



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: **1009758-78.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Responsabilidade do Fornecedor**
 Requerente: **Aline Zamoro Martinez**
 Requerido: **Incorporadora e Empreendimentos S J T Ltda e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

Pretende a autora Aline Zamoro Martinez a condenação das rés Incorporadora S.J.T. Ltda e Construções Complano Ltda. na substituição do apartamento adquirido pela autora por outro idêntico, inclusive ao número de quartos, ou a devolução das quantias pagas até a presente data ou ainda, alternativamente, a condenação das rés na devolução de quantia equivalente à desvalorização do apartamento adquirido em relação aos demais existentes no mesmo prédio. Pretende, ainda, a condenação das rés no pagamento de indenização por danos morais, em quantia a ser arbitrada pelo juízo.

As corrés Incorporadora e Empreendimentos SJT Ltda. e Construções Complano Ltda., em contestação de folhas 181/198, impugnaram preliminarmente os benefícios da justiça gratuita e o valor atribuído à causa. Suscitaram preliminar de carência da ação e, no mérito, requereram a improcedência do pedido.

Feito replicado às folhas 233/239.

Saneamento às folhas 242/244, determinando-se a produção de prova pericial, com a inversão do ônus probatório.

Laudo pericial aportou aos autos às folhas 272/301, sobre ele manifestando-se as

1009758-78.2016.8.26.0566 - lauda 1



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

partes às folhas 309 e 310/311.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do CPC-15, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas, reportando-me ao quanto decidido em saneamento, folhas 242/244.

Sustenta a autora que, ao vistoriar o imóvel adquirido na planta para recebê-lo, foi surpreendida com a existência de uma laje de frente para a janela de um dos quartos, empoeirando o quarto e comprometendo a segurança e a privacidade dos ocupantes do apartamento, razão pela qual recusou o recebimento e solicitou a substituição por outro de andar distinto, até porque todos foram comercializados pelo mesmo valor.

Incontroverso que o apartamento em questão foi comercializado pelo mesmo valor dos demais e, ao contrário destes últimos, realmente existe uma laje em frente à janela do dormitório principal, fato comprovado ainda pelo perito às folhas 279/280 e pelas fotografias que instruem a inicial.

Com todas as vênias às rés, não há dúvida de que a referida laje traz desconfortos – leia-se folhas 279/280 - que acarretam a diminuição do valor de mercado do apartamento em comparação com outros do mesmo prédio, ante o acúmulo de poeira, água de chuva, vulnerabilidade à ação criminosa de terceiros, e afetação da privacidade (no que diz respeito às ocasiões em que prestadores de serviço precisam subir na referida laje para o seu mister).

Há comprometimento da qualidade da habitação, folhas 284/286, ainda que não fique comprometida a habitabilidade em si.

Apesar disso tudo, o apartamento em questão foi comercializado, à época, pelo mesmo valor de outros três sem esse vício, confira-se a primeira resposta de folhas 286, ao passo que, conforme resposta ao 2º quesito do juízo, estima-se uma redução provável, ao seu valor de mercado, da ordem de R\$ 29.000,00 (folhas 287).



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

Deve-se ter em conta que está em jogo a questão relativa a vício de qualidade que afeta o valor de mercado, o que independe da observância das normas técnicas relacionadas ao recuo, ventilação e iluminação, referidas pelo assistente técnico das rés às folhas 316.

As medidas mitigadoras mencionadas às folhas 316/317 não serão suficientes para a solução satisfatória do problema, pois não resolverão a questão estética, da privacidade e exigirão a instalação incômoda de grades metálicas.

No mais, o laudo pericial não é parcial como sustentam as rés, estando, ao contrário, devida e objetivamente fundamentado, não devendo ser afastado apenas por conta da discordância infundada de uma das partes.

No tocante ao dever de informação, evidente que as rés deveriam ter informado a autora a respeito do diferencial entre esse apartamento e os demais colocados à venda, vez que é dado pertinente às características do bem, art. 6º, III do CDC. Informar sobre a insolação e ventilação natural, referidas pelo assistente técnico, fls. 327, Item 2, não é suficiente.

Tem a autora o direito de exigir das rés, portanto, a sua escolha, uma das providências previstas no § 1º do art. 18 do CDC, lembrando que no caso em tela não é viável a sanção do vício, devendo-se partir imediatamente para uma dessas alternativas legais.

Note-se que, no tocante à extensão do prejuízo, isto é, a diferença no valor de mercado entre esse da autora, por conta da laje em discussão, e outros imóveis do prédio, foi arbitrada pelo perito em R\$ 29.000,00 e não veio aos autos qualquer elemento que possa contrariar essa conclusão.

Todavia, não verifico, na hipótese em comento, a ocorrência de danos morais indenizáveis, porquanto o desconforto sofrido pela autora, mesmo levando em conta a alergia por ela relatada e comprovada, não é bastante para caracterizar dor psíquica intensa ou significativa a justificar lenitivo de ordem pecuniária.

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação para condenar as rés,



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

solidariamente, a uma das seguintes obrigações, à escolha da autora (a) substituição do apartamento por outro idêntico, inclusive ao número de quartos, ou (b) a devolução das quantias pagas até a presente data, com atualização monetária pela Tabela do TJSP desde cada desembolso e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação em relação às parcelas pagas até a citação ou desde o desembolso em relação às quitadas posteriormente, ou (c) ao pagamento de R\$ 29.000,00, com atualização monetária pela Tabela do TJSP desde a data em que confeccionado o laudo pericial e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.

Tendo em conta a sucumbência recíproca e proporcional, arcará a autora com 50% das custas e despesas, observada a AJG, e cada ré com 25%.

O proveito econômico da autora pode ser razoavelmente fixado em R\$ 29.000,00 (valor que "pagou a mais"), de modo que condeno as rés, na proporção de 50% para cada, em honorários advocatícios arbitrados em 15% sobre R\$ 29.000,00 com atualização monetária desde a data em que confeccionado o laudo pericial.

Condeno a autora em honorários arbitrados em 15% sobre o valor atualizado da causa, observada a AJG.

P.I.

São Carlos, 17 de maio de 2017.

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