

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1007867-56.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Responsabilidade Civil**  
 Requerente: **Renato Ferraz Villela e outro**  
 Requerido: **Rodobens Negócios Imobiliários S/A e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

Os autores Renato Ferraz Villela e Drieli Ribeiro Villela propuseram a presente ação contra as rés Rodobens Negócios Imobiliários S/A e Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos I Spe Ltda., requerendo: a) a condenação das rés no pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$ 8.232,53; b) a condenação das rés no pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 50.000,00.

As rés, em contestação de folhas 134/147, suscitaram preliminares de ilegitimidade passiva, denunciaram a lide ao Condomínio Terra Nova São Carlos I e, no mérito, requereram a improcedência da demanda, alegando que: a) as rés não possuem responsabilidade quanto à realização dos reparos pretendidos pelos autores; b) os autores entraram em contato com as rés em 25/08/2014, comunicando a inundação de sua unidade e dos vizinhos e, após realizarem inspeção no local, as rés colocaram uma válvula de retenção para que o problema não voltasse a ocorrer; c) em 24/09/2014 abriram parte do encanamento para verificação e constataram que a rede de esgoto se encontrava conforme o projeto, sem alteração, tendo sido entregue o laudo à síndica do condomínio; d) ainda na tentativa de descobrir a origem do problema, em 03/10/2014, foi colocada uma válvula de retorno da unidade, como medida de prevenção, para verificação das causas da ocorrência, tendo pedido para uma empresa realizar a vistoria dos canos da rede de esgoto na rua da unidade atingida e, em termos procedimentais, foi passada uma mola no pv no início da quadra até o final, no outro pv, que atinge aproximadamente 90 metros, da unidade 421 até a unidade 434; e) os pvs encontravam-se muito sujos, com acúmulo de sujeira e lixo (papel, plásticos, luvas, pedras, etc.); f) o técnico da empresa contratada orientou aos presentes que o motivo da primeira obstrução teria sido o grande acúmulo de gordura nos



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

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

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

canos, já que nunca foi feita limpeza das caixas pelo condomínio, o qual, na ocasião, foi orientado através da síndica e do zelador a realizar uma manutenção periódica; g) o motivo do problema ocorrido na unidade dos autores e das outras unidades foi a falta de manutenção na rede de esgoto do condomínio e não pela inexistência ou omissão das rés quanto à instalação de dispositivos antirrefluxo, tendo sido o empreendimento construído de acordo com o memorial descritivo; h) o mero dissabor ou os aborrecimentos da vida não podem acarretar a indenização por dano moral.

Réplica de folhas 182/187.

Decisão saneadora de folhas 188/190 afastou a preliminar de ilegitimidade passiva, indeferiu a denunciação da lide e deferiu a prova pericial.

Laudo pericial de folhas 222/243.

Decisão de folhas 256 determinou a complementação do laudo.

Laudo complementar de folhas 261/264.

Os autores manifestaram-se sobre o laudo pericial às folhas 268 e as rés às folhas 269/271.

Decisão de folhas 272 homologou o laudo pericial, encerrou a instrução e deferiu prazo para memoriais.

Alegações finais das rés de folhas 278/280 e dos autores de folhas 282/284.

Relatei. Decido.

Tratando-se de relação de consumo, de rigor a inversão do ônus da prova, nos termos do artigo 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor.

Sustentam os autores que mediante instrumento particular de compromisso de compra e venda, adquiriram da corré Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos I SPE Ltda., por intermédio da corré Rodobens Incorporadora Imobiliária SA, a unidade autônoma nº 428, do Condomínio Terra Nova, neste município. No dia 24 de agosto de 2014, o imóvel foi inundado pelo esgoto que saía pelos ralos dos dois banheiros existentes no local, tornando o sonho da casa própria um verdadeiro pesadelo. Em razão do fato tiveram que realizar a limpeza do imóvel e somar os prejuízos materiais, já que



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

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

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

perderam tudo o que havia no interior da residência, danificando o piso interno, a pintura das paredes e diversos móveis, dois guarda-roupas, sendo um embutido, sofás, cama, tapete da sala, rack do computador, sapateira, dentre outros objetos. Não tinham para onde ir e tiveram que permanecer naquele local totalmente insalubre e vexatório, suportando o forte odor dos dejetos fecais que ali ficaram impregnados por vários dias.

