



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0019259-83.2010.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Gustavo Paula de Almeida e outro**
 Requerido: **Érico Flausto Bianchin e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

GUSTAVO PAULA DE ALMEIDA, ANDRÉA RELVA IZZO, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Sumário em face de Érico Flausto Bianchin, Livia Maria Martinelli Bianchin, Alessandra de Cássia Tomaz Bianchin, Élder Aparecido Bianchin, Everson Cristiano Bianchin, também qualificados, alegando que o imóvel adquirido dos réus em 18 de março de 2009 passou a apresentar problemas estruturais com surgimento de fissuras e trincas, causadas, segundo laudo da seguradora da *Nossa Caixa*, atualmente *Banco do Brasil*, financiadora do imóvel, por “*recalque das fundações com movimento estrutural do imóvel*” em decorrência de “*falha de execução/dimensionamento das fundações*” e agravado por “*falta de vergas ou contra-vergas nos vãos de passagem, janelas e portas*” (sic.), o que motivou negativa de indenização, de modo que requereram a condenação dos réus a efetuar os reparos necessários até que os problemas sejam sanados, devendo eles arcar com aluguel de outro imóvel de padrão similar enquanto realizam os trabalhos, além da condenação dos réus ao pagamento de indenização por dano moral.

Não obtida conciliação em audiência preliminar, o réu contestou o pedido sustentando que a casa foi construída nos padrões de qualidade e orientação técnica, não havendo qualquer prova de que os trincos sejam provenientes das causas apontadas na inicial, até porque entendem tenham os próprios autores concorrido para tal resultado por não destinar qualquer cuidado ao imóvel ou sua manutenção, concluindo pela improcedência da ação.

O feito foi instruído com prova pericial e laudo complementar, após o qual manifestaram-se as partes, reiterando suas postulações.

É o relatório.

Decido.

O argumento dos autores, de que os vícios verificados no imóvel teriam como causa o “*recalque das fundações com movimento estrutural do imóvel*” em decorrência de “*falha de execução/dimensionamento das fundações*” (sic.), embora tenha amparo em documento do *Banco do Brasil* (vide fls. 64), não foi confirmado pela prova pericial, que assim apontou: “*não foram verificados problemas estruturais no imóvel, nem por este profissional e nem pelos assistentes técnicos indicados*” (quesito b. do Juízo – fls. 393), prosseguindo a apontar que “*não*” houve falha de execução das fundações (quesito c. do Juízo – fls. 393).

Ainda, a respeito do documento do *Banco do Brasil*, que aponta que aqueles reclques e movimentação estrutural seriam decorrência de “*falha de execução/dimensionamento das fundações*” e agravado por “*falta de vergas ou contra-vergas nos vãos de passagem, janelas*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

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

e portas” (fls. 64), o laudo do perito judicial apontou que “*não constatarem falhas de dimensionamento das fundações*” e que “*não faltam vergas ou contra-vergas*” (quesitos d. e e. do Juízo – fls. 394).

O que se constatou, em verdade, foi que o imóvel apresenta *fissuras* na calçada, no piso da garagem, estendendo-se até o piso da sala e dali, na forma de “*fissura capilar*” (sic.) até o hall de acesso aos dormitórios, além de apresentar “*fissura capilar*” (sic.) na laje da sala e uma fissura transversal na laje do hall dos dormitórios, estendendo-se verticalmente pela parede do meio do hall e outra até a porta da suíte.

Também uma fissura na laje do banheiro, na parede esquerda da suíte, uma *trinca* transversal na laje do dormitório 1., e uma fissura longitudinal na laje do dormitório 2. (*vide fls. 304/307*).

Outro vício constatado foi a falta de “*quebra nível*” entre o piso da cozinha e da sala, permitindo que água da cozinha invada o piso da sala, a “*falta de rebaixamento*” do piso do banheiro junto à soleira da porta, permitindo que água do banheiro invada o hall dos dormitórios (*fls. 305/307*).

Essas fissuras e trincas, segundo o perito, são meramente “*capilares*” (sic. – fls. 393) e têm como causa “*dilatações de materiais, diferenças de temperatura, junta de união entre materiais diferentes (concreto e tijolo por exemplo)*” – fls. 393 -, indicando que a mais grave delas, localizada no dormitório 1., teria sido “*provocada por dilatação e agravada provavelmente por vazamento através da calha, pois tem sinais de umidade*”, não obstante o que, destaca: “*mesmo assim, não se trata de trinca de grande porte, que necessite de amarrações, reforços, etc.*” (fls. 393).

