


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 Físico nº: **0006374-03.2011.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **Walter Carlos da Silva e outro**
 Requerido: **Márcio Stabile Kogos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

Vistos.

O autor Walter Carlos da Silva e Maria Silvia Montalbini da Silva propuseram a presente ação contra réu Márcio Stabile Kogo, pedindo: a) seja declarado rescindido o contrato, por culpa do réu; b) restituição do valor de R\$ 160.000,00; c) indenização no valor gasto na tentativa de consertar os defeitos do imóvel, mais o valor dos bens que foram danificados, em razão dos problemas do imóvel; d) indenização por dano moral no valor de 1/3 do imóvel.

O réu, em contestação de folhas 117/140, pede a improcedência dos pedidos, porque inexistem os defeitos no imóvel e se há danos ocorreram por culpa do autor Walter.

Réplica de folhas 142/145.

Decisão saneadora de folhas 117/140.

Ante o falecimento do autor Walter, a sua herdeira, a senhora Mari Silva Montalbini da Silva, foi incluída no pólo ativo da presente ação (folhas 181).

Prova Pericial de folhas 194/227.

Manifestação das partes a respeito da prova pericial (folhas 235/253).

Homologação da prova pericial às folhas 255, encerrando-se a instrução.

Memoriais do autor (folhas 257/259).

Relatei. Decido.

Improcede a tese de inépcia, porque a petição inicial tem lógica, sendo de fácil compreensão. Improcede a tese de impossibilidade jurídica, porque o pedido não é vedado pelo ordenamento jurídico. Improcede a tese de falta de interesse processual, porque os autores entendem que tiveram um direito violado.

Disse os autores (folhas 07): " O réu construiu casa mal feita, mal acabada, com defeitos ocultos que, quando surgiram, o requerido se recusou a corrigir, sempre enganando os autores com falsas promessas. Até os defeitos evidentes, e a falta de acabamento, que o réu se comprometeu a corrigir, isto também ele não fez".

A cláusula sétima do contrato estabelece (folhas 15): "Os promissários compradores declaram ter vistoriado o imóvel objeto deste instrumento, e o adquirem no estado e condições de conservação, tendo em vista que o imóvel é novo, faltam alguns acabamentos e o Promitente vendedor fará em 15 (dias), se compromete a entregá-lo nas condições adequadas, livre e desembaraçado de objetos, coisas e pessoas".

A prova pericial constatou o seguinte (folhas 211): "(...) a presença de manchas de umidade, trincas e frissuras, causadas movimentações higroscópicas (trincas e fissuras, muito semelhantes as provocadas por variação de temperatura, que em função presença de água, provocam variações dimensionais nos materiais porosos que integram a estrutura), sendo mais acentuada no revestimento, nas regiões de maior concentração de água, **que podem ser: resultantes da fabricação de componentes constitutivos**, (massa para assentamento/revestimento) onde uma quantidade de água superior a necessária que causam reações químicas, da utilização de componentes do processo construtivo com umidade em excesso, ou que permitem a infiltração em demasia por deficiência em processos de impermeabilização, e também, por fenômenos meteorológicos, onde os materiais antes de sua



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

utilização absorvem umidade em excesso. Com relação a parte elétrica, na data da vistoria nada pode ser constatado, no entanto, não podemos responder pelo funcionamento adequado da mesma".

Nos termos da cláusula sétima, o réu se comprometeu a terminar o acabamento.

Não juntou na contestação qualquer documento comprovando que cumpriu o contrato, ou seja, que terminou o acabamento.

A perícia, por sua vez, consignou que os defeitos podem ser resultantes da fabricação de componentes construtivos.

Desse modo, tenho que restou comprovado o nexo causal entre os defeitos encontrados pela perícia e a responsabilidade do réu em entregar o imóvel em perfeitas condições.

Os defeitos encontrados são de responsabilidade do réu, porque decorrem da fabricação de componentes construtivos.

O réu violou o contrato e deve indenizar os autores pelo prejuízo sofrido, nos termos do artigo 927 do Código de Processo Civil.

Quanto ao valor do dano, afasto a tese do réu, bem como a conclusão do assistente técnico. Justifico. O valor apontado pelo perito foi bem fundamentado, além de ser realizado por pessoa sem vínculo com as partes, perfazendo a quantia de R\$ 56.000,00 (folhas 213).

Com efeito, registro que não é caso de rescisão contratual, porque deve ser prestigiar a manutenção do contrato no presente caso, porque o dano encontrado não inviabilizou a moradia dos autores.

Nesse sentido: "RESPONSABILIDADE CIVIL Vícios de construção
Reparação de danos materiais Ação anterior com as mesmas partes, porém com diferente causa de pedir e pedidos Autora que objetiva indenização pelos defeitos construtivos apresentados no imóvel adquirido dos réus e a regularização da documentação do imóvel Matéria que não foi objeto da ação anterior Inexistência de coisa julgada Extinção do processo afastada Sentença anulada Causa madura para julgamento do mérito Aplicação do artigo 515, § 3º do CPC - Responsabilidade dos vendedores pelos defeitos da construção apurados em perícia realizada nos autos de ação cautelar de produção antecipada de provas Prova pericial que concluiu pela ocorrência de vários defeitos construtivos Indenização por danos materiais devida – Valor da indenização apurado no laudo pericial Correção monetária a partir do laudo e juros de mora a partir da citação Obrigação dos réus a regularizar a documentação do imóvel, sob pena de multa diária Ação procedente RECURSO PROVIDO. (Relator(a): Alexandre Marcondes; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 29/04/2014; Data de registro: 29/04/2014)".

A indenização nos valores gastos fica afastada, ante o valor apontado pelo perito.

Por fim, fica afastado o pedido de dano moral, porque o descumprimento do contrato não ultrapassou a esfera do mero aborrecimento.

Diante do exposto, acolho, em parte, o pedido, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de condenar o réu a pagar a quantia de R\$ 56.000,00, com atualização monetária desde a elaboração da prova pericial (29/01/2015) e juros de mora a contar da citação. Ante a sucumbência recíproca, aplico o caput do artigo 21 do Código de Processo Civil. P.R.I.C. São Carlos, 05 de outubro de 2015.

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



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