

**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: **1018539-26.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Espécies de Contratos**
 Requerente: **Andrea Simone Stucchi de Camargo Alvarez Bernardez**
 Requerido: **Erico Ronei Garbui**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

Vistos.

ANDREA SIMONE STUCCHI DE CAMARGO ALVAREZ BERNARDEZ ajuizou **Ação de INDENIZAÇÃO** em face de **ÉRICO RONEI GARBUIO**.

Alega a autora que firmou com o réu contrato particular de prestação de serviço por meio do qual este último se obrigou a construir uma residência no condomínio residencial Damha II. Sustenta que o imóvel foi ocupado em meados de 2013 e que logo nas primeiras chuvas do ano se constataram infiltrações e trincas no telhado e paredes e o piso se soltou. O construtor acionado fez algumas tentativas de reparo, todas infrutíferas. Foi elaborado laudo pericial. Pediu a procedência da ação para que o requerido seja condenado a reembolsar o que vier a despender para a reparação dos defeitos.

A inicial foi instruída com documentos.

Devidamente citado o requerido apresentou contestação às fls. 51/55 alegando preliminar de falta de interesse. No mérito,

**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**

argumentou que o contrato inicial foi reformulado com mudanças significativas feitas pela autora. Sustenta que a compra e instalação das torneiras foram feitas por encanador contratado pela autora, sem ligação consigo, que a própria autora fez reparos no rufo, inviabilizando a garantia do serviço prestado. Que foram colocadas mais de 200 pedras portuguesas na calçada e destas apenas três soltaram. Por fim, aduzindo que a autora exagera nos requerimentos e que não agiu com culpa, pediu a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 62/64.

A preliminar foi afastada pela decisão de fls. 70.

Designada perícia na área de engenharia, o laudo foi carreado a fls. 85 e ss e complementado às fls. 191/198. O requerido se manifestou às fls. 142/144 e a autora às fls. 149/150 e fls. 203.

Declarada encerrada a instrução, as partes apresentaram memoriais às fls. 208/210 e fls. 211/212.

É o relatório.

DECIDO.

Nesta ação a autora objetiva o ressarcimento de danos decorrentes de vícios na construção de imóvel. Relaciona, basicamente, “falta de correta impermeabilização no baldrame e também no encontro das paredes com a pedra portuguesa” confecção de uma “estrutura de madeira incompatível com a residência tendo sido utilizados tesouras inadequadas e em pouca quantidade, sem o necessário apoio central, além de telhas de má

**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**

qualidade, encaixe imperfeito e peso acentuado” (textual fls. 03).

E pelas fotos juntadas com a inicial, corroboradas pelo laudo pericial, notamos que houve realmente falha na prestação dos serviços propostos e concretizados pelo réu, havendo danos indenizáveis.

Mesmo que a requerente tenha recebido o bem quando da entrega das chaves, atestando estar ele em perfeitas condições, a situação do postulado não se altera, já que os vícios apontados não são aparentes ou de fácil constatação. Muito provavelmente ao receber a casa estava ela aparentemente em boas condições e somente depois, com a efetiva ocupação, é que os vícios surgiram.

A perícia técnica, realizada sobre o crivo do contraditório identificou diversos vícios construtivos. As anomalias encontradas decorrem de fatores intrínsecos da construção, ou seja, são típicas falhas técnicas.

Na concretização do telhado não foi observada a declividade mínima exigida pelo fabricante das telhas, que é de 30% e no local foram medidos 27%. Segundo o perito tal diferença, aliada às próprias deformações excessivas da estrutura (foto 02), pode justificar a ocorrência de infiltrações concomitantes à ocorrência de chuvas intensas e com vento, conforme relato da autora.

O perito apurou, ainda, que o suporte das telhas de concreto foi feito com ripas com espessuras variáveis quando o correto seria o uso de sarrafos de 5,0x2,0cm. Essa indicação, aliás, consta do próprio catálogo do fabricante das telhas.


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

Como se tal não bastasse, as tesouras estão muito mal executadas, faltando peças (diagonais e montantes), existem cargas fora dos nós e as ligações são precárias, havendo ligações com um único prego (foto 06) e encaixes imperfeitos (foto 07). Da forma como foram montadas as tesouras, torna-se difícil inclusive a apuração dos esforços solicitantes, inviabilizando a elaboração dos cálculos de verificação.

Outrossim, o “banzo inferior” foi indevidamente aparado em viga de concreto (Fls. 99).

Todas essas falhas dão flexibilidade excessiva ao conjunto, sendo **enquadradas pelo vistor como falhas construtivas**.