Disse mais, o perito, que tais fissuras “*podem ser tratadas facilmente com produto flexível e posterior pintura*” (fls. 393).

Importante considerar que o laudo pericial apontou outras causas para parte dos danos, como “*válvula de retenção emperrada*” na rede de esgoto, indicando que tal vício “*pode provocar retorno de esgoto para o interior da residência*” (fls. 304), o que parece conexo à constatação de que o banheiro da suíte apresentava “*mau cheiro advindo do ralo*” (fls. 307).

Apontou também, o laudo, que havia “*sinais de umidade na laje e em duas paredes*” do dormitório 1., tratando-se de “*umidade descendente, não se trata de vício construtivo e sim de manutenção (provavelmente por manutenção das calhas)*” – fls. 306.

Ou seja, em termos de danos construtivos, o que se verifica é que a casa apresenta vícios de edificação, consistentes na falta de “*quebra nível*” entre o piso da cozinha e da sala, permitindo que água da cozinha invada o piso da sala, e na “*falta de rebaixamento*” do piso do banheiro junto à soleira da porta, permitindo que água do banheiro invada o hall dos dormitórios (*fls. 305/307*).

Também foram apontados vícios decorrentes da “*falta de pingadeiras*” nas esquadrias metálicas, causando oxidação das janelas (*quesito 15. – fls. 316*)

Também foi constatada a necessidade de “*substituição integral do revestimento das paredes*” dos banheiros, que apresentam “*com cavo*” (*quesito 16. – fls. 311*).

Quanto às fissuras, ainda que se possa afirmar que, sendo *capilares*, “*podem ser tratadas facilmente com produto flexível e posterior pintura*” (fls. 393), fato é que os autores adquiriram o imóvel em 18 de março de 2009 e que logo em junho de 2010 estavam envolvidos com esses problemas, conforme aponta documento do *Banco Nossa Caixa* (fls. 62), período de tempo que, com o devido respeito, não pode, por sua brevidade extrema, ser simplesmente desconsiderado, ainda que o próprio laudo ateste que o padrão da construção “*é classificado como 'simples' de acordo com estudo*” (fls. 307).

É que se trata de imóvel “*comprado novo e pronto em 18/03/2009*” (*quesito 3. – fls. 308*), valendo também destacar, o próprio réu *Elder Aparecido Bianchim* foi o engenheiro


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

responsável (*vide quesito 2. – fls. 308*), o que leva à conclusão forçosa de que houve, sem dúvida, comprometimento do resultado por conta de um menor esmero na elaboração e preparo das referidas “*junta de união entre materiais diferentes (concreto e tijolo por exemplo)*”.

Há, sem dúvida, responsabilidade dos réus pela edificação, nesses pontos acima indicados, relativos às fissuras, falta de “*quebra nível*” e de “*rebaixamento*” do piso.

O laudo pericial apontou a solução desses reparos e os orçou em R\$ 10.733,57, depois atualizado para R\$ 11.698,90 (*fls. 395*).

Esses valores, contudo, incluem também os reparos necessários aos danos causados pela “*válvula de retenção emperrada*” na rede de esgoto, e pela falta de “*manutenção das calhas*” no que se refere ao dormitório 1., os quais são de responsabilidade dos próprios autores, por se tratar de questão ligada à manutenção e não à edificação.

No que diz respeito aos vícios de acústica, o laudo pericial apontou “*rejeição no ambiente da sala*” em termos de mensuração de “*nível de pressão sonora*” (*fls. 398*), sendo recomendada a instalação de uma placa de “*lã de rocha de 50,00mm e densidade de 64 kg/m³ além do rebaixamento do forro do corredor*”, seguida de uma camada de “*gesso acartonado*” (*quesito 2. – fls. 395/396*).

Cabe considerar, porém, que não há aí um vício construtivo. A situação física de proximidade dos imóveis já existia anteriormente à compra e não tendo a parede sido edificada conforme os padrões técnicos, não há como se imputar aos réus a responsabilidade pelo excesso de ruído vindo do imóvel vizinho, questão que somente contra esses pode ser demandada.

Já os metais sanitários, que segundo a inicial teriam sofrido desgaste prematuro, a referência feita pelo laudo é de que “*não foram identificadas patologias dessa natureza em intensidade que possam desqualificar os metais empregados*” (*quesito 12. – fls. 310*).

