



ACÓRDÃO Nº
SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO
1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0001141-97.2017.8.14.0000
COMARCA DE BELÉM/PA
AGRAVANTE: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA.
AGRAVADOS: RENATA MAROJA GEMAQUE MANESCHY E MARCELO MARTINS MANESCHY
INTERESSADOS: MADRI INCORPORADORA LTDA., PDG INCORPORADORA CONSTRUTORA URBANIZADORA E CORRETORA LTDA. E CONDOMÍNIO TORRES LIBERTO
RELATOR: DES. LEONARDO DE NORONHA TAVARES

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. REJEITADA. TUTELA DE URGÊNCIA. ART. 300 DO CPC/2015. PRESSUPOSTOS PRESENTES NA ORIGEM. DANOS DECORRENTES DE VAZAMENTO NA TUBULAÇÃO DE ESGOTO EM APARTAMENTO, OBJETO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA FIRMADO ENTRE AS PARTES. RESTOS DE CONSTRUÇÃO OBSTRUINDO A TUBULAÇÃO. NECESSIDADE DE REPAROS E DE ADOÇÃO DE MEDIDAS QUE MINIMIZEM OS DANOS. RECURSO DESPROVIDO.

1. Preliminar de Ilegitimidade passiva. Rejeitada

Incide na espécie o disposto nos artigos 12 e 14 do CDC, de maneira que, todos os fornecedores envolvidos na cadeia de produtos e serviços são corresponsáveis por eventuais prejuízos causados aos consumidores. Nesse diapasão, o fato da agravante não mais integrar a empresa que comercializou o empreendimento dos agravados, no momento em que o contrato foi firmado entre as partes, não implica, necessariamente, que ela não seja parte legítima para figurar na presente lide, em que se pleiteia indenização por defeito apresentado por resíduos de construção que ficaram nos canos da tubulação de um dos banheiros do imóvel. In casu, dos elementos que constam nos autos, entendo que a via eleita (agravo de instrumento) é inadequada para averiguação da preliminar levantada, haja vista, a necessidade de dilação probatória, visando colher prova robusta e incontestes dos fatos alegados.

2. A antecipação da tutela de urgência pressupõe a demonstração dos pressupostos insculpidos no art. 300 do CPC/2015. Situação dos autos em que referidos pressupostos mostram-se presentes na origem. Decisão judicial calcada em conjunto probatório substancial indicativo dos vícios construtivos apresentados no imóvel dos agravados. Prevalência do direito da parte agravada sobre o das ora agravantes pela necessidade das mínimas condições de segurança e habitabilidade do seu apartamento, sob pena de exposição à vida, saúde, incolumidade física e segurança dos moradores/agravados.

2. Recurso Desprovido.



URBANIZADORA E CORRETORA LTDA., CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORRES LIBERTO, e ainda contra a ora agravante.

Constam dos autos que os agravados ajuizaram a presente ação, alegando a ocorrência de vazamento de esgoto de um dos banheiros da unidade residencial 201-A, Torre Ágata, do Edifício Torres Liberto, e pleiteando reparação por danos morais e materiais decorrentes dos transtornos sofridos. Pediram o deferimento da tutela de urgência para que os réus providenciassem a desinfecção do local, através de empresa especializada, além de que fosse determinado que os mesmos pagassem aluguel em favor dos autores, uma vez que tiveram de sair do apartamento infectado.

O juízo de primeiro grau, proferindo a decisão agravada, e entendendo presentes os requisitos do art. 300 do NCPD, deferiu a tutela antecipatória de urgência para determinar às requeridas, solidariamente, o seguinte:

(...)

a) Que PROVIDENCIEM, no prazo de 10 (dez) dias, por meio de empresa especializada, a DESINFECÇÃO da unidade residencial em que houve o vazamento, bem como dos móveis, eletrodomésticos, roupas de cama, mesa e banho da residência, sob pena de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais) por dia de descumprimento. As requeridas deverão comprovar nos autos a conclusão do serviço e, ao mesmo tempo, comunicar expressamente os autores.

