

**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: **1000458-24.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Promessa de Compra e Venda**
 Requerente: **Eder Luiz Chiquetano e outro**
 Requerido: **Mrv Engenharia e Participações S/A**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL LUIZ MAIA SANTOS****Vistos.**

Eder Luiz Chiquetano e Dulceia Donizetti Moraes Chiquetano ajuizaram ação pelo procedimento comum com pedido de indenização por danos morais contra **MRV Engenharia e Participações S/A** alegando, em síntese, que adquiriram apartamento com quintal privativo em empreendimento construído pela ré, o qual contava com área real privativa ou área real privativa descoberta destinada ao lazer do comprador. Entretanto, a ré instalou nesta área privativa caixas de contenção/inspeção de esgoto e dejetos orgânicos, o que impede a utilização para o fim a que referida área se destina. Além disso, a instalação, tal como realizada, desrespeita norma técnica da ABNT, qual seja, a NBR 8160/1997. Como a área é destinada ao lazer ou até mesmo alimentação dos moradores, é impossível a instalação de referidas caixas no local, o que torna inviável o uso da coisa, sendo patente o vício. Alegaram que estes fatos tiveram o condão de lhes causar dano moral e por isso ajuizaram a presente demanda, a fim de que a ré seja condenada ao pagamento de R\$ 20.000,00. Juntaram documentos.

A ré foi citada e contestou o pedido. Em preliminar, alegou inépcia da petição inicial. Ainda, impugnou o benefício da gratuidade de justiça concedido aos autores. Alegou a ocorrência da prescrição. No mérito, argumentou que os autores, ao adquirirem unidade autônoma localizada na parte térrea do empreendimento, tinham ciência da existência das caixas no local. A NBR 8160 permite a existência de caixas de esgoto em áreas privativas, desde que não receba despejos de outras unidades autônomas. A instalação dessas caixas estava prevista no projeto hidráulico do empreendimento e os autores, ao receberem o imóvel em 2014 não apresentaram qualquer objeção, tendo

**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**

ajuizado a presente demanda apenas em 2018. Todo imóvel necessita de sistema hidráulico, de modo que não há vício em razão da instalação dessas caixas de gordura e esgoto no imóvel adquirido pelos autores. Aduziu que não houve prática de ato ilícito e que inexistia qualquer vício no imóvel. Postulou a improcedência do pedido. Juntou documentos.

Os autores apresentaram réplica.

As partes foram intimadas para esclarecer as provas que pretendiam produzir.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de outras provas, haja vista o teor das alegações das partes e documentos apresentados, que bastam para a pronta solução do litígio.

A preliminar de inépcia da petição inicial (por falta de documentos indispensáveis à propositura da ação na ótica da parte ré), por estar diretamente ligada ao mérito do pedido dos autores, já foi devidamente rejeitada pela respeitável decisão proferida à fl. 197.

A impugnação ao benefício da gratuidade concedido aos autores não prospera. A ré alegou de forma genérica a falta de preenchimento dos requisitos legais para obtenção da benesse fundamentando-se, quase que exclusivamente, no fato de os autores terem adquirido um segundo imóvel localizado em outro empreendimento por ela construído.

O contrato apresentado (fls. 204/207) data do ano de 2012 ao passo que esta ação foi ajuizada no ano de 2018. Logo, não se pode extrair da compra deste segundo apartamento a conclusão de que os autores são pessoas abastadas que podem arcar com as despesas processuais de forma diversa do quanto por eles alegado e consentâneo com a declaração de hipossuficiência juntada (fl. 10).

Por isso, fica mantido o benefício da gratuidade.

Não há que se falar em prescrição, porque se aplica ao caso dos autos o


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

prazo prescricional quinquenal do artigo 27, do Código de Defesa do Consumidor. Isso porque os autores afirmam que a instalação de caixas de gordura/esgoto na área privativa do apartamento por eles adquirido lhes causou dano moral. Logo, trata-se de fato do produto, na medida em que possivelmente violada a segurança sanitária que o consumidor esperava ao adquirir a unidade da ré.

Como se sabe, como o contrato celebrado entre as partes está sujeito às regras do Código de Defesa do Consumidor, e a pretensão dos autores, fundada no artigo 12, deste diploma legal, segue o prazo de prescrição ali previsto. Como entre a data da entrega do imóvel e o ajuizamento da ação não foi ultrapassado referido prazo, rejeita-se a alegação de prescrição.