Nas calhas e rufos também foram encontrados defeitos. O condutor que coleta as águas da cobertura da caixa d'água está posicionado de tal forma que lança as águas captadas de modo concentrado na calha voltada para a fachada lateral direita, causando extravasamento desta calha. O rufo está muito curto, ou seja, com sua extremidade quase alinhada com o final do beiral, causando escoamento através deste último e as citadas manchas.

Esse vício acabou considerado de menor importância, o mesmo correndo com o desgaste do rejunte do piso de mosaico.

Já no revestimento exterior foram apurados a ocorrência de fissuras capilares de formato variado, assemelhadas a figura de colmeia, que não chegam a atingir a base (alvenaria), conforme mostram as fotos 09 a 11 entre outras. Este tipo de patologia construtiva é conhecido como “fissuras mapeadas”, havendo diversos fatores a ela associados. Tem-se, assim,



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

típica patologia por falha de execução e, por conseguinte, de origem endógena.

O que de fato ocorre é que há um problema generalizado de fissuras capilares na argamassa das paredes externas da edificação, possibilitando que a infiltração de água de chuva chegue até as faces das paredes internas por capilaridade. Nas proximidades dos pisos do térreo esta situação se agrava em razão do volume escoado ser maior nestes pontos e, ainda, pelo fato de tais regiões estarem sujeitas aos respingos da água de chuva do telhado, que atinge os pisos adjacentes a tais paredes com alta energia, mesmo em chuvas de menor intensidade.

Tinha o construtor o dever de entregar o imóvel com a qualidade mínima. Nessa condição, é de rigor que pague a autora o valor apurado em perícia para a solução dos problemas, ou seja, R\$ 22.450,00 (fls. 197).

Eventuais vícios construtivos existentes no denominado “telhado mais baixo” não foram especificados na inicial ou mesmo revelados por ela ao vistor no dia da diligência de constatação; o mesmo ocorreu com o assistente técnico da autora (fls. 192).

De qualquer maneira, para evitar uma nova judicialização o louvado acabou acrescentando ao valor já apurado o que será gasto para reparos do telhado menor (74m²) e contracaibos do telhado maior (200 m²), incluindo a locação de 3 caçambas para a retirada dos entulhos.

O restante das impugnações da autora não têm pertinência como muito bem explicado a fls. 191 e ss, devendo prevalecer a posição do expert oficial, equidistante às partes.



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

No que se refere aos danos morais, certo é que o sonho da casa própria fora prejudicado, tendo em conta os danos na estrutura da casa, o que causou a autora mais do que um mero dissabor. 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).

Em virtude dessas circunstâncias, evidentemente aflitivas, firmo convencimento de que, neste caso, adequada a fixação de indenização por danos morais. No que se refere ao *quantum* da indenização que será fixada no dispositivo há de 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.

Nesse sentido:

(...) serviços defeituosos – surgimento de fissuras, trincas, rachaduras e fendas, além e descolamento de piso e infiltrações – direito potestativo dos autores – (...) danos materiais confirmados e extrapatrimoniais caracterizados – fixação prudencial da indenização pelo juiz, de forma individualizada, a considerar os efeitos que o ilícito civil causou nos autores, sem decaimento – Súmula 326 do Col. STJ – Atualização desde o arbitramento, no julgamento da apelação – Recurso dos autores provido em parte e desprovido o interposto pelos corréus, com fixação dos ônus da sucumbência (TJSP, Apel.



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

0065625-06.2008.8.26.0000, Rel. Cerqueira Leite,
DJ 03/04/2013).

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, fixo a indenização pelos danos morais em R\$ 10.000,00.

JULGO PROCEDENTE o pleito para **condenar** o requerido, **ÉRICO RONEI GARBUIO**, a **pagar** à autora, **ANDREA SIMONE STUCCHI DE CAMARGO ALVAREZ BERNARDEZ**, o valor de R\$ 22.450,00 (vinte e dois mil quatrocentos e cinquenta reais), a título de danos materiais, corrigidos monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça, a contar da data do laudo pericial (04/05/2016 – fls. 106), acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação. Outrossim, **CONDENO o requerido a pagar** o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a título de indenização por danos morais, corrigidos pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça, com correção a contar da presente, mais juros de mora a contar da citação.

Sucumbente, arcará a requerida com as custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor total da condenação.



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

Transitada em julgado esta decisão, caberá ao vencedor iniciar o cumprimento da sentença, fazendo o necessário requerimento nos termos dos artigos 523 e 524, do CPC.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 16 de maio de 2017.

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