



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ARARAQUARA**  
**FORO DE ARARAQUARA**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1013852-07.2016.8.26.0037**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Espécies de Contratos**  
 Autor: **Adriano Juliano Machado**  
 Réu: **Marcelo Rocha Predolim**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Humberto Isaias Gonçalves Rios**

Vistos.

**ADRIANO JULIANO MACHADO**, move a presente ação indenizatória contra **MARCELO ROCHA PREDOLIM**, alegando, em síntese, que adquiriu o imóvel especificado na inicial junto ao réu, responsável por sua construção, sob o regime de empreitada global. Afirma que decorridos cinco anos constatou a existência de diversos vícios de construção, consistentes em problemas com rachaduras, pisos soltos e infiltrações, que devem ser reparados. Afirma, ainda, que sofreu danos morais, decorrentes da frustração em ter o imóvel sem plenas condições de uso por má execução do projeto. Em razão disso, requer a procedência da ação na forma dos pedidos deduzidos na petição inicial (fls. 01/12). Juntaram documentos (fls. 13/48).

Foram concedidos os benefícios da assistência judiciária gratuita (fls. 49).

Devidamente citado, o réu contestou a ação, suscitando, preliminarmente, denunciação à lide da Caixa Econômica Federal, e consequente incompetência territorial, prescrição e inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. No mérito, sustenta acerca da incumbência do autor na manutenção do seu imóvel, enfatizando sobre a fiscalização governamental para a liberação de recursos para as etapas construtivas, bem como sobre o material utilizado ser da escolha do autor, impugnando a responsabilidade civil apontada. Pede pelo acolhimento das preliminares ou a improcedência do feito (fls. 86/93).

Réplica a fls. 97/107, com juntada de documentos (fls. 108/141).

O feito foi saneado, sendo afastadas as preliminares arguidas e deferida a produção de prova pericial (fls. 147/148). Dessa decisão, interpôs o réu agravo de instrumento, cujo provimento foi negado (fls. 234/242).

O laudo pericial e esclarecimentos foram juntados a fls. 161/179 e



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ARARAQUARA**  
**FORO DE ARARAQUARA**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

271/272, sobre o qual as partes se manifestaram (fls. 242/245, 248/250, 274/276 e 277).

É o Relatório.

**Fundamento e Decido.**

Trata-se de ação indenizatória, por meio da qual pretende o autor que o réu se responsabilize pela reparação de defeitos no imóvel construídos por este, bem como dos danos dele decorrentes.

As preliminares já foram afastadas no r. despacho saneador de fls. 147/148.

Anote-se que, na espécie, tendo o *expert* indicado suas conclusões na prova pericial produzida (fls. 161/179 e 271/272), a sua oitiva, em audiência, nada acrescentaria, até porque suas impressões pessoais e ilações não interessam ao julgamento do feito, e nada impede que este juízo, com base em outros elementos de prova, decida em desconformidade com o laudo. Além disso, verifica-se que a decisão definitiva de fls. 147/148 e 234/242 já determinou a prova pericial como suficiente para dirimir a controvérsia, estando preclusa qualquer insurgência em relação à mesma, razão pela qual não se cogita de cerceamento de defesa. Destarte, INDEFIRO a oitiva do perito, formulado pelo réu a fls. 277.

A demanda há de ser julgada parcialmente procedente.

O requerido não nega a obrigação assumida com o autor, ressaltando não ser o responsável pelos defeitos apontados por este.

Diante da controvérsia instaurada nos autos, foi realizada a prova pericial, onde o senhor perito foi taxativo no sentido de terem sido constatados os defeitos apontados pelo autor, confirmando as irregularidades apresentadas na construção (fls. 162/174 e 271/272), elencando, ainda, as anomalias construtivas importantes decorrentes de falhas no trabalho do réu, bem como os reparos necessários para que o imóvel tenha condições normais de uso (fls. 176/177). Consignou, ainda, peremptoriamente, que os vícios constatados são defeitos construtivos (fls. 177/178).

