

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1007516-83.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **KAREN GRASIELA ANGELOTTI**
 Requerido: **DIMITRI SEAN RIBEIRO CARNEIRO**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****VISTOS**

KAREN GRASIELA ANGELOTTI ajuizou Ação de **INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS** em face de **DIMITRI SEAN RIBEIRO CARNEIRO**, ambos devidamente qualificados.

Segundo a inicial, em 03/10/2012 a autora adquiriu, por intermédio da Caixa Econômica Federal, um terreno para edificar uma residência. Celebrou então com o réu um contrato de serviços em fases. Obteve junto a CEF um mútuo no valor de R\$65.000,00, utilizando-se dos programas sociais da Carta de Crédito FGTS e Minha Casa Minha Vida. Para edificar no imóvel contratou os serviços do requerido, com quem celebrou seis contratos. Ocorre que, ao final da construção identificou diversos problemas no imóvel que comprometiam sua segurança, estrutura e estética, e diante disso firmou um acordo com o requerido para reparos e entrega das chaves, porém não houve cumprimento. Por fim requereu a condenação do réu ao pagamento de indenização em danos materiais no valor de R\$46.624,00 e de danos morais no valor de sessenta salários mínimos.

Devidamente citado, o réu apresentou contestação alegando preliminarmente a decadência do direito da autora, pois, tomou conhecimento dos problemas e procurou a empresa de engenharia em 13/01/2015 e apenas entrou com a demanda em 28/07/2015. No mérito se opôs ao laudo pericial trazido pela autora por não



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

ter participado de sua elaboração, afirmou que três dos seis contratos celebrados não foram adimplidos e, por fim, arguiu que foram realizados todos os reparos na obra. Requeru a improcedência da ação e a juntada, pela autora, da cópia da planilha de custos da Caixa Econômica Federal.

Sobreveio réplica à contestação às fls. 149/160.

As partes foram instadas à produção de provas cf. fls. 161. Na mesma oportunidade a autora requereu a inversão do ônus da prova com base no CDC, o depoimento pessoal do réu, a oitiva de testemunhas e prova pericial. O réu requereu a expedição de ofícios à CEF para trazer aos autos documentos que comprovem a aprovação técnica do engenheiro daquela instituição, a oitiva de testemunha e o depoimento pessoal da autora.

A conciliação cf. fls. 168, restou infrutífera cf. certidão de fls. 174.

A decisão de fls. 175/176 afastou a prejudicial de mérito (decadência) e deferiu a prova pericial pleiteada pelo réu e facultou às partes a indicação de assistentes técnicos, que se concretizou a fls. 179/184.

A fls. 213 o réu solicitou a expedição de Ofício para que a CEF encaminhar aos autos a documentação técnica comprovando a aprovação da obra, o que foi deferido.

Em resposta a determinação do juízo foi juntado o Ofício as fls.229/230 e 235/302.

O laudo pericial oficial foi trazido a fls.324/368.

Às fls. 379/383 e 386/387 as partes impugnaram parcialmente o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Laudo Pericial.

Em razão da decisão de fls. 392, o perito apresentou esclarecimentos sobre o Laudo pericial (fls.421/425).

Às fls. 432/433 o requerido apresentou manifestação sobre os esclarecimentos prestados pelo perito e pediu novos esclarecimentos (cf. decisão de fls. 434).

Esclarecimentos adicionais foram trazidos a fls. 439/440.

Às fls. 444 o requerido apresentou nova impugnação sobre o Laudo Pericial e pediu prova testemunhal.

Decorreu o prazo sem manifestação da Requerente (cf. certidão de fls.445).

É o relatório.

DECIDO no estado em que se encontra a LIDE por entender que as questões trazidas pelo réu para (tentar) justificar a produção de prova oral são técnicas e como tal acabaram sendo devidamente equacionadas no parecer técnico do vistor oficial.