Finalmente, consta do laudo pericial que “*seria possível que os autores permanecessem residindo no imóvel durante o período de obras*”, pois “*os serviços necessários poderão ser realizados por cômodos (partes), não sendo absolutamente necessária a saída dos requerentes do imóvel durante a realização dos serviços*” (*quesito 20. – fls. 313*), que demandaria.

Os danos materiais, portanto, deverão ser liquidados em arbitramento, tomando-se por base os valores dos reparos constantes da planilha de *fls. 326*, encartada ao laudo pericial, dela excluindo-se os danos causados pela “*válvula de retenção emperrada*” na rede de esgoto, pela falta de “*manutenção das calhas*” no que se refere ao dormitório 1., e os valores necessários ao revestimento acústico, nos termos do que acima se decidiu.

No que diz respeito ao dano moral, é evidente tenham os autores suportado-os, porque, não obstante tenham adquirido dos réus um imóvel “*novo e pronto em 18/03/2009*” (*fls. 308*), estão vivendo em ambiente que se deteriora dia a dia, notadamente em relação à umidade dos pisos, causada pela falta do “*quebra nível*” e de “*rebaixamento*” nos pisos, e também aos revestimentos de parede dos banheiros, o que evidencia claro menoscabo moral: “*COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Acolhimento dos pedidos cominatório e de indenização por danos morais. Vícios de construção. Reconhecimento. Insurgência recursal acerca do cabimento da compensação por danos morais. Ofensa a direito de personalidade caracterizada. Impossibilidade de usufruir do bem que causou angústia e aflição psicológica aos autores*” (*cf. Ap. nº 0055262-35.2010.8.26.0405 - 5ª Câmara de Direito Privado TJSP - 25/09/2013*¹).

Na liquidação desse dano cumpre considerar que os danos construtivos verificados, embora suficientes a causar constrangimento moral, como acima identificado, não são graves o suficiente, a ponto de submeter os autores a uma condição de vida que se possa qualificar como “*indigna*”, não obstante valha repetir, constrangedora diante da expectativa que

¹ www.esaj.tjsp.jus.br.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

justificadamente nutriam ao adquirir um imóvel novo.

O valor necessário aos reparos, a propósito, demonstra o grau deveras moderado do constrangimento experimentado (R\$ 11.698,90), de modo que, a ver deste Juízo, a fixação da indenização pelo dano moral em valor equivalente ao dobro do valor arbitrado para os danos materiais, a este Juízo, se afigura suficiente a impor aos réus uma reprimenda, e a permitir aos autores uma compensação à altura.

O valor de R\$ 23.397,80 deverá ser acrescido de correção monetária pelo índice do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar data desta sentença.

Os réus sucumbem na maior parte do pedido, de modo que devem responder pelo pagamento das despesa processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor total da condenação, atualizado.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que CONDENO o réus Érico Flausto Bianchin, Lívia Maria Martinelli Bianchin, Alessandra de Cássia Tomaz Bianchin, Élder Aparecido Bianchin, Everson Cristiano Bianchin a pagar aos autores GUSTAVO PAULA DE ALMEIDA, ANDRÉA RELVA IZZO indenização por dano material no valor que viera ser apurado em regular liquidação por arbitramento, que deverá tomar por base os valores dos reparos constantes da planilha de fls. 326, encartada ao laudo pericial, dela excluindo-se os danos causados pela “válvula de retenção emperrada” na rede de esgoto, pela falta de “manutenção das calhas” no que se refere ao dormitório 1., e os valores necessários ao revestimento acústico, nos termos do que acima se decidiu, devendo os valores assim apurados contar correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data do laudo, janeiro de 2013, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação; CONDENO o réus Érico Flausto Bianchin, Lívia Maria Martinelli Bianchin, Alessandra de Cássia Tomaz Bianchin, Élder Aparecido Bianchin, Everson Cristiano Bianchin a pagar aos autores GUSTAVO PAULA DE ALMEIDA, ANDRÉA RELVA IZZO indenização por dano moral no valor de R\$ 23.397,80 (*vinte e três mil trezentos e noventa e sete reais e oitenta centavos*), acrescido de correção monetária pelo índice do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar data desta sentença, e CONDENO os réus ao pagamento das despesa processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor total da condenação, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 11 de abril de 2014.

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