

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1013340-52.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Vícios de Construção**
 Requerente: **Thiago Ricardo Alves da Silva**
 Requerido: **M.r.v. Engenharia e Participações S/A**

THIAGO RICARDO ALVES DA SILVA ajuizou ação contrato **M.R.V. ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, alegando, em resumo, que adquiriu da ré o apartamento nº 303, bloco 06, do empreendimento Parque Monte Logan, situado nesta cidade. Contudo, após receber as chaves da unidade, constatou que a ré havia instalado uma caixa de inspeção/coleta de efluentes na área externa privada do seu imóvel, fato que lhe foi omitido no momento da aquisição do bem e conclusão do negócio. Por conta disso, pediu a condenação da ré ao pagamento de indenização pelos danos morais por ele suportados.

A ré foi citada e contestou o pedido, aduzindo em preliminar a ausência de documento essencial à propositura da ação. No mérito, defendeu que uma das fotografias apresentadas pelo autor não corresponde à unidade adquirida, que referida instalação não atrapalha o uso da garagem e nem obstrui a guarda de veículos e que a caixa instalada no imóvel não se trata de caixa de contenção/inspeção de esgoto, mas sim de passagem elétrica, a qual estava prevista no projeto arquitetônico do empreendimento.

Em réplica, a autora pleiteou a não admissão da contestação em razão da ausência de pagamento das custas processuais, bem como reiterou os termos iniciais.

Manifestou-se a ré acerca da alegação de deserção da contestação.

A tentativa conciliatória restou infrutífera.

Indeferiu-se o pedido de produção de prova pericial.

É o relatório.

Fundamento e decido.

A comprovação do dano alegado pelo autor não constitui requisito da petição inicial, mas sim questão relacionada ao mérito da lide. Rejeito a preliminar arguida.

P O D E R J U D I C I Á R I O


 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

A falta de recolhimento da taxa de mandato não acarreta na inadmissão da defesa apresentada pela ré, haja vista a falta de amparo legal para tanto. De todo modo, a ré comprovou o pagamento da referida contribuição, sendo o caso, então, de se afastar a alegação de deserção da contestação.

O dano moral é caracterizado como aquele que *"lesiona a esfera personalíssima da pessoa (seus direitos de personalidade), violando, por exemplo, sua intimidade, vida privada, honra e imagem, bens jurídicos tutelados constitucionalmente"* (Gagliano, Pablo Stolze; Novo curso de direito civil, volume III, Ed. Saraiva, 2008, p. 55). Sendo assim, meros dissabores, aborrecimentos ou angústia surgidos em uma relação contratual não devem dar ensejo à reparação por dano moral.

Conforme define a jurisprudência do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, "Segundo a doutrina pátria, 'só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo" (REsp nº 844736/DF, Relator Ministro Luis Salomão, j. 27/09/2009).

No caso, apesar da discussão surgida nos autos a respeito da caixa de esgoto estar localizada ou não na vaga de garagem do autor, fato é que **referido aparato está situado no pavimento térreo, bem distante do apartamento por ele adquirido, no terceiro andar do bloco 06 do empreendimento em questão.**

Conclui-se, então, que **o autor não sofreu e nem sofrerá nenhum prejuízo extrapatrimonial em razão do local em que a caixa de coleta de efluentes está instalada**, seja porque não terá que suportar o mau cheiro advindo de tal caixa, seja em razão de eventuais manutenções não lhe trazer nenhuma perturbação.

E nem se diga que eventual desvalorização do imóvel acarrete no acolhimento do pedido, pois, se isso efetivamente ocorreu, cabe ao autor exigir a devida reparação material, longe de tal fato caracterizar ofensa a direito da personalidade.

Refiro precedentes do E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

"APELAÇÃO. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL NA PLANTA. CAIXA DE ESGOTO EM ÁREA PARTICULAR. Ação pelo rito comum. Pretensão do autor de recebimento de indenização por danos morais, em virtude de existência de caixa de esgoto em sua vaga de estacionamento. Sentença de procedência. Inconformismo da ré. Acolhimento. Existência de previsão expressa, no memorial descritivo do empreendimento, da possibilidade de instalação de caixas de inspeção em área privada

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

descoberta. Precedentes. Situação na qual não há necessidade de ingresso de pessoas estranhas no imóvel do autor para realização de manutenção, tendo em vista que a caixa de esgoto não está localizada dentro de sua unidade residencial, mas em vaga de estacionamento diretamente adjacente a área comum. Ausência de demonstração de desvalorização ou danos suportados. Sentença reformada. Sucumbência do autor, que arcará com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios do representante da ré, arbitrados em 15% sobre o valor da causa, ressalvada a gratuidade. **RECURSO PROVIDO.**" (Apelação nº 1029874-75.2016.8.26.0576, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Viviani Nicolau, j. 29/01/2018).

"**INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS** – Instalação de caixa de passagem de água pluvial próxima da vaga de garagem atribuída ao autor – Ausência de prejuízo - Vaga de garagem localizada em área reservada do estacionamento e afastada da unidade autônoma - Ausente descumprimento das normas da ABNT – Danos morais afastados – Improcedência da ação – Sentença confirmada – Verba honorária majorada, em atendimento ao artigo 85, parágrafo 11º do CPC - **RECURSO NÃO PROVIDO**, com observação." (Apelação nº 1011066-85.2017.8.26.0576, 10ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Elcio Trujillo, j. 20/02/2018).

"**APELAÇÃO** – Ação de Indenização – Compromisso de Compra e Venda – Alegação de que a instalação de caixas de contenção de dejetos em área privativa de unidade condominial do autor causa transtornos e mau cheiro e desvaloriza o imóvel, tudo a ensejar o recebimento de indenização pelos danos causados – Sentença de improcedência – Inconformismo – Caixa de esgoto instalada em área de garagem, conforme informado previamente no memorial descritivo do imóvel – Inexistência da comprovação de danos ou transtornos - Recurso desprovido." (Apelação 1003269-92.2016.8.26.0576, 9ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. José Aparício Coelho Prado Neto, j. 25/04/2017).

Impende consignar, ainda, que não houve violação do dever de informação do consumidor a respeito da localização da caixa, haja vista que o memorial descritivo prevê expressamente que ela poderá ser executada nas áreas privativas descobertas do pavimento térreo (item 8.2. – fl. 149). Nesse sentido:

"Apelação. Compromisso de compra e venda. Condenação da ré ao pagamento de indenização referente à instalação de caixa de esgoto na área do autor. Previsão no memorial descritivo da possibilidade de instalação de referido aparato nas unidades privativas, desde que em área descoberta, como a do autor. Dever de informação observado. Danos morais não

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

configurados. Mero inadimplemento contratual. Situação que não ultrapassou o mero aborrecimento ou dissabor cotidiano. Sentença reformada. Sucumbência invertida. Recurso provido." (TJSP, Apelação nº 1035916-43.2016.8.26.0576, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Hamid Bdine, j. 24/08/2017).

Diante do exposto, **rejeito o pedido** e condeno o autor ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios dos patronos da ré fixados em 10% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento.

A execução dessas verbas, porém, **fica suspensa**, nos termos do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 27 de março de 2018.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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