b) Que PAGUEM aos autores o valor mensal de R\$3.394,89 (três mil trezentos e noventa e quatro reais e oitenta e nove centavos), correspondente a 0,6% de R\$565.815,36 (quinhentos e sessenta e cinco mil oitocentos e quinze reais e trinta e seis centavos) - valor do imóvel adotado como parâmetro segundo documento de fl. 69 -, até que seja comprovado nos autos a conclusão da desinfecção do apartamento. Tal valor busca minimizar os danos vivenciados pelos autores com a situação acima relatada, possibilitando que aluguem quarto de hotel ou outro tipo de acomodação ou que cubram outros gastos referentes ao afastamento da morada habitual, até o cumprimento da ordem constante no item anterior (desinfecção do apartamento). O valor deve ser depositado no prazo de 10 (dez) dias, contado da intimação pessoal das requeridas, diretamente em conta bancária de titularidade de um dos autores – a ser por eles informada nos autos no prazo de 05 (cinco) dias. O mesmo valor deve ser novamente depositado após 30 (trinta) dias do primeiro depósito, se não houver sido concluída a desinfecção, fazendo-se a devida comprovação nos autos. O descumprimento injustificado desta decisão ou a criação de embaraços à sua efetivação poderão ser considerados atos atentatórios à dignidade da justiça ou litigância de má-fé com a incidência das punições cabíveis (art. 77, IV, §1º, do CPC), sem prejuízo de eventual caracterização de crime de desobediência (art. 297, parágrafo único, c/c o § 3º do art. 536, do CPC).

Na hipótese de descumprimento da ordem judicial, em observância do princípio da boa-fé, devem os Requerentes comunicar este Juízo, trazendo aos autos o cálculo das astreintes atualizado, ocasião em que deverá a Secretaria deste Juízo, após o transcurso dos prazos processuais, remeter os autos conclusos para a adoção das

providências necessárias à efetividade da presente decisão.

(...)



Contra a referida decisão o réu Condomínio Torres Liberto manejou recurso de Agravo de Instrumento (Processo nº 00118209320168140000), o qual foi distribuído neste Tribunal para a Desembargadora Rosileide Maria da Costa Cunha, que concedeu o efeito suspensivo postulado, tão somente em relação ao condomínio agravante, mantendo a tutela de urgência em relação as demais empresas rés.

As empresas Madri Incorporadora Ltda. e PDG Incorporadora Construtora Urbanizada e Corretora Ltda., também ajuizaram recurso de Agravo de Instrumento (Processo nº 0012866-20.2016.814.00), de relatoria da Desembargadora Rosileide Maria da Costa Cunha, a qual não concedeu o efeito suspensivo pleiteado.

A empresa agravante, por sua vez, opôs, primeiramente, embargos de declaração, visando aclarar o decisum que deferiu a tutela, os quais restaram rejeitados, em decisão que assim encontra-se redigida:

I – Diante das razões apontadas pelo agravante CONDOMÍNIO TORRES LIBERTO (recurso de fls. 162/176), bem como considerando os fundamentos da decisão no relator do agravo de instrumento (fls. 189/197), com base no art. 1.018, §1º, do CPC, exerço o juízo de retratação e altero o entendimento da decisão de fls. 135/137 para INDEFERIR o pedido de tutela provisória dos autores somente em relação ao condomínio requerido, uma vez que, de fato, o defeito no imóvel que gerou o prejuízo sofrido pelos autores, aparentemente, é de natureza estrutural e não há elementos que atribuam ao condomínio a culpa pelo vazamento ou a má conservação da rede de esgoto.

Em relação aos demais requeridos, permanece válida a antecipação da tutela de urgência. Intimem-se as partes, na forma do art. 272 do CPC.

II – Diante do agravo de instrumento interposto pelas requeridas PDG INCORPORADORA, CONSTRUTORA, URBANIZADORA E CORRETORA LTDA e MADRI INCORPORADORA LTDA, mantenho a decisão agravada pelos seus próprios fundamentos.

