



PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS

COMARCA DE GOIÂNIA

3ª VARA CÍVEL

SENTENÇA

Autos nº: 5168563-52.2021.8.09.0051

**Parte autora:** Ana Tereza de Paula Souza Matsuda Verdi e Otoni Ernando Verdi Filho

**Parte requerida:** SPE Incorporacao S/a Opus T23 Ltda, Opus Incorporadora LTDA e Sousa Andrade Construtora e Incorporadora LTDA.

Trata-se de **Ação de Reparação de Danos** ajuizada por **OTONI ERNANDO VERDI FIHO e ANA TEREZA DE PAULA MATSUDA VERDI** em face de **SPE INCOPORTAÇÃO OPUS T23 LTDA, OPUS INCORPORADORA LTDA e SOUSA ANDRADE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**.

*Narra a inicial que os autores são proprietários do apartamento nº 701 do Edifício Wonderful Residence, adquirido ainda na planta, pelo valor de R\$ 1.175.116,64. Além da aquisição, optaram por personalizar o apartamento e para isso contrataram profissionais de arquitetura, bem como a mão de obra da ré.*

*Aduzem que o empreendimento foi concluído pelas requeridas em setembro de 2016, mas somente em 10 de março de 2017 é que as chaves foram entregues, após a personalização contratada. No momento da mudança, o imóvel estava novo sem qualquer vício aparente ou defeito que pudesse comprometer sua qualidade.*

*Argumentam que há pouco mais de 6 (seis) meses começaram a aparecer manchas no piso, por toda a unidade (exceto na cozinha, sala e varanda que haviam sido personalizadas com outro piso diferente). Explica que apresentaram reclamação para as requeridas, as quais tomaram conhecimento dos pisos machados.*

*Alegam que a parte ré apresentou uma solução no sentido de polir o piso, contudo, um dos moradores já aderiu ao polimento e relatou que não funciona. Defendem que não são obrigados a aceitar as soluções apresentadas pela empresa e que a realização de obra no apartamento não é uma opção.*

Valor: R\$ 69.756,07  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível  
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARRAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª  
Usuário: Humberto Pérciles Rodrigues Rocha - Data: 07/12/2023 17:49:33



**Assim, requerem a condenação da parte ré ao pagamento do valor indicado pelo perito para correção do problema no piso, que totaliza o valor de R\$ 49.756,07, além do pagamento de R\$ 20.000,00 a título de danos morais.**

Recebida a inicial (evento 10).

**As requeridas apresentam defesa (evento 30) alegando, preliminarmente, a ilegitimidade passiva. Na oportunidade, requereram a denunciação da lide. No mérito, alegam que no desenvolvimento do empreendimento, a aquisição do porcelanato que foi instalado nas unidades, foi feita junto à empresa Portobelo. O contrato previa a responsabilidade da Portobelo pelo fornecimento dos pisos conforme as especificações técnicas, prazos e condições estabelecidas.**

**Explicam que no momento de entregar o apartamento, realizaram uma vistoria detalhada por todos os cômodos e não houve por parte dos proprietários qualquer menção de manchas no porcelanato instalado, estando em perfeitas condições.**

**Relatam que quando tomaram conhecimento do problema, ajuizaram ação de produção antecipada de prova em desfavor da Portobelo, ocasião em que foi emitido um laudo técnico no sentido de que situações pontuais quando do polimento do porcelanato, poderiam ter acarretado no surgimento das manchas, não havendo que se falar em vício construtivo ou defeito no assentamento do piso.**

**Argumentam que constou no laudo que um novo polimento completo do porcelanato já resolveria a questão, contudo, a solução não foi aceita pelos autores.**

**Assim, requerem a improcedência da demanda.**

Impugnação à contestação (evento 36).

Instadas, a parte ré requer o deferimento da prova emprestada (evento 43). A parte autora, por sua vez, requer a produção de prova pericial e oral (evento 44).

A decisão saneadora afasta a preliminar, indefere a denunciação da lide e defere a produção de prova oral (evento 54).

Laudo Pericial (evento 87).

Os autos vieram-me conclusos

**É o relatório. DECIDO.**

O processo encontra-se em ordem e as partes representadas, não havendo irregularidades ou nulidades a serem sanadas.