No mérito, o pedido é procedente.

O contrato celebrado entre as partes tinha por objeto a aquisição da unidade autônoma nº 110, bloco 02, no condomínio *Mont Park*, construído sob responsabilidade da ré (fls. 12/24).

Os autores reclamam indenização por dano moral em razão da violação à boa-fé objetiva e ao dever de informação que o fornecedor tem para com o consumidor em razão da instalação de caixas de gordura e dejetos de efluentes na área privativa da unidade autônoma por eles adquirida no empreendimento *Mont Park*, construído pela ré. Alegam que a presença destas caixas de contenção na área destinada ao lazer em seu imóvel causa grande desconforto para os moradores, em razão do mau cheiro e demais perigos sanitários que o depósito de efluentes ocasiona.

Para justificar pleito de indenização por danos morais, necessário se mostra examinar a conduta do agente causador do fato, verificando sua reprovabilidade, assim como a potencialidade danosa dessa conduta em relação ao patrimônio imaterial da vítima, de modo a reprimir a prática de atos que atinjam a honra, a imagem e outros direitos inerentes à personalidade.

É direito básico do consumidor receber informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem (CDC, art. 6º, inc. III).


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

Pelos contratos e demais documentos juntados aos autos não se constata que aos autores tenha sido dada informação prévia a respeito da instalação de caixas de gordura e esgoto na área privativa da unidade autônoma por eles adquirida. Esta circunstância, não delineada na fase pré-contratual, poderia impedir a aquisição do imóvel, porque é inegável que a presença destas caixas em área destinada ao lazer é circunstância apta a causar grande desconforto aos moradores de unidade autônoma localizada em condomínio edilício.

A ré sequer juntou aos autos o instrumento contratual de onde ela teria extraído o trecho juntado à fl. 99 da contestação, de modo que não se sabe se se trata do contrato firmado com os autores e vinculado ao imóvel que é objeto do negócio aqui discutido.

Também, não há comprovação de que o projeto hidráulico mencionado pela ré tenha sido apresentado aos compradores e, mais, que lhes tenha sido explicado que na área privativa de sua unidade autônoma seriam instaladas as caixas de contenção mencionadas na inicial.

Apesar de a ré afirmar que as fotografias juntadas pelos autores com a inicial não são do apartamento adquirido, não produziu prova nenhuma em sentido contrário que fosse capaz de ilidir as alegações lançadas na petição inicial a respeito da instalação das caixas na área privativa da unidade autônoma efetivamente adquirida pelos consumidores.

Não se discute a imperiosa necessidade destes sistemas hidráulicos para o bom funcionamento do empreendimento como um todo. Embora necessária a instalação das caixas para esta finalidade, a aposição delas em área privativa da unidade dos autores os submete a um ônus que os demais proprietários não têm de suportar, e por isso era necessária informação bem clara acerca dessa circunstância, em razão dos inconvenientes já citados.

Há, ainda, norma técnica da ABNT (norma nº 8160/1999) que proíbe a instalação de caixas de refugos comuns em área privativa das unidades autônomas em empreendimentos como o construído pela ré: *Não devem ser colocadas caixas de inspeção ou poços de visita em ambientes pertencentes a uma unidade autônoma, quando os*


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

mesmos recebem a contribuição de despejos de outras unidades autônomas (item 4.2.6.2, “Caixas e dispositivos de inspeção”).