III – Diante das contas bancárias informadas pelos autores na fl. 150, ficam os requeridos intimados para tomarem conhecimento e, assim, dar cumprimento à decisão antecipatória.

IV - REJEITO os embargos de declaração opostos nas fls. 184/188 pela requerida CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA, em que alegam a existência de omissão na decisão que concedeu a antecipação da tutela de urgência, consistente na ausência de limitação de valor para as astreintes.

Tal rejeição do recurso se justifica pela ausência de qualquer dos vícios elencados no artigo 1.022 do Código de Processo Civil, uma vez que o juiz não é obrigado a limitar o valor fixado a título de multa diária, mesmo porque o próprio art. 537 que o prevê em seu §1º que o juiz poderá, de ofício ou a requerimento, modificar o valor da multa caso verifique que a mesma se tornou insuficiente ou excessiva ou se demonstrado o cumprimento parcial superveniente da obrigação ou justa causa para o descumprimento.

Transcrevo:

Art. 537. A multa independe de requerimento da parte e poderá



ser aplicada na fase de conhecimento, em tutela provisória ou na sentença, ou na fase de execução, desde que seja suficiente e compatível com a obrigação e que se determine prazo razoável para cumprimento do preceito.

§ 1º O juiz poderá, de ofício ou a requerimento, modificar o valor ou a periodicidade da multa vincenda ou excluí-la, caso verifique que:

I - se tornou insuficiente ou excessiva;

II - o obrigado demonstrou cumprimento parcial superveniente da obrigação ou justa causa para o descumprimento.

§ 2º O valor da multa será devido ao exequente.

§ 3º A decisão que fixa a multa é passível de cumprimento provisório, devendo ser depositada em juízo, permitido o levantamento do valor após o trânsito em julgado da sentença favorável à parte.

Em seguida, o agravante manejou o presente recurso, atacando a decisão que concedeu a tutela de urgência, integrada pela decisão que rejeitou os declaratórios. Alega, preliminarmente, a ilegitimidade passiva da agravante, uma vez que o empreendimento Torres Liberto, objeto da presente ação, após rompimento de parceria, passou a ser propriedade da AGRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS S.A., em sociedade com a PDG REALTY S.A. Empreendimentos e Participações, conforme instrumento de Alteração de Contrato Social, o qual formalizou a parceria que existia entre a CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA. e a AGRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., não sendo a agravante mais proprietária da empresa MADRI INCORPORADORA LTDA., empresa criada apenas para comercialização do referido empreendimento.

Discorre, ainda, sobre a inexistência de ato ilícito causado pela agravante, sustentando que deixou de fazer parte do quadro societário da MADRI INCORPORADORA LTDA. em 28/09/2012, sendo que os agravados assinaram o contrato de promessa de compra e venda com a referida incorporadora em 07/11/2014, ou seja, passados mais de 2 (dois) anos da saída da empresa da sociedade.

Requer, a concessão do efeito suspensivo para que seja afastada a incidência da decisão agravada contra si, em face de sua ilegitimidade e responsabilização por qualquer espécie de dano ou obrigação.

Ao final, pede o provimento do agravo.

O feito foi distribuído, cabendo-me a relatoria (fl. 233).

Em exame de cognição sumaria, às fls. 235/238, rejeitei a preliminar de ilegitimidade passiva, e indeferi o efeito suspensivo pleiteado, determinado a expedição de ofício ao Juízo de primeira instância, comunicando-lhe do teor desta decisão, assim como a intimação dos agravados na forma da lei, facultando-lhe juntar cópias das peças que entender necessárias.

À fl. 239 foi acostado o ofício, encaminhado pelo magistrado singular.

A parte agravada ofereceu contrarrazões ao recurso (fls. 240/249), rechaçando a pretensão do agravante.

