

**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: **1007090-71.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **ELIETE DE FATIMA FRANÇOSO e outro**
 Requerido: **Progresso e Habitação de São Carlos S/A – Prohab São Carlos e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****Processo nº 1007090-71.2015****Vistos**

Trata-se de **AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER** cc **INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS** proposta por **ELIETE DE FÁTIMA FRANÇOSO e NIVALDO JOSÉ DOS SANTOS** em face de **PROGRESSO E HABITAÇÃO DE SÃO CARLOS S/A – PROHAB SÃO CARLOS**, todos devidamente qualificados.

Alegam os autores que: 1) em 01/07/2008 foram contemplados no sorteio para aquisição de uma casa popular; 2) no dia 13/07/2011 firmaram com a requerida compromisso particular de compra e venda para aquisição do imóvel descrito na inicial pelo valor total de R\$ 52.000,00, a ser quitado parceladamente em 240 prestações mensais de R\$ 216,70; 3) ocorre que o imóvel foi construído “de costas” para a rua, o seu encanamento e o esgoto passam pelo imóvel vizinho, assim como o acesso à caixa d’água, o telhado, rufos e calhas também invadem a propriedade daquele. Sustentam que por conta da ampliação do imóvel lateral além da perfuração do cano de água houve “corte” de seu (deles autores) telhado. Após ser informada dos problemas a requerida se prontificou a resolvê-los, mas acabou afundando e entupindo os canos do imóvel.

1007090-71.2015.8.26.0566 - lauda 1

**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**

Em contato com a Defensoria Pública foi elaborado um laudo pelo CREA que constatou várias irregularidades e para sanar o problema necessitam de R\$ 6.500,00. Pedem que a requerida seja condenada a solucionar os vícios encontrados e a pagar danos morais no importe de 15 salários mínimos.

A inicial veio instruída com documentos.

Devidamente citada, a requerida deixou de apresentar defesa, ficando reconhecida em estado de contumácia (cf. fls. 63 e 66).

Eis o relatório.

DECIDO.

A causa comporta julgamento antecipado nos termos do art. 330, II, do Código de Processo Civil.

A pretensão é procedente.

Ante a ocorrência do efeito material da revelia presumem-se aceitos como verdadeiros os fatos alegados na inicial (art. 319 do CPC).

O silêncio da ré deve ser recebido como confissão da responsabilidade pelos defeitos construtivos do imóvel dos autores, elencados em laudo pericial trazido com a portal e ordenado no aspecto formal.

Coube a ela a venda do imóvel como se observa a fls. 19. E, nessa condição, é de rigor que responda ao pleito de reparação dos



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

defeitos não impugnados: substituição da integralidade do telhado do imóvel; instalação de calhas e rufos para proteção de emendas e divisas do telhado; colocação de coletores de águas pluviais no beiral de todo o edifício; remoção do reboco das paredes internas afetadas; novo reboco das paredes internas com uso de argamassa.

A ré também suportará o pagamento do menoscabo moral experimentado pelos autores.

As fotos exibidas com o laudo já referido indicam que o imóvel dos autores apresenta danos estruturais expressivos, que vem causando a eles um desconforto digno de nota.

É certo que residir em local com telhado danificado, paredes internas com grave infiltração de água, falta de acesso à própria caixa d'água e outros problemas gera intranquilidade e insatisfação anormais.

Ninguém deseja que seu lar apresente tais deformidades. Por mais simples que seja o padrão da construção, a moradia digna é um direito fundamental cuja integralidade foi alterada pela conduta da ré.

Conforme lição assentada na jurisprudência o dano moral prescinde de prova. O que deve ser provado é o fato hábil a causar abalo ao patrimônio imaterial. Nesse sentido: Agravo Regimental no Agravo de Instrumento nº 1061145/RJ (2008/0134145-6), 3ª Turma do STJ, Rel. Sidnei Beneti. j. 23.09.2008, unânime, DJE 13.10.2008; Apelação Cível e Remessa Ex Officio nº 3283 (11484), Câmara Única do TJAP, Rel. Mário Gurtyev j. 02.10.2007, unânime, DOE 10.10.2007).

**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

Neste caso, tais fatos existem e estão provados documentalmente, inclusive pelo laudo pericial.

Em virtude dessas circunstâncias evidentemente aflitivas, firmo convencimento de que, neste caso, adequada a fixação de reparação por danos morais.

No que se refere ao *quantum* da indenização que será fixada no dispositivo há que se considerar tanto as circunstâncias em que o ato ofensivo foi praticado (após reclamações pretéritas pelos mesmos fatos), quanto a duração do ilícito, além da capacidade econômica dos envolvidos.

É preciso sopesar, ainda, o aspecto pedagógico que visa desestimular o ofensor a reiterar condutas análogas (teoria do desestímulo), além da necessidade de evitar enriquecimento sem causa pelos autores.

Assim, objetivando desestimular o ato ilícito da ré e ao mesmo tempo reparar as angústias experimentadas pelos autores sem que, no entanto, a indenização reflita vantagem injusta em seu favor, o Juízo reputa suficiente a quantia de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) a título de reparação por danos morais.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pleito para **determinar que a requerida, PROGRESSO E HABITAÇÃO DE SÃO CARLOS S/A – PROHAB SÃO CARLOS**, substitua a integralidade do telhado do imóvel, instale calhas e rufos para proteção de emendas e divisas do telhado; instale coletores de águas pluviais no beiral de toda a edificação; remova 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

reboco das paredes internas afetadas e providencie novo reboco com uso de argamassa, impermeabilize as paredes internas, promova a correção do acesso à caixa d'água fechando a porta que se encontra com a entrada voltada para o fundo e reabra uma nova entrada pela lateral do abrigo, promova a correção da rede de esgoto e sua caixa, instalando de acordo com o padrão local exigido e providenciar a demolição do muro com sua respectiva construção no local coreto, evitando-se, assim, que a infiltração danifique os cômodos do imóvel, no prazo de 60 dias, conforme estimado pelo vistor a fls. 77, a contar do trânsito em julgado deste *decisum*, sob pena de multa diária de R\$ 200,00, que fica limitada a R\$ 10.000,00.

Outrossim, **CONDENO a requerida a pagar aos autores, ELIETE DE FÁTIMA FRANÇOSO e NIVALDO JOSÉ DOS SANTOS, R\$ 15.000,00** (quinze mil reais) a título de indenização, com correção e juros de mora à contar da publicação da presente.

Sucumbente, arcará a requerida com as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 20% do valor dado condenação.

P.R.I.



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

São Carlos, 26 de fevereiro de 2016.

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