIDO. AÇÃO ORDINÁRIA DE RESPONSABILIDADE OBRIGACIONAL SECURITÁRIA. SEGURO HABITACIONAL. SENTENÇA DE JULGOU IMPROCEDENTE O PLEITO INDENIZATÓRIO. UNIDADE HABITACIONAL DEMOLIDA. IMPOSSIBILIDADE DE AFERIÇÃO DOS DANOS E EVENTUAL COBERTURA SECURITÁRIA. AUSÊNCIA DE PROVA DO FATO CONSTITUTIVO DO DIREITO DO AUTOR, ÔNUS QUE LHE INCUMBIA, NOS TERMOS DO ART. 333, I, DO CPC. IMPROCEDÊNCIA DO PLEITO INDENIZATÓRIO QUE SE IMPÕE. SENTENÇA MANTIDA. RECURSOS CONHECIDOS E IMPROVIDOS. A demolição de unidade habitacional adquirida pelo Sistema Financeiro de Habitação, com a construção de nova edificação pela parte segurada, impossibilita a aferição dos danos existentes no imóvel objeto do seguro e, por conseguinte, é de se julgar improcedente o pleito indenizatório, em razão do disposto no artigo 333, inciso I, do CPC (Apelação Cível nº 2012.076399-6, de Joinville, rel. Des. Saul Steil, j. 11/12/2012).

Na mesma senda, dos julgados do Tribunal de Justiça do Rio Grande do

Sul:

COMPRA E VENDA. AÇÃO ORDINÁRIA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. VICIOS CONSTRUTIVOS. DANO MATERIAL E MORAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. SENTENÇA MANTIDA. CERCEAMENTO DE DEFESA. Não ocorre o cerceamento de defesa, por ausência de repetição de ofício à concessionária de serviços de energia elétrica. A resposta ao ofício judicial disponibilizando a relação contratual mantida com a cliente, bem como a data de adesão aos serviços de energia elétrica referente ao imóvel adquirido atende o postulado pela autora na petição de réplica. INDENIZAÇÃO. Relativamente aos pleitos indenizatórios a demandante não trouxe aos autos, mínima prova acerca da existência dos defeitos construtivos existentes no imóvel. Tampouco, dos prejuízos que diz ter sofrido. Incumbia-lhe comprovar o fato constitutivo do seu direito, ou seja, demonstrar que os defeitos apresentados foram em decorrência da deficiência na construção e os danos sofridos. APELAÇÃO DESPROVIDA (Apelação Cível nº 70046830543, Vigésima Câmara Cível, rel. Glênio José Wasserstein Hekman, Julgado em 14/08/2013 - grifei).

Dessarte, pronuncio-me no sentido de conhecer do apelo, todavia negando-lhe provimento.

É como penso. É como voto.