Registro, por oportuno, que em face da Emenda Regimental nº 05, publicada no Diário da Justiça, edição nº. 61/09/2016 de 15 de Dezembro de 2016 e Portaria nº. 0142/2017 – GP, publicada em 12 de Janeiro de



2017, que criou Seções e Turmas de Direito Público e de Direito Privado, os Agravos de Instrumentos nº 0011820-93.2016.814.0000 e nº 0012866-20.2016.814.0000, acima relatados, que eram de relatoria da Desembargadora Rosileide Maria da Costa Cunha foram redistribuídos, cabendo-me a relatoria, sendo que este último foi julgado desprovido, através do v. acórdão N° 173928, em 25/04/2017, enquanto que o primeiro encontra-se pendente de julgamento. O feito foi incluído em pauta de julgamento. É o relatório.

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. REJEITADA. TUTELA DE URGÊNCIA. ART. 300 DO CPC/2015. PRESSUPOSTOS PRESENTES NA ORIGEM. DANOS DECORRENTES DE VAZAMENTO NA TUBULAÇÃO DE ESGOTO EM APARTAMENTO, OBJETO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA FIRMADO ENTRE AS PARTES. RESTOS DE CONSTRUÇÃO OBSTRUINDO A TUBULAÇÃO. NECESSIDADE DE REPAROS E DE ADOÇÃO DE MEDIDAS QUE MINIMIZEM OS DANOS. RECURSO DESPROVIDO.

1. Preliminar de Ilegitimidade passiva. Rejeitada

Incide na espécie o disposto nos artigos 12 e 14 do CDC, de maneira que, todos os fornecedores envolvidos na cadeia de produtos e serviços são corresponsáveis por eventuais prejuízos causados aos consumidores. Nesse diapasão, o fato da agravante não mais integrar a empresa que comercializou o empreendimento dos agravados, no momento em que o contrato foi firmado entre as partes, não implica, necessariamente, que ela não seja parte legítima para figurar na presente lide, em que se pleiteia indenização por defeito apresentado por resíduos de construção que ficaram nos canos da tubulação de um dos banheiros do imóvel. In casu, dos elementos que constam nos autos, entendo que a via eleita (agravo de instrumento) é inadequada para averiguação da preliminar levantada, haja vista, a necessidade de dilação probatória, visando colher prova robusta e incontestes dos fatos alegados.

2. A antecipação da tutela de urgência pressupõe a demonstração dos pressupostos insculpidos no art. 300 do CPC/2015. Situação dos autos em que referidos pressupostos mostram-se presentes na origem. Decisão judicial calcada em conjunto probatório substancial indicativo dos vícios construtivos apresentados no imóvel dos agravados. Prevalência do direito da parte agravada sobre o das ora agravantes pela necessidade das mínimas condições de segurança e habitabilidade do seu apartamento, sob pena de exposição à vida, saúde, incolumidade física e segurança dos moradores/agravados.



2. Recurso Desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES (RELATOR)

Conheço do recurso eis que presentes se encontram os pressupostos de admissibilidade.

Cabe neste momento em exame de cognição exauriente, observar que, analisando argumentos lançados no decisum agravado, bem como nas razões recursais, não divirjo do juízo de origem, por entender que se encontram presentes os requisitos para concessão da tutela antecipada que foi deferida na decisão agravada.

Insta analisar, preliminarmente, a questão da ilegitimidade passiva da agravante, em que a agravante alega não ser parte legítima para figurar no polo passivo da demanda, uma vez que o empreendimento objeto da lide não seria mais de sua propriedade, porquanto rompida a parceria que criou a empresa MADRI INCORPORADORA LTDA., a qual comercializou o imóvel adquirido pelos agravados, e que foi inundado por água oriunda de esgoto.

Ora, tal alegação não há como prosperar, como, aliás, foi por mim afastada na decisão que proferi às fls. 237/238, quando minunciosamente enfrentei a preliminar questionada, e para que não me torne repetitivo, transcrevo os fundamentos ali expostos:

Inicialmente, passo a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela Construtora Leal Moreira Ltda., que aduziu que o empreendimento objeto da lide não é mais de sua propriedade, porquanto rompida a parceria que criou a empresa MADRI INCORPORADORA LTDA, a qual comercializou o imóvel adquirido pelos agravados, que foi inundado por água oriunda de esgoto.