No laudo oficial foram encontradas no imóvel as seguintes desconformidades construtivas:

Na parede da frente da casa:

1. Fissura horizontal próxima ao muro lateral esquerdo, sobre o canto esquerdo da janela;
2. Descolamento parcial do revestimento em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

textura

3. Apodrecimento da parte inferior da porta
4. Emboço com esfarelamento típico de falta de aglomerante (cimento) na argamassa mista
5. Falta de aplicação de chapisco entre a alvenaria e o emboço, o que causa problema de aderência entre as camadas

Na parede lateral direita:

1. Ondulações visíveis no revestimento das paredes externas
2. Diversos “remendos” no revestimento
3. Diversas fissuras de revestimento
4. Trinca horizontal próximo do piso, em toda extensão

5. Falta de aplicação de chapisco
6. Emboço pulverulento e esfarelado

Na parede do fundo:

1. Falta de chapisco
2. Reboco esfarelando
3. Trinca vertical sobre o canto esquerdo da veneziana
4. Trinca inclinada sobre o canto direito da veneziana
5. Afundamento do piso da calçada do canto da parede lateral direita com a parede do fundo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Sala:

1. Rachadura inclinada na parede do fundo, próxima à parede lateral esquerda;
2. Fissura inclinada na parede lateral esquerda, próximo à parede da frente
3. Sinais de umidade na parede da frente, próximos à porta
4. Sinais de umidade na parede da frente, do outro lado da porta. Uma peça do rodapé desprende
5. Fissura vertical no canto da parede da frente com parede lateral direita
6. Falta de aplicação de chapisco, porém o emboço mostra maior resistência

Cozinha:

1. Registro fora do plano da parede

Hall:

1. Disjuntores soltos, sem quadro.

Dormitório esquerda:

1. Rachadura inclinada na parede do fundo, estendendo-se desde à parede lateral esquerda até a parede lateral direita;
2. Sinais de umidade com formação de bolhas na parede do fundo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

3. Fissura horizontal na parede lateral esquerda, a mais ou menos 1 metro do piso

4. Rachadura inclinada na parede da frente, próximo à parede lateral esquerda

Banheiro:

1. Sem sinais de danos aparentes

Dormitório da direita:

1. Sinais de umidade na parede do fundo, próximos ao piso
2. Falta cobertura de pintura na parede da frente

Essas anomalias não foram impugnadas pelas partes.

A autora sustenta que a edificação foi implantada abaixo do nível do passeio, em desacordo com o projeto aprovado, e que tal circunstância acabou trazendo prejuízo ao uso do imóvel.

Realmente a casa foi implantada abaixo do nível do passeio e o contrapiso do calçamento no entorno da casa encontra-se na cota -0.24, ou seja, 2 cm abaixo do piso interno.

Certamente as águas de qualquer chuva mais intensa invadirão a área interna da casa, sendo inviável aplicar qualquer revestimento, por exemplo um piso cerâmico nesta calçada, pois a mesma ficaria acima do nível interno da casa.

As falhas partiram do próprio projeto (cópia no anexo 03) do laudo, que simplesmente omitiu a acentuada declividade no terreno, tanto lateral como para os

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

fundos e não indicou as cotas de implantação da edificação em relação à cota do meio-fio.

Assim, o vistor chegou a uma primeira conclusão: ao nível da implantação da edificação houve falha tanto de projeto como falha de execução.

Constatou-se, ainda, no local a ocorrência de rachaduras e trincas inclinadas a 45° nas três paredes perpendiculares à divisa lateral esquerda da edificação junto à edificação assobradada construída sobre o lote 02, vizinho, conforme mostram as fotos de fls. 15, 17, 24 e 25 do laudo.

Tais fenômenos, segundo o vistor, são típicos de recalque e, sem dúvida, estão relacionados com a edificação vizinha, implantada posteriormente e em nível acima da edificação periciada, introduzindo sobrecarga no solo junto à divisa tanto pela construção em si quanto pelo peso próprio do aterramento.

As fundações do imóvel adquirido pela autora, ainda que pouco profundas, possuem capacidade para suportar as cargas da própria edificação.

Neste ponto, assim, não se caracterizou qualquer vício construtivo.

O emboço de argamassa mista (cimento, cal e areia) executado no revestimento externo da edificação, além de apresentar ondulações bastantes visíveis, caracterizadoras de aplicação de mão de obra desqualificada, também se apresenta quebradiço, esfarelando e pulverulento.

Não foi aplicada camada de chapisco entre alvenaria e a argamassa.

Trata-se, assim, de vício construtivo por falha de execução.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Além as patologias analisadas nos itens anteriores o *expert* verificou-se a ocorrência de afundamentos do contrapiso no passeio no entorno da casa; apodrecimento da parte inferior da porta de entrada da sala, inclusive batente; algumas outras fissuras de pequena relevância em paredes; sinais de umidade em paredes internas próximas do piso; falta de cobertura de pintura em parede interna; registro de água instalado de modo inadequado na parede da cozinha e disjuntores da rede elétrica soltos e sem o quadro adequado.