Malgrado as alegações do réu, verifica-se que o laudo oficial está devidamente motivado, estando apto a fornecer os elementos necessários para formar a convicção do Juízo sobre o objeto desta ação. Foram respondidos todos os quesitos formulados e prestados esclarecimentos adicionais requeridos pelo réu.

No caso ora em exame, portanto, mostra-se patente a responsabilidade do réu, provada as falhas na execução da obra, realizada sem os cuidados exigíveis, sendo forçoso concluir-se pela presença dos requisitos necessários para caracterizar o dever de reparar os



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ARARAQUARA**  
**FORO DE ARARAQUARA**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

defeitos constatados, de sorte a entregar ao autor a obra como contratada, em perfeitas condições de uso.

Assim, incontroverso o defeito construtivo e sua responsabilidade atribuída à falha da construção do empreendimento, de responsabilidade do réu. É que o dever de reparar os danos decorre, primeiramente, do dever contratual que o réu possui junto ao autor de entregar uma obra com o mínimo de qualidade. O fato de pertencer ao financiamento "Minha Casa, Minha Vida" não autoriza o construtor a realizar obras de baixa qualidade, de modo a consistir em vícios de construção. Ainda que se admita que existam tipos diferentes de qualidade de materiais e acabamentos, há um mínimo a ser observado, sob pena ocorrer o que se deu neste caso. Nesse sentido:

*“RESPONSABILIDADE CIVIL POR VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO*  
*Revelia da ré, que contestou intempestivamente a ação, gerando presunção de veracidade dos fatos alegados na inicial. Prescrição e decadência Prazo decadencial do parágrafo único do art. 618 do Código Civil diz respeito apenas à garantia de solidez da obra, e não ao inadimplemento culposo de prestação do construtor Defeitos constatados na piscina privativa do autor que ocasionam rachaduras, infiltrações e inundações do terraço, impedindo-o de utilizar o apartamento durante o longo período Responsabilidade da ré pela correta execução do empreendimento Ré que reconheceu extrajudicialmente a existência de vícios, mas não os reparou Autor que custeou de seu próprio bolso o reparo e pede nesta ação o reembolso Devido o pagamento de indenização por danos materiais ao autor, abrangendo não só os gastos efetuados pelo demandante com a reforma, mas também o valor correspondente ao aluguel do apartamento durante o período em que ele não pôde ser usado, além das despesas condominiais Recurso não provido.”* (TJ-SP - APL: 00412306520138260002 SP 0041230-65.2013.8.26.0002, Relator: Francisco Loureiro, Data de Julgamento: 11/12/2014, 6.ª Câmara de Direito Privado).

E ainda, na mesma toada:

*“AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER - Vícios de construção no imóvel construído pela ré - Perícia conclusiva quanto aos defeitos de construção - Responsabilidade do construtor caracterizada - Dever de efetuar as obras de reparação - Prazo para a realização dos reparos que deve ser razoável e adequado à sua quantidade e complexidade - (...) Sentença reformada em parte - Recurso parcialmente provido.”* (TJ-SP, Apelação Cível nº 0204957-08.2010.8.26.0100, 5.ª Câmara de Direito Privado, Relator Desembargador MOREIRA VIEGAS) Grifo nosso) *“Ação de obrigação de fazer. Existência de defeitos na obra de impermeabilização do solo. (...) Responsabilidade por defeito que apareça durante o prazo de*


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE ARARAQUARA**
**FORO DE ARARAQUARA**
**5ª VARA CÍVEL**
**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*garantia legal (...). Incontrovertida a existência dos defeitos (...) decisão judicial impondo à prestadora de serviços a obrigação de reparar os defeitos. Recurso improvido.” (TJ-SP, Apelação nº 9130165-70.2009.8.26.0000, Relator Desembargador EDUARDO SÁ PINTO SANDEVILLE, Julgamento: 25/07/2013, Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado).*