O boletim de ocorrência elaborado por ocasião dos fatos comprova a inundação, já que os policiais compareceram no local (**confira folhas 75**). Da mesma sorte, as fotografias colacionadas pelos autores (**confira folhas 82/94**) e os recibos e contratos colacionados (**confira folhas 95/100**).

As próprias rés confirmaram, em contestação, que após o ocorrido instalaram a válvula de retenção (**confira folhas 140**).

A exigência de instalação de válvula de retenção está prevista no Código Sanitário Estadual (Decreto 12.342/78), bem como na Resolução do próprio SAAE, de setembro de 2005, que dispõe o seguinte: “Art. 1. Fica proibido à Divisão de Obras e Saneamento DOS, ao Setor de Obras S.O. e ao Setor de Manutenção de Redes S.M.R. do SAAE, a aprovação e a realização de mudanças e/ou de primeira e/ou segunda ligação de água e/ou esgoto em imóveis que:

(...)

II. não tenham instalada a caixa de inspeção de esgoto e o equipamento que impeça refluxo na rede predial de esgoto;”

Dessa maneira, constata-se que as rés não observaram nem o Código Sanitário Estadual (Decreto 12.342/78), nem a Resolução nº 22, de setembro de 2005, do SAAE do Município de São Carlos.

**Nesse sentido:**

RESPONSABILIDADE CIVIL – Indenização – Danos material e moral – Refluxo do esgoto – Ausência de válvula de retenção – Obra aprovada sem a presença de requisitos obrigatórios – Dever de fiscalização e manutenção do SAAE – Dano material comprovado por fotos e notas fiscais – Dano moral de pessoa jurídica deve ser demonstrado – Ausência de comprovação – Sentença mantida – Recursos das partes, desprovidos (Apelação 0001429-41.2009.8.26.0566 Relator(a): J. M. Ribeiro de Paula; Comarca: São


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**4ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Carlos; Órgão julgador: 12ª Câmara de Direito Público; Data do julgamento: 10/06/2015; Data de registro: 11/06/2015).

A perícia realizada no local dos fatos não foi conclusiva em apontar a causa do entupimento na rede de esgoto, porém afirmou que as águas que invadiram a unidade dos autores ocorreram em função da ausência de válvula de retenção, na ligação de esgoto **(confira folhas 262, resposta ao item "1")**.

Portanto, não se exclui a responsabilidade das rés pelos danos ocasionados no imóvel dos autores, não tendo as rés logrado êxito em afastar o nexo causal, como lhes competia por força da inversão do ônus da prova, razão pela qual de rigor a procedência do pedido de condenação pelos danos materiais suportados pelos autores.

Por outro lado, procede o pedido de indenização por danos morais.

Os transtornos suportados pelos autores ultrapassaram, em muito, a esfera do mero aborrecimento. Os autores não se encontravam em casa e foram informados por vizinhos sobre o ocorrido e, ao chegarem em casa, depararam com sua residência completamente invadida por água servida, vale dizer, esgoto, algo totalmente deprimente e repugnante.

Dessa maneira, de rigor a procedência do pedido de condenação das rés no pagamento de indenização por danos morais.

Considerando a condição econômica das partes e o caráter pedagógico da condenação, fixo o dano moral em R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do evento danoso, considerando-se, para tanto, a data da inundação.

Diante do exposto, acolho os pedidos, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de: (i) condenar as rés, solidariamente, no pagamento de indenização por danos materiais em favor dos autores, no valor de R\$ 8.232,53 (oito mil duzentos e trinta e dois reais e cinquenta e três centavos); (ii) condenar as rés, solidariamente, no pagamento de indenização por danos morais em favor dos autores, no valor de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do evento danoso, nos termos da fundamentação.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Sucumbentes, condeno as rés, solidariamente, no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 20% do valor da condenação, ante o bom trabalho dos patronos dos autores.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 31 de janeiro de 2017.

**Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares**

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