



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de São Carlos
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1008015-33.2016.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
Requerente: **DANIEL SUNDFELD SPIGA REAL e outro**
Requerido: **PDG REALTY S/A Empreendimentos e Participações e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Silvio Moura Sales

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, caput, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

D E C I D O.

Trata-se de ação em que os autores alegaram ter adquirido imóvel das rés, mas após algum tempo ele apresentou diversos problemas que especificaram (infiltração em parede de cômodo ao lado da sacada, aparecimento de "bolhas" na pintura da lavanderia e queda da cuba da pia do sanitário da suíte após desprender-se da pedra de mármore).

Alegaram ainda que buscaram por inúmeras vezes a solução dessas pendências com as rés, sem êxito, a despeito de visitas levadas a cabo por funcionário terceirizado da primeira ré e por técnico desta.

Almejam à condenação das rés à conclusão dos serviços necessários à reparação dos problemas, bem como ao ressarcimento dos danos materiais e morais que experimentaram.

As preliminares arguidas pelas rés em contestação não merecem prosperar.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

Com efeito, a realização de perícia é prescindível à definição da lide, como adiante se verá, e a primeira ré teve clara participação no negócio em apreço (fls. 25/26).

Sua responsabilidade pelos fatos noticiados, outrossim, não suscita dúvidas, tanto que em momento algum refutou que um de seus técnicos promoveu duas visitas ao imóvel dos autores para analisar a situação dele.

Ademais, foram inúmeras as medidas tomadas pelos autores para a resolução das pendências, cristalizadas nos protocolos elencados a fl. 02, contra os quais não se voltaram específica e concretamente as rés.

Significa dizer que os autores não se mostraram negligentes ou desidiosos, motivo pelo qual não se cogita da incidência do prazo de decadência previsto no art. 26, inc. II, do CDC.

Rejeito as prejudiciais suscitadas, pois.

No mérito, não há maiores controvérsias sobre a dinâmica fática que envolveu a situação posta.

As fotografias de fls. 33/38 patenteiam todos os problemas assinalados pelos autores, confirmando-os integralmente.

É possível notar com clareza o estado em que ficou a lavanderia do imóvel, no que concerne à sua pintura (fls. 33/34); o mesmo se diga da infiltração que atingiu outro cômodo do prédio, o que afetou inclusive o móvel planejado que lá havia e que foi por isso retirado (fls. 37/38); a queda da cuba da pia de um dos banheiros, a exemplo dos danos provocados no móvel instalado abaixo dela, por fim, está comprovada a fls. 35/36.

As rés em momento algum impugnaram objetivamente tais fatos e tampouco se manifestaram sobre as aludidas fotografias.

Ao contrário, limitaram-se a asseverar a fl. 69, primeiro parágrafo, que atenderam prontamente todos os chamados dos autores (o que reforça a convicção de que estes foram diligentes em provocá-las), bem como acenaram de início que as obras de reparo que realizariam terminariam em 22/08/2016 (fl. 69, penúltimo parágrafo).

Num segundo momento, informaram que isso sucederia em 21/10/2016 (fl. 255, primeiro parágrafo), mas com a superveniência desse prazo somente salientaram a perspectiva de acordo (fls. 260/261), negada pelos autores (fls. 262/263).

O quadro delineado impõe o acolhimento da pretensão deduzida.

Quanto à condenação das rés ao término das obras para reparo dos problemas descritos pelos autores, não rende ensejo a controvérsia, tanto que elas próprias reconheceram que o fariam sem que cumprissem o ajustado.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

É relevante notar que a natureza dos problemas atesta sua ligação com vícios na construção, até porque nenhuma causa imputável aos autores foi especificamente levantada para levar a conclusão diversa.

A conduta das rés, quando se dispuseram a sanar esses problemas, como se não bastasse, reforça sua responsabilidade no particular.

Ainda sobre esse assunto, desde já ressalvo que a condenação das rés terá eficácia imediata, não mas sendo tolerável qualquer demora a respeito.

Quanto aos danos materiais suportados pelos autores, derivados da retirada e restauração dos móveis afetados com as infiltrações e queda da cuba da pia, não foram impugnados pelas rés.

Quanto aos danos morais, reputo-os configurados.

Há considerável espaço de tempo os autores comunicaram as rés sobre o que estava acontecendo e visitas foram feitas por pessoas ligadas às mesmas sem que medidas práticas fossem tomadas pelas mesmas.

No curso do processo, inclusive, duas datas foram referidas pelas rés para os devidos reparos, sem que fossem cumpridas.

Diante disso, é forçoso reconhecer que as rés ao menos na espécie vertente não dispensaram aos autores a atenção que lhes seria exigível, de modo que estes sofreram desgaste de vulto que foi muito além dos meros aborrecimentos próprios da vida cotidiana e que ultrapassou em larga medida o simples descumprimento contratual.

Como denotam as regras de experiência comum (art. 5º da Lei nº 9.099/95), isso efetivamente aconteceu, tanto que qualquer pessoa mediana que estivesse no lugar dos autores da mesma maneira não suportaria passivamente todo o episódio.

Caracterizados os danos morais, anoto que o valor da indenização pleiteada está em consonância com os critérios usualmente empregados em casos afins (levou em conta a condição econômica das partes e o grau do aborrecimento experimentado, de um lado, bem como a necessidade da fixação não constituir enriquecimento indevido da parte e nem aviltar o sofrimento suportado, de outro lado).

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para condenar as rés:

(1) a terminarem no prazo máximo de quinze dias os reparos dos problemas tratados nos autos (eliminando a infiltração na parede do cômodo ao lado da sacada do imóvel dos autores e as bolhas na pintura da lavanderia, inclusive procedendo à respectiva pintura, e recolocando a cuba que se desprende da pedra de mármore da suíte do prédio);

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

(2) a pagarem aos autores a quantia de R\$ 3.000,00, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação;

(3) a pagarem aos autores a quantia de R\$ 8.000,00, acrescida de correção monetária, a partir desta data, e juros de mora, contados da citação.

Quanto à obrigação de fazer (item 1 supra), intinem-se as rés pessoalmente para **imediato** cumprimento (Súmula nº 410 do Superior Tribunal de Justiça), sob pena de multa diária de R\$ 100,00 (cem reais), até o limite de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Ressalvo desde já a esse respeito que em caso de descumprimento da obrigação, e sendo o limite da multa atingido, esta se transformará em indenização por perdas e danos sofridos pelos autores, prosseguindo o feito como execução por quantia certa.

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.

Publique-se e intinem-se.

São Carlos, 12 de novembro de 2016.

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