



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1007612-98.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Moral**
 Requerente: **Josuel Garcia**
 Requerido: **Gabardino Construtora, Incorporadora e Administração de Imóveis Ltda.**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Dr. Daniel Felipe Scherer Borborema**

Vistos.

JOSUEL GARCIA propôs ação de indenização por danos morais e materiais contra **GABARDINO CONSTRUTORA, INCORPORADORA E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.**

Aduz que, mediante contrato por instrumento particular de compra e venda, em 10/04/2014 adquiriu da ré um imóvel no valor total R\$115.000,00, no qual, após a posse, constatou a existência de vícios, consistentes em trincas e fissuras, os quais implicam na necessidade de reparos orçados em R\$ 37.850,00. Requer o pagamento de indenização por danos materiais e danos morais; bem como a condenação da ré na obrigação de fazer para sanar todos os vícios existentes ou ainda, a substituição por outro imóvel idêntico ou restituição do valor pago ou abatimento proporcional do preço.

Inicial acompanhada dos documentos de fls.09/117.

Foi emendada a inicial (fl.121).

Citada, conforme fl. 127, a requerida não contestou a ação (fl.133).

É Relatório

Fundamento e Decido.

Comporta o feito, julgamento antecipado da lide (CPC. Art. 330 I e II), devido a revelia da ré que, citada, não ofereceu resposta. Dessa forma, impõe-se a aplicação do principal efeito da revelia, qual seja, o reconhecimento da veracidade dos fatos alegados pelo autor (art. 319, do Código de Processo Civil).

Observe, inicialmente, a existência de pedidos incompatíveis na inicial, quais



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

sejam, os itens "b", de um lado, e "d" e "e" de fls. 8, vez que, se satisfeitos estes dois últimos, a satisfação do item "b" corresponderia a enriquecimento sem causa da parte autora.

Tendo em vista que o sistema processual prestigia a tutela específica da obrigação, e nada indicando ser outra a vontade do autor, considero prejudicado o pedido "b", que não será analisado. Se, durante a execução da obrigação de fazer, mostrar-se impossível ou for do interesse do autor, poderá ser convertida em perdas e danos.

É incontroverso que as partes firmaram negócio jurídico, no qual a ré se obrigou a entregar o imóvel ao autor em perfeitas condições de uso, conforme contrato de fls.12/54.

Ocorre que a ré é revel e não trouxe contraprova que desconstituiu o direito do autor sobre os fatos alegados. Não há elementos nos autos que sejam favoráveis à ré de que tal vício se trata de falta de manutenção ou de outras falhas que extrapolem do dever da ré de indenizar ou reparar. O autor, por sua vez, trouxe prova sobre os fatos por ele alegados.

De fato, em análise ao laudo (fls. 55/88) e documentos de fls. 89/117, observa-se que a ré descuidou de seu mister contratual, dado que as fotos tiradas *in loco* evidenciam vícios de construção, o que compromete a segurança.

Tem-se, pois, que os fatos relatados na inicial restaram demonstrados pelo laudo pericial, subscrito por profissional habilitado, que realizou vistoria no imóvel do autor, descrevendo, minuciosamente, os danos físicos detectados e seus reparos.

É de rigor, pois, imputar-se os danos à má execução do serviço.

Há de se reconhecer a obrigação de fazer da ré junto ao autor, para sanar os vícios referente aos danos decorrentes da má qualidade da construção do imóvel.

Os vícios e os reparos necessários serão apurados em liquidação de sentença.

O autor e sua família viram frustradas suas legítimas expectativas de receberem o imóvel nas devidas condições para uso. Experimentaram transtornos que extrapolam o mero aborrecimento ou dissabor.

Para o arbitramento da verba reparatória, de se considerar certos parâmetros, como as condições financeiras e sociais das partes e a intensidade do dano, buscando-se, por meio da reparação, dar conforto psicológico à vítima e, ao mesmo tempo, apenar o causador do fato danoso, a fim de que tome a devida cautela no exercício de sua atividade e evite a reincidência.

Todos esses fatores, aliados ao grau de culpa da ré, à extensão do sofrimento experimentado pelo autor e à necessidade de que a indenização atenda uma relação de proporcionalidade, justificam a fixação em R\$ 10.000,00.

Posto isso, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos iniciais,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

para condenar a ré na obrigação de efetuar os reparos necessários, a serem identificados por perícia técnica, em fase de liquidação. Caso a perícia constate a impossibilidade de se reparar os vícios, a ré deverá substituir, às suas expensas, o imóvel por outra unidade da mesma espécie e padrão em perfeitas condições de uso, restituir integralmente a quantia paga, ou abater proporcionalmente o preço, a critério do autor. Condeno a ré, ainda, ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00, com atualização monetária desde a presente data, e juros moratórios desde a citação.

Considerando-se que o autor decaiu de parte mínima do pedido, a ré arcará com o pagamento das custas judiciais e despesas processuais. Também suportará os honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor da causa.

P.R.I

São Carlos, 07 de dezembro de 2015.

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