

**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: **1005711-95.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **DAVI ALVES DE ANDRADE e outro**
 Requerido: **RODRIGO COTRIN RODRIGUES e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****Vistos**

Trata-se de **AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER** cc **INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS** proposta por **DAVI ALVES DE ANDRADE e ARIANE CARINE DA SILVA RODRIGUES DE ANDRADE** em face de **RODRIGO COTRIM RODRIGUEZ e PATRÍCIA FREUDNBERG DE SANTIS RODRIGUEZ**, todos devidamente qualificados.

Alegam os autores que: 1) em 28/02/2013 adquiriram dos requeridos o imóvel descrito a fls. 03, matriculado no CRI local sob o nº 131.953, em fase de acabamento, mediante financiamento pela Caixa Econômica Federal, no PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, assinado em 17/07/2013; 2) em agosto de 2014 começaram a notar o aparecimento de várias trincas no imóvel; 3) entraram em contato com os requeridos que, todavia, não resolveram os problemas; 4) solicitaram à Municipalidade uma vistoria da Defesa



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

Civil, que constatou que os problemas envolviam, inclusive, partes estruturais do imóvel. Pediram a produção antecipada de provas. Por fim, requereram a procedência da ação para que os requeridos sejam obrigados a promover os reparos necessários no imóvel, inclusive arcando com despesas de hospedagem e locação, a pagar indenização pelos danos morais sofridos. Subsidiariamente, pleitearam a condenação dos requeridos a entregar outro imóvel residencial em perfeitas condições de uso.

A inicial veio instruída com documentos.

Devidamente citados, os requeridos apresentaram contestação às fls. 110/124 alegando preliminar de falta de interesse de agir. No mérito, argumentaram que a construção atendeu às normas técnicas de edificação e foi acompanhada pelo Engenheiro Civil Alexandre de Castro Padilha; que o “habite-se” foi devidamente expedido pela Prefeitura; que o engenheiro compareceu ao imóvel e não constatou vícios estruturais e que os problemas detectados decorreram de “ação natural da movimentação do solo” e que o parecer da Defesa Civil foi inconclusivo. No mais, impugnaram a existência de danos morais e materiais e pediram a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 133/143.

Audiência de conciliação infrutífera (fls. 152).

As partes foram instadas a produzir provas e requereram a realização de perícia técnica.

Deferida a prova pericial, o laudo foi carreado a fls. 176/208 e complementado às fls. 231/233.

**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**

As partes se manifestaram às fls. 216/217, 220/225 e 239/240.

Declarada encerrada a instrução, as partes apresentaram memoriais finais às fls. 245/250 e 251/261.

Eis o relatório.

DECIDO.

Discutindo a qualidade da construção do imóvel de matrícula nº 131.953 os autores vêm a juízo atribuindo aos requeridos, responsáveis pela edificação e venda os vários danos verificados em sua residência.

De sua feita, os requeridos sustentam que os defeitos relatados e verificados pelo engenheiro responsável pela construção decorreram de “causas naturais”, mais especificamente, da movimentação do solo e “intemperismo” (textual fls. 114), e que não podem ser responsabilizados por eles.

O laudo pericial produzido sob o crivo do contraditório indica que o imóvel dos autores apresenta danos estruturais expressivos, que vem causando a eles um desconforto digno de nota (a respeito confira-se fls. 183/187).

É certo que residir em local com trincas e fissuras nas paredes, sinais de umidade, afundamento dos pisos e outros problemas gera intranquilidade e insatisfação anormais. Some-se que a perícia concluiu que o imóvel precisa de uma intervenção urgente devido ao “recalque do aterro nos


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

fundos do terreno” (textual fls. 187).

Ninguém deseja que seu lar apresente tais deformidades. Por mais simples que seja o padrão da construção, a moradia digna é um direito fundamental cuja integralidade foi alterada pela conduta da ré.

Conforme lição assentada na jurisprudência o dano moral prescinde de prova. O que deve ser provado é o fato hábil a causar abalo ao patrimônio imaterial. Nesse sentido: Agravo Regimental no Agravo de Instrumento nº 1061145/RJ (2008/0134145-6), 3ª Turma do STJ, Rel. Sidnei Beneti. j. 23.09.2008, unânime, DJE 13.10.2008; Apelação Cível e Remessa Ex Officio nº 3283 (11484), Câmara Única do TJAP, Rel. Mário Gurtyev j. 02.10.2007, unânime, DOE 10.10.2007).

Neste caso, tais fatos existem e estão provados documentalmente, inclusive pelo laudo pericial, que já orçou a quantia necessária para reparos do bem (mão de obra e materiais).

Em virtude dessas circunstâncias evidentemente aflitivas, firmo convencimento de que, neste caso, adequada a fixação de reparação por danos morais.

No que se refere ao *quantum* da indenização há que se considerar tanto as circunstâncias em que o ato ofensivo foi praticado, a duração do ilícito, além da capacidade econômica dos envolvidos.

É preciso sopesar, ainda, o aspecto pedagógico que visa desestimular o ofensor a reiterar condutas análogas (teoria do desestímulo), além da necessidade de evitar enriquecimento sem causa pelos autores.


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

Assim, objetivando desestimular o ato ilícito da ré e ao mesmo tempo reparar as angústias experimentadas pelos autores sem que, no entanto, a indenização reflita vantagem injusta em seu favor, o Juízo reputa suficiente a quantia de **R\$ 10.000,00 (dez mil reais)** a título de reparação por danos morais.

Já os danos materiais são aqueles orçados pelo vistor oficial que devem ser pagos aos autores de uma só vez; com o montante os autores deverão contratar os profissionais necessários para o reparo e adquirir os materiais que serão utilizados na empreitada.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pleito para **CONDENAR os requeridos**, RODRIGO COTRIM RODRIGUEZ e PATRÍCIA FREUDENBERG DE SANTIS RODRIGUEZ, a pagar aos autores o valor de **R\$ 15.800,00 (quinze mil e oitocentos reais)**, com correção a contar da data do laudo (04/02/2016) e juros de mora, à taxa legal, a contar do ajuizamento, para fins de reparação dos danos verificados no imóvel objeto da presente. Caberá aos autores, na sequência, comprar os materiais e contratar profissionais de sua confiança para realização dos reparos. Não é caso de demolição e reconstrução como lançado a fls. 36, letra "e" ou mesmo substituição do bem, como pedido a fls. 37, letra "f".

Nesse aspecto, diante da urgência apurada pelo perito em relação ao início e conclusão da obra, admitirei o cumprimento provisório dessa parte do dispositivo nos termos do art. 520 e incisos do CPC deliberando desde já a dispensa de caução como prevê o inciso II, do art. 521, do mesmo "Codex".



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

Outrossim, **CONDENO os requeridos a pagar aos autores R\$ 10.000,00** (dez mil reais) a título de indenização por danos morais, com correção e juros de mora a contar da publicação da presente.

O pleito de locativos (deduzido a fls. 36) deve ser afastado, tendo em vista a atestado pelo perito a fls. 192, quesito de n. 04; segundo o *expert*, os serviços externos podem ser realizados sem maiores transtornos aos moradores e os internos, se efetuados cômodo por cômodo, apesar de um certo transtorno aos ocupantes do imóvel, podem ser realizados sem a necessidade de desocupação durante a execução dos trabalhos.

Sucumbentes na quase totalidade do reclamo, arcarão os requeridos com as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 20% do valor total da condenação.

P.R.I.

São Carlos, 20 de setembro de 2016.

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