Tais anomalias são decorrentes ou dos vícios construtivos indicados no item anterior ou devido a falhas construtivas próprias.

A porta de entrada também é inadequada, pois possui indicação apenas para áreas internas. Portas de madeira em áreas externas ficaram sujeitas a intempéries e não são apropriadas para este fim.

O restante das reclamações da autora, como desalinhado de telhas, descentralização de luminária entre outros, ou não foram constatados na data da perícia ou foram considerados compatíveis com o padrão econômico da edificação.

As partes não indicaram assistentes técnicos para então debater no aspecto técnico as conclusões do perito

A autora concordou com tais conclusões (cf. fls. 386/387 e 431).

Apenas impugnou o montante que o vistor obteve para os reparos (R\$ 17.100,00 e não os R\$ 46.624,00 almejados).

A opinião do *expert* deve prevalecer já que amparada na NBR 14653-III ao passo que aquela trazida com a inicial não indica quantitativos nem custos

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

unitários, além de terem incluídos serviços desnecessários/impertinentes (v. fls. 421, “in fine”).

Por fim, a prova oral pedida pelo requerido não tem pertinência já que os esclarecimentos almejados já constam do laudo técnico e, assim, por se tratar de questionamento técnico não tem cabida a oitiva de testemunhas.

Diz o requerido que sua obrigação teria sido construir um contrapiso com largura de 1,0 metro linear em volta da casa toda e que o contrapiso mostrado na foto de fls. 70 não teria sido feito por ele. Além disso, afirma que a rampa da garagem também não teria sido contratada, razão pela qual não deveria constar o orçamento para reparos (demolição e reconstrução).

Ocorre que no contrapiso no entorno da casa não existem sinais de juntas de concretagem no piso na largura de 1 metro, indicando que o mesmo foi executado de uma única vez e com nível inadequado, devendo ser completamente refeito.

Já a rampa, conforme inclusive mostra o croqui de fls. 350, não foi objeto da quantificação dos serviços de reparos.

Ao se optar por instalar porta externa de madeira, necessariamente esta porta deve ser maciça, tendo, obviamente, um custo muito maior do que uma porta laminada para uso interno. Não há opção de porta maciça de padrão econômico. O requerido errou na escolha do tipo de material.

Diz o requerido que uma porta para este tipo de construção custa no máximo R\$ 326,49, ao passo que na planilha do laudo pericial o valor considerado foi de R\$ 1.426,53.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Ocorre que portas de madeira se utilizadas externamente devem ser maciças e devidamente tratadas.

A foto de fls. 70 indica que o requerido construiu o muro de arrimo e não o contrapiso. Além disso, cabe esclarecer que os contrapisos de acordo com os critérios de medição corrente são assentados em metros quadrados e não em metros lineares, conforme indica o serviço.

Os preços da planilha da “CEF” são de março/2012, enquanto os preços indicados no laudo pericial, extraído das tabelas publicadas mensalmente pela PINI, referem-se à data do mesmo, ou seja, setembro/2017. Além disso, o serviço que consta da planilha elaborada pela perícia refere-se a passeio externo de concreto com 7 cm de espessura.

O serviço correto para nova pintura externa deve utilizar “tinta látex acrílico em 3 demãos” e para a pintura interna “tinta PVA em 3 demãos”.

Concluindo: a opinião do vistor além de amparada em técnica atualizada e bem fundamentada promanou de pessoa de confiança do Juízo e equidistante às partes, devendo prevalecer.

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pleito inicial para CONDENAR o requerido, DIMITRI SEAN RIBEIRO CARNEIRO, a pagar à autora, KAREN GRASIELA ANGELOTTI, a quantia de R\$ 17.100,00 (dezessete mil e cem reais), com correção a contar da elaboração do laudo, ou seja, setembro de 2017, mais juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

Diante da sucumbência recíproca as custas e despesas do processo serão rateadas entre as partes. Fixo honorários ao procurador da autora em 10% do valor da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

condenação e ao procurador do réu também em 10% do valor da condenação, observando-se que a autora é beneficiária da justiça gratuita.

Transitada em julgado esta decisão, caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença fazendo o requerimento necessário, nos termos dos artigos 523 e ss do CPC.

P.I.

São Carlos, 27 de agosto de 2018.

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