Ressalto que o processo teve tramitação normal e que foram observados os interesses dos sujeitos da relação processual quanto ao contraditório e ampla defesa. E ainda, que estão presentes os pressupostos processuais.

Superada essa questão, passo à análise do mérito.

No caso dos autos, cabível a aplicação do CDC, pois os autores são destinatários finais do produto/serviço e as requeridas são fornecedoras destes.

Além da caracterização da relação de consumo, vale destacar que em nosso ordenamento jurídico vigora o princípio da boa-fé objetiva nas obrigações contratuais e, por tal razão, devem as partes contratantes velar pelo dever de proteção e de informação acerca dos termos e condições estipulados no contrato a fim de



que seja alcançado o seu objetivo pré-definido.

Pois bem. De pronto, cumpre reconhecer a responsabilidade objetiva da construtora pela reparação dos danos causados ao consumidor adquirente do imóvel por aquela construído, nos moldes preconizados pelo art. 12, do CDC, *in verbis*:

*Art. 12. O fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos.*

Nesse contexto, também é relevante pontuar que o construtor responde objetivamente pelos danos causados aos consumidores quanto aos vícios inerentes a defeitos de fabricação nos materiais utilizados na execução da obra, afinal, optou livre e conscientemente pela escolha do fabricante dos produtos utilizados como insumos necessários à entrega do imóvel ao consumidor final.

**Conforme constou na decisão saneadora, é ponto incontroverso nos autos a existência de defeito de fábrica nos porcelanatos instalados no apartamento da parte autora.**

**Partindo de tais premissas, evidencia-se no caso em tela que os autores fazem jus à devida reparação dos danos suportados, restando a análise de como.**

**Com relação a oferta da parte ré em realizar o polimento do piso, além dos autores rejeitarem tal oferta, o laudo pericial, consignou que não há como garantir que o polimento resolverá o problema, dependendo de questões externas, como a técnica utilizada e qual empresa realizará o serviço.**

A propósito:

15) As manchas observadas no revestimento cerâmico analisado podem ser removidas com repolimento?

R. **Provavelmente sim**, existe a alternativa de novo polimento com camada impermeabilizante protetora no piso, aplicação com tecnologia utilizando nano partículas, alternativa sugerida pelo assistente técnico das Requeridas no dia da vistoria.

16) Processos de repolimento de revestimentos cerâmicos, que utilizam como tecnologia nanopartículas e são utilizados para esta finalidade em todo o mundo, são capazes de solucionar o problema dos manchamentos observados?

R. **Provavelmente sim, não temos como afirmar com precisão, pois depende de serviços técnicos especializados na aplicação da tecnologia com nano partículas.**

17) Quais procedimentos podem ser indicados como solução do problema observado no revestimento cerâmico, caso existam?

R. **Existem duas soluções, uma delas é a remoção total do piso que resolverá definitivamente o problema das manchas**, porém onerosa e com inúmeros transtornos para os moradores e para o condomínio.

A outra solução seria o polimento com a tecnologia nano partículas, conforme



relatada no quesito anterior.

**Como visto, não há certeza de que o polimento resolverá o problema das manchas no piso, sendo a melhor opção, apesar de mais custosa, a troca de todo o piso.**

**Ademais, não se mostra razoável submeter os autores a uma opção que não desejam. Ainda mais, quando se é levado em consideração que foi comprado na planta um apartamento de alto padrão e já apresentou problemas no piso.**

**Lado outro, não há respaldo para acolhimento da pretensão indenizatória nos exatos moldes postulados, já que o orçamento trazido aos autos não é suficiente para comprovar quais serão os efetivos gastos dos autores.**

**O orçamento juntado aos autos foi feito por uma empresa de engenharia que teria realizado pesquisa de mercado para fixação dos valores.**

**Porém o orçamento não indica em quais estabelecimentos os materiais e serviços foram cotados, não junta cópia dos orçamentos fornecidos para pesquisa, bem como não indica as marcas pesquisadas.**