E, conforme bem pontuado pelo Desembargador **Francisco Loureiro** em caso similar: *É intuitivo que a caixa de retenção de gordura coletiva de todo o condomínio alocada sob a área de uso privativo do imóvel do autor acumulará resíduos nocivos à saúde, reduzindo as condições sanitárias da unidade. A instalação acrescenta ao imóvel evidentes riscos de acidente de consumo, em caso de transbordamento da caixa resultante da manutenção deficiente ou falha do projeto. Também acarreta diversos inconvenientes aos moradores, como as exalações que os mecanismos sanitários dessa espécie normalmente emanam e ingresso de estranhos no imóvel para manutenções periódicas. A par dos inevitáveis prejuízos físico-psíquicos que esses fatores acarretam, é evidente o prejuízo econômico resultante da caixa de gordura sob o quintal do autor. Pouco importa que o autor tenha tido ciência da instalação sanitária antes de entrar de posse do imóvel. Isso não significa aquiescência com a colocação da caixa de gordura sob seu quintal. Ao contrário, restou clara a insatisfação do adquirente, manifesta por meio de reclamações publicadas em um website de defesa de consumidores (fls. 27/34), sumariamente ignoradas pela ré. Não se olvide o defeito de informação, consistente na omissão da construtora acerca da caixa coletiva de gordura sob o imóvel desejado pelo adquirente, bem como as limitações que a instalação lhe acarretaria. Claro está, portanto, o dano suportado pelo autor em virtude da caixa de gordura, do que resulta o dever da construtora de indenizar.* (TJSP; Apelação nº 1013657-54.2016.8.26.0576; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 2ª Vara Cível; j. 19/05/2017).

Dentro deste contexto, os autores fazem jus ao pedido de indenização por danos morais, porque não se trata de simples aborrecimento, mas sim de perturbação continuada, e, no que se refere ao *quantum*, é o eminente **Rui Stoco** quem nos ensina os parâmetros na fixação do valor das indenizações. Confira-se a doutrina desse eminente jurista: *Em resumo, tratando-se de dano moral, nas hipóteses em que a lei não estabelece os critérios de reparação, impõe-se obediência ao que podemos chamar de binômio do equilíbrio, de sorte que a compensação pela ofensa irrogada não deve ser fonte de*


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

*enriquecimento para quem recebe, nem causa da ruína para quem dá. Mas também não pode ser tão apequenada, que não sirva de desestímulo ao ofensor, ou tão insignificante que não compense e satisfaça o ofendido, nem o console e contribua para a superação do agravo recebido. (in **Tratado de Responsabilidade Civil**. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004. p. 1709).*

Os autores afirmaram que a instalação das caixas de contenção no imóvel adquirido lhes causou e causará grandes incômodos diante da necessidade de manutenção periódica, além do constante mau cheiro causado pelo depósito de efluentes em sua área privativa, sem contar a possibilidade de proliferação de animais e doenças. Esta possibilidade existe e por isso se justifica o acolhimento do pedido de indenização por danos morais.

Entretanto, embora reconhecida a violação permanente da tranquilidade dos adquirentes (porque a posse do imóvel é situação que se protraí no tempo) constata-se que eles não residem no imóvel objeto do contrato (veja-se o endereço da inicial – fl. 01 em comparação com a localização do empreendimento – fl. 12), circunstância apta a influir no dimensionamento e quantificação do dano imaterial sofrido. Não se sabe por quanto tempo os autores residiram no local (até porque nada disso constou da petição inicial), mas é certo que atualmente eles não se encontram mais no imóvel, de modo que atualmente eles não sofrem mais as intercorrências causadas pela instalação não informada das caixas de contenção no apartamento.

O imóvel foi entregue em 02/05/2014 e os autores ajuizaram esta ação em 22/01/2018. Não se pode afirmar o tempo em que eles residiram no apartamento adquirido, mas é certo que desde a propositura da demanda, eles não mais se encontravam lá (ao menos pelas informações da inicial).

Então, levando-se em consideração os critérios mencionados e as demais particularidades do caso concreto, bem como pelo situação atual dos autores, fixa-se a indenização em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), valor que se reputa suficiente para que compense os ofendidos e, ao mesmo tempo, desestimule a ré a agir de forma semelhante em outras situação análogas.

Em ação de indenização por danos morais, a condenação em montante


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

inferior não implica sucumbência recíproca (Súmula 326 do Colendo Superior Tribunal de Justiça). A correção monetária deve incidir desde a data do arbitramento (Súmula 362 do Colendo Superior Tribunal de Justiça), e os juros moratórios, tratando-se de responsabilidade contratual, da qual resultaram danos morais, devem fluir a partir da data da citação.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para condenar a ré a pagar aos autores o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a título de indenização por danos morais, com correção monetária, utilizada a tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar deste arbitramento, e juros de mora, de 1% (um por cento) ao mês, contados da data da citação. Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Em razão da sucumbência, condeno a ré ao pagamento das despesas processuais, além de honorários advocatícios, que fixo em 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da condenação, quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 31 de julho de 2018.

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