Com efeito, é cediço que, em casos como os dos autos, os princípios consoantes ao Código de Proteção e Defesa do Consumidor são aplicados às partes que figuram em contrato de promessa de compra e venda de imóvel, na qualidade de fornecedores e consumidores, nos termos dos artigos 2º e 3º, do diploma em comento, porquanto envolvem empresas que constroem e comercializam no mercado de consumo, bem imóvel adquirido pelos compradores como destinatários finais.

Dessa forma, tratando-se de evidente relação de consumo, cabe a aplicação do disposto nos artigos 12 e 14 do citado diploma, de maneira que, todos os fornecedores envolvidos na cadeia de produtos e serviços são corresponsáveis por eventuais prejuízos causados aos consumidores.

Nesse diapasão, o fato da agravante não mais integrar a empresa que comercializou o empreendimento dos agravados, no momento em que o contrato foi firmado entre as partes, não implica, necessariamente, que ela não seja parte legítima para figurar na presente lide, em que se pleiteia indenização por defeito apresentado por resíduos que de construção que ficaram nos canos da tubulação de um dos banheiros do imóvel. E, por via de consequência, não elide a responsabilização das empresas como fornecedoras nos termos do CDC. In casu, dos elementos que constam nos autos, entendo que a via eleita



(agravo de instrumento) é inadequada para averiguação da preliminar levantada, haja vista, a necessidade de dilação probatória, visando colher prova robusta e inconteste dos fatos alegados, por entender que os argumentos expendidos não se revestiram de força necessária a convencer este magistrado, até porque, como acima explicado, poderá sim a ora agravante ser responsável pelos danos sofridos pelos agravados, se de fato foi responsável pela construção do imóvel e pelo vazamento do esgoto que contaminou o apartamento dos agravados.

Desse modo, por envolver a matéria de fundo em necessidade de produção de provas a ser efetivada na instrução processual da lide, é que concluí, à fls.237.v/238, que:

De modo que, em sede de cognição sumária, e pela documentação que foi juntada aos autos deste agravo de instrumento, tenho que não há como prosperar a alegação de ilegitimidade passiva, diante da necessidade de dilação probatória, pelo que não vislumbro a presença dos requisitos ensejadores à concessão de efeito suspensivo pretendido, eis que os elementos que instruem o agravo não indicam a verossimilhança das alegações, não se apresentando suficientes para desconstituir a decisão combatida.

Portanto, não vislumbro outro entendimento, senão rejeitar a preliminar suscitada. E ultrapassada a prejudicial de mérito, cumpre anotar que para a concessão da tutela antecipada, é necessário que estejam reunidos os pressupostos ditados pelo art. 300 do Código de Processo Civil, abaixo transcrito, no que interessa ao caso em liça:

Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Ao discorrer acerca dos pressupostos da tutela de urgência de natureza antecipada, lecionam NELSON NERY JUNIOR e ROSA MARIA DE ANDRADE NERY:

3. Requisitos para a concessão da tutela de urgência: periculum in mora. Duas situações, distintas e não cumulativas entre si, ensejam a tutela de urgência. A primeira hipótese autorizadora dessa antecipação é o periculum in mora, segundo expressa disposição do CPC art. 300. Esse perigo, como requisito para a concessão da tutela de urgência, é o mesmo elemento de risco que era exigido, no sistema do CPC/1973, para a concessão de qualquer medida cautelar ou em alguns casos de antecipação de tutela.