**Portanto, comprovado o dano e diante da responsabilidade das requeridas pela respectiva reparação, forçoso reconhecer que a indenização pelos danos patrimoniais deverá consistir no reparo de todos os pisos do apartamento dos autores nos exatos moldes propostos pela perícia, mediante restituição dos valores despendidos.**

**Dessa forma, fazem jus os autores apenas ao ressarcimento de eventuais valores que forem efetivamente gastos na troca do piso e devidamente comprovados.**

**Em casos como o dos autos, não sendo possível concluir, pelos documentos acostados aos autos, com exatidão, os valores a serem desembolsados à título de danos materiais, o quanto é devido (quantum debeat) deve ser remetido à liquidação de sentença.**

Nesse sentido a jurisprudência:

DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. INCÊNDIO EM IMÓVEL URBANO. DESCARGA ELÉTRICA. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO. CONCESSIONÁRIA DE ENERGIA ELÉTRICA. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. DANO MATERIAL COMPROVADO. APURAÇÃO EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. LUCROS CESSANTES NÃO COMPROVADOS. 1. Tendo o magistrado sentenciante demonstrado a sua satisfação em relação às provas constantes no feito, não se afigura qualquer ilegalidade quanto ao julgamento do processo, sem a realização da prova pericial solicitada, a qual se mostra inútil e protelatória para o desate da lide. 2. A a responsabilidade da concessionária prestadora de serviço público é objetiva em relação aos prejuízos causados a particulares, nos moldes art. 37, § 6º, da Constituição Federal, não havendo necessidade de comprovação de culpa, bastando, a princípio, mostrarem-se evidenciados, o prejuízo sofrido e o nexo causal entre o fato lesivo e o dano. 3. Comprovada a ocorrência do dano e do nexo de causalidade decorrente de falha na prestação de serviço da concessionária de energia elétrica, resta caracterizado o dever indenizatório. 4. Relativamente aos danos materiais sofridos pelos autores, importante registrar, que estes devem ser comprovados, nos termos do artigo 944 do Código Civil, cujo valor poderá ser apurado em fase de liquidação de sentença, caso não seja possível mensurar. 5. No que atine aos lucros cessantes, estes só são passíveis de ressarcimento mediante a devida comprovação,



o que não se verifica na espécie. PRIMEIRA APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. SEGUNDA APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. SENTENÇA REFORMADA.

(TJ-GO - PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível: 03816372720148090051 GOIÂNIA, Relator: Des(a). JAIRO FERREIRA JUNIOR, Data de Julgamento: 01/03/2021, 6ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 01/03/2021)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO - ACIDENTE DE TRÂNSITO - CONserto DE VEÍCULO - DANO MATERIAL - LUCROS CESSANTES - COMPROVAÇÃO - VALOR - APURAÇÃO - LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. - Dano material é o prejuízo financeiro efetivo sofrido pela vítima, física ou jurídica, que reduz o seu patrimônio. Emergente é o que o lesado efetivamente perdeu. Cessante é o que o lesado razoavelmente deixou de ganhar. A reparação do dano material depende de comprovação - Ficando provado o dano material, mas não sendo possível verificar o seu valor, a apuração desse valor deve ser feita mediante liquidação (CPC, art. 509).

(TJ-MG - AC: 10702140611527002 MG, Relator: Ramom Tácio, Data de Julgamento: 23/10/2019, Data de Publicação: 24/10/2019)

Assim, merece procedência o pedido de condenação das rés ao pagamento dos valores necessários para o troca do piso, devendo, no entanto, a quantia ser fixada em sede de liquidação de sentença.

#### **DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS**

***É fato que o vício do produto provocou decepção e frustração aos consumidores, já que adquiriram produtos de marca com credibilidade para o acabamento do apartamento e se depararam com um problema estético em sua residência que comprometeu toda a decoração contratada para o local, notadamente no caso dos autos em que contrataram uma arquiteta para que o projeto ficasse impecável.***

***Como se não bastasse, caso eventualmente decidam por trocar o piso, enfrentarão situação que certamente ultrapassará o mero dissabor, até mesmo porque é um infortúnio que poderia ter sido evitado caso o serviço tivesse sido efetivamente prestado.***