**“OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO.**

*Defeitos de construção (trincas e rachaduras, com grande quantidade de umidade e mofo). Prazo de decadência previsto no artigo 618, caput e parágrafo único, do Código Civil, diz respeito ao prazo de garantia da solidez da obra e da responsabilidade objetiva do empreiteiro pelo trabalho que tenha executado. Defeitos decorrentes da suposta má execução do contrato (...) Prova pericial contundente acerca da culpa da construtora pelos danos existentes no imóvel. Procedência corretamente decretada, inclusive no tocante ao dano moral. Sentença mantida. Recurso desprovido.” (TJ-SP, 8.ª Câmara de Direito Privado, Apelação Cível nº 0002451-12.2005.8.26.0070, Relator Desembargador SALLES ROSSI, julgado em 05/12/2012).*

Destarte, caberá ao réu, pois, arcar com as despesas necessárias para o restabelecimento do imóvel no mínimo de qualidade pretendido pelo requerente, a ele incumbindo observar, para esta finalidade, as diretrizes traçadas pelo vistor judicial (fls. 176/177). O Sr. Perito apresentou o custo dos mesmos em R\$9.436,99 (fls. 177), o qual deve ser considerado para a recomposição do bem.

Por outro lado, não pode ser acolhido o pedido do autor com relação aos danos morais. Somente o dano moral sério, aquele razoavelmente grave, é que deve ser indenizado. Sabe-se bem que, no dia-a-dia, todos nós estamos sujeitos a uma diversidade de constrangimentos, de aborrecimentos, de frustrações, de contratemplos, todos eles indesejados, mas perfeitamente suportáveis. Os atos que podem gerar indenização por danos morais devem ser relevantes a ponto de expor a pessoa a um prejuízo insuportável e que, razoavelmente, não pode ser aceitável.

O Egrégio Superior Tribunal de Justiça já deixou assente que os aborrecimentos do cotidiano não justificam indenização por danos morais (Resp. nº 299.282, rel. min. BARROS MONTEIRO, j. 11.12.01, e Resp. nº 202.564, rel. min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, j. 01.10.01.).

Nessa linha de ideias, só deve reputar como dano moral a dor, o vexame ou o sofrimento que, escapando aos limites da normalidade e da razoabilidade, possam ter uma interferência intensa no comportamento psicológico do indivíduo, de modo a causar-lhe aflições, angústias e um desequilíbrio em seu bem-estar. Do contrário, haverá uma indesejável banalização



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ARARAQUARA**  
**FORO DE ARARAQUARA**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

do dano moral, fazendo com que os indivíduos se tornem cada vez mais individualistas e mais desagregados do grupo social, causando situações de conflito judicial pelo mais comezinho confronto.

Ora, observa-se que os fatos narrados na exordial não justificam a reparação extrapatrimonial ante a inexistência de qualquer ofensa aos direitos da personalidade do requerente.

Por fim, não há que se falar em litigância de má-fé, vez que ausente a comprovação de efetivo dolo processual do réu.

Ante o exposto, julgo **PARCIALMENTE PROCEDENTE** a ação para condenar o requerido ao pagamento, em favor do autor, da importância de R\$9.436,99 (nove mil, quatrocentos e trinta e seis reais e noventa e nove centavos), com correção monetária a partir de sua apuração (fls. 179), acrescida dos juros de mora legais, desde a citação.

Considerando a sucumbência recíproca, vedada a compensação, nos termos do que preceitua o artigo 85, § 14, do Código de Processo Civil, cada parte deverá arcar com metade das custas e despesas processuais, assim como com os honorários advocatícios da parte contrária, os quais fixo em 15% do valor atualizado da condenação, observado o benefício da assistência judiciária gratuita em relação ao autor.

Em razão de convênio, fixo os honorários da procuradora do autor (fls. 14) no valor máximo previsto na tabela para este tipo de causa, expedindo-se, oportunamente, certidão.

O requerido deverá recolher o valor devido à CPA, no prazo de 15 dias, sob as penas da lei.

**P.I.**

Araraquara, 12 de setembro de 2018.

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