4. Requisitos para a concessão da tutela de urgência: fumus boni iuris. Também é preciso que a parte comprove a existência da plausibilidade do direito por ela afirmado (fumus boni iuris). Assim, a tutela de urgência visa assegurar a eficácia do processo de conhecimento ou do processo de execução (Nery. Recursos7, n. 3.5.2.9, p. 452). [Comentários ao código de processo civil (livro eletrônico). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais,



2015]

Na hipótese específica dos autos, verifico que a decisão combatida de forma clara, precisa e bem fundamentada, consignou o cabimento do deferimento da tutela de urgência, nos seguintes termos (fls. 135/137):

(...) No caso dos autos, a situação relata nos autos, e comprovada pelo laudo técnico de fl. 110 e fotos e vídeos (fl. 43), é, de fato, absurda e impossibilita a ocupação do imóvel pela família dos autores, já que foi inundado por água oriunda do esgoto. O referido documento atesta que, a princípio, a situação somente foi resolvida quando foram retirados materiais de construção da curva da tubulação que estaria empedrada, ocasionando assim o transbordo do apartamento acima citado – fl. 110.

Como se vê, presentes estão os requisitos do *fumus boni iuris* e do *periculum in mora*, já que verossímeis os fatos referentes à ocorrência do vazamento, aos danos presumíveis dele decorrentes e à responsabilidade das requeridas, na qualidade de vendedoras do imóvel e condomínio.

Diante disso, com base no art. 300, §§ 2º e 3º, do CPC, não havendo perigo de reversibilidade dos efeitos da decisão, DEFIRO os pedidos antecipatórios para determinar às requeridas, solidariamente, o seguinte: (...)

Nesse contexto, não encontro argumentos válidos no presente agravo que possam desconstituir a decisão do juízo de primeiro grau, razão pela qual se faz necessário manter a decisão guerreada *in totum*.

Entendo, pois, que, de fato, restam indícios de probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo em favor dos agravados, uma vez que é caso de aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, quando deve a parte hipossuficiente ser protegida contra danos alheios a sua culpa, considerando que não há indícios que o vazamento sofrido ocorreu em função da má conservação ou do mau uso do imóvel pelos recorridos.

Além disso, a verossimilhança também foi demonstrada pelos autores, diante da ocorrência dos danos na unidade imobiliária, conforme destacado pela decisão agravada.

E o *periculum in mora* apresenta-se no caso, porém não em favor da agravante, mas sim dos agravados, haja vista ser comprovado por laudo técnico (fl. 132) que o imóvel encontra-se sem condições de uso, ficando os recorridos obrigados a se sujeitarem a morar em casa de parentes e amigos, limados de sua privacidade e conforto, por culpa de terceiros.

Assim sendo, acerca do juízo de ponderação e proporcionalidade das circunstâncias a que estão inseridas as partes, resta bastante verossímil a prevalência do direito da parte agravada sobre o da ora agravante pela necessidade das mínimas condições de segurança e de habitualidade do seu apartamento, sob pena de exposição à vida, saúde, incolumidade física e segurança de seus moradores/agravados, até porque, reside no imóvel em questão a filha menor da agravada, de apenas um ano e meio de idade.

A decisão recorrida, repita-se, encontra-se calcada nas provas trazidas na exordial acerca dos problemas decorrentes do vazamento do ralo do box do banheiro da suíte que, ao ser puxada a descarga do vaso sanitário,



transbordava fezes e urina saindo da tubulação, inclusive acompanhado por amplo material fotográfico e vídeo, que demonstram ainda os restos de materiais de construção retirados posteriormente.

Finalmente, e não menos importante, cabe referir que o defeito causador do alagamento apontado e deferido pela decisão agravada para conserto dizem respeito àqueles definidos como de grave risco e que, por isso mesmo, demandam intervenção célere em face do risco inerente que deles decorre.

Por todas essas circunstâncias, então, inviável qualquer reparo à decisão recorrida, cumprindo ser mantida na íntegra.

Ante o exposto, com base nos fundamentos expendidos, conheço do Agravo de Instrumento, e nego-lhe provimento, para manter a decisão agravada.

É o voto.

Belém (PA), 7 de agosto de 2017.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES
RELATOR