***O valor da indenização por dano moral deve ser fixado examinando-se as peculiaridades de cada caso e, em especial, a gravidade da lesão, a intensidade da culpa do agente, a condição socioeconômica das partes e a participação de cada um nos fatos que originaram o dano a ser ressarcido, de tal forma que assegure ao ofendido satisfação adequada ao seu sofrimento, sem o seu enriquecimento imotivado, e cause no agente impacto suficiente para evitar novo e iguala tentado.***

***Assim, o valor desse ressarcimento deve ser fixado em um juízo de equidade, atribuído segundo o prudente arbítrio do Juiz, mas tendo-se em conta o cumprimento da função reparatória como meio de se punir o causador do prejuízo com o conforto moral do prejudicado, obedecendo-se, portanto, os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.***

***Por fim, considero a situação econômica das partes, já que nenhum dos litigantes é hipossuficiente. Veja que os autores adquiriram um imóvel de valor significativamente agregado e os réus são construtores/incorporadora, empresas com diversos empreendimentos de alto padrão na cidade de Goiânia, assim, o valor precisa compensar os danos sofridos pelos autores ao comprar um imóvel novo, na planta, e terem passado por toda a situação desde a entrega das chaves, ocorrida em 2017, além de desestimular a prática dessas condutas negligentes por parte das requeridas.***



Nessa linha de raciocínio, sopesada tais considerações, tenho que o valor de **R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)** é suficiente para reparar o dano.

A propósito:

(...) IV - Assim, sendo notório os transtornos na vida do consumidor, em decorrência das manchas apresentadas no piso adquirido junto à empresa, bem assim o cansaço físico e emocional na busca de uma solução, a indenização a título de dano moral é justa. A fixação do valor do dano moral deve observar os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, de forma que possa traduzir a compensação do dano moral sofrido, sem transbordar para o enriquecimento ilícito. Assim, o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) deve ser mantido. (...) RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO TÃO SOMENTE PARA REDUZIR O VALOR REFERENTE AO ALUGUEL DE NOVA MORADIA. (TJGO, Apelação (CPC) 5505130-08.2017.8.09.0032, Rel. AMARAL WILSON DE OLIVEIRA, 2ª Câmara Cível, julgado em 27/03/2019, DJe de 27/03/2019.)

### **DISPOSITIVO**

Diante do exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos constantes da inicial, resolvendo o mérito nos termos do art.487, inciso I, do CPC, para **CONDENAR** solidariamente as rés **ao pagamento de indenização por danos materiais consistentes no custeio do serviço de substituição de todo o piso do imóvel dos autores**, cujo valor deverá ser atualizado monetariamente pela variação do INPC, a contar do desembolso devidamente comprovado nos autos, acrescido de juros moratórios de 1% ao mês, contados da citação até o efetivo pagamento.

**Os valores deverão ser apurados em sede de liquidação de sentença, pelo procedimento comum, na forma do art. 509, inciso II, do CPC.**

Fica desde já autorizada a conversão da obrigação pecuniária em obrigação de fazer, se assim consentirem todas as partes, para que as rés promovam por iniciativa própria os serviços de troca de piso no apartamento dos autores ou mesmo o polimento.

**CONDENO**, ainda, as requeridas ao pagamento de indenização por danos morais no valor de **R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)**. O valor deverá ser corrigido monetariamente pela médica INPC/IBGE desde a presente data e com juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

**CONDENO a parte ré** ao pagamento das custas e despesas processuais além dos honorários advocatícios, que fixo no valor correspondente a **10%** do valor da condenação, na forma do artigo 85, §8º, do Código de Processo Civil, considerando o grau de zelo do profissional, o lugar de prestação do serviço, a natureza e a importância da causa, o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para os seus serviços.

Oportunamente, dê-se baixa e arquivem-se os autos, observadas as cautelas de praxe.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se. Cumpra-se.

Goiânia, data do sistema.

**RENATA FARIAS COSTA GOMES DE BARROS NACAGAMI**



Juíza de Direito em auxílio  
Decreto Judiciário nº 4.871/2023

Valor: R\$ 69.756,07  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Commum Cível  
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª  
Usuário: Humberto Péricles Rodrigues Rocha - Data: 07/12/2023 17:49:33

