



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1013328-38.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Vícios de Construção**
 Requerente: **Rafael Alves Dias**
 Requerido: **MRV Engenharia e Participações S/A**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos.

Trata-se de ação de indenização por danos morais ajuizada por RAFAEL ALVES DIAS em face de MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A. Sustenta o autor, em síntese, que adquiriu um apartamento na planta com área privativa externa destinada ao estacionamento de veículo. Durante a construção, a ré promoveu a instalação de uma caixa de inspeção/coleta de efluentes na área privativa pertencente ao autor, informação que não lhe foi prestada quando da aquisição do imóvel. Com isso, a ré violou os princípios da informação, da boa-fé objetiva e da probidade. Evidente a necessidade de manutenção periódica e consertos que acarretam transtornos e inconvenientes, que não eram esperados pelo autor quando da aquisição do imóvel, estando configurado o prejuízo de ordem moral, razão pela qual pretende a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais, sugerindo o valor de R\$ 20.000,00.

A ré, em contestação de fls. 108/132, impugnou, preliminarmente, os benefícios da gratuidade de justiça. Requereu o

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

indeferimento da petição inicial ante a ausência de documentos indispensáveis à propositura da ação. No mérito, requereu a improcedência do pedido. Sustentou, em síntese, que: a) o autor não juntou qualquer documento que comprove a impossibilidade de usar a garagem; b) a caixa instalada não se trata de contenção/inspeção de esgoto e sim de caixa de passagem de esgoto; c) a caixa está colocada de forma regular, em razão da boa técnica e seguindo as normas de construção e higiene; d) a colocação da referida caixa possui desígnios totalmente contrários às disposições alegadas na inicial e, se efetivamente trouxesse os incômodos alegados, a presente ação possuiria outro objeto e não somente de indenização por danos emergentes; e) antes do recebimento das chaves, foi feita vistoria pelo cliente, cujo laudo foi por ele assinado ao receber as chaves; f) não há vício do produto, inexistindo qualquer ato ilícito que possa gerar o dever de indenizar.

Réplica de fls. 329/335.

É o Relatório.

Fundamento e Decido.

Julga-se antecipadamente o pedido nos termos do artigo 355, I, do NCPC, tratando-se de matéria exclusivamente de direito.

Rejeito a impugnação aos benefícios da gratuidade de justiça, uma vez que a ré não trouxe qualquer documento que demonstrasse que o autor não faça jus aos benefícios que lhe foram deferidos.

Afasto a preliminar de carência da ação por ausência de documentos indispensáveis à propositura da ação porque é matéria de mérito.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

A relação estabelecida entre as partes é de consumo, aplicando-se, portanto, o Código de Defesa do Consumidor.

O autor adquiriu a unidade condominial da ré, descrita como Bloco 13, apto. 203, situado na Travessa Francisco Latorre Primo, 12, Bairro Residencial Parati, São Carlos (fls. 11), com área privativa destinada ao estacionamento de veículo, no qual a ré construiu uma tampa de inspeção (fls. 25).

A NBR 8160/97 da ABNT, no item 4.2.6.2, dispõe: "Não devem ser colocadas caixas de inspeção ou poços de visita em ambientes pertencentes a uma unidade autônoma, quando os mesmos recebem a contribuição de despejos de outras unidades autônomas".

A caixa de inspeção impõe restrições ao adquirente da unidade residencial, que certamente provocam prejuízos e restringem seu direito de livremente dispor de sua propriedade, a exemplo do que demonstram as fotografias digitalizadas às fls. 27/40, as quais, embora refiram-se a outras unidades privativas, representam os transtornos suportados pelos respectivos proprietários.

A necessidade de manutenção periódica afeta diretamente o direito de livre disposição, provocando depreciação do imóvel.

Assim sendo, tenho que a conduta da ré foi de encontro ao princípio da boa-fé objetiva, uma vez que não deixou claro, quando da aquisição da unidade pelo consumidor, acerca da existência daquela caixa de inspeção ou poço de visita de despejos, conforme previsto na Norma 8160/97 da ABNT.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A conduta omissa da ré afetou o direito de usar, gozar ou dispor da área privativa pertencente ao autor, justificando o reconhecimento do direito à indenização por danos morais.

Nesse sentido:

"Compromisso de venda e compra. Indenização. Unidade térrea entrega com caixas de gordura na área descoberta, instaladas para escoamento de esgoto. Falta de prévia e adequada informação. Dano material e moral configurados, estes estimados não no valor pretendido, aqueles a mensurar em execução. Sentença revista. Recurso provido em parte" (TJSP; Apelação 1007444-19.2014.8.26.0506; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/03/2016; Data de Registro: 16/03/2016).

"INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS – Instalação de caixas de gordura e de esgoto na área privativa descoberta do imóvel dos autores - Falta de informações claras e adequadas sobre a necessidade de ter de adentrar no imóvel dos autores para a realização de serviços de manutenção e inspeção periódica – Danos morais configurados - Fixação em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) que não comporta redução – Sentença confirmada – Verba honorária majorada, em atendimento ao artigo 85, parágrafo 11º do CPC - RECURSO NÃO PROVIDO, com observação" (TJSP; Apelação 1016841-81.2017.8.26.0576; Relator (a): Elcio Trujillo; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/11/2017; Data de Registro: 08/11/2017).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Por tais razões, o prejuízo moral sofrido pelo autor é evidente, uma vez que os transtornos por ele suportados com a necessidade de manutenção periódica em área privativa externa ultrapassam a esfera do mero aborrecimento, desrespeitando, ainda, os princípios da boa-fé objetiva dos contratos, da lealdade, da reciprocidade e do dever de informação, razão pela qual arbitro o dano moral em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), que certamente não importará em enriquecimento sem causa nem tampouco no empobrecimento da ré, tendo por fim o desestímulo a tais práticas.

Pelo exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido, condenando a ré ao pagamento de indenização por danos morais em favor da autora, no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), com atualização monetária a partir da publicação desta e juros de mora a partir da citação.

Sucumbente, condeno a ré ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 10% do valor da condenação.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 23 de fevereiro de 2018.

Juiz(a) **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**