



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1000119-02.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Material**  
 Requerente: **Michelli Medeiros Picon**  
 Requerido: **M.r.v. Engenharia e Participações S/A**

Justiça Gratuita

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

**Vistos.**

**Michelli Medeiros Picon** ajuizou ação contra **Mrv Engenharia e Participações Ltda.** Alegou, em síntese, que no dia 05 de outubro de 2009 adquiriu da ré o apartamento nº 407, bloco 04, do Condomínio Spazio Mont Vernon, conforme instrumento particular de compra e venda. Aludido Condomínio ajuizou ação contra a ré, processo nº 1003911-66.2014.8.26.0566, buscando a solução de problemas estruturais, vícios de construção e falhas no projeto. E justamente em razão dos problemas nas áreas comuns, surgiram problemas nas áreas particulares, tais como no imóvel da autora, tais como fissuras e outros danos semelhantes. Pediu ao final a condenação da ré ao pagamento de R\$ 20.000,00, a título de indenização por danos materiais. Juntou documentos.

Deferiu-se a gratuidade processual à autora.

A ré foi citada e contestou. Alegou, de início, ilegitimidade passiva, porque os problemas narrados não decorreram de nenhum ato ilícito por ela praticado, mas sim por atos e omissões do próprio Condomínio. Disse ter firmado acordo com o Condomínio, para pagamento de R\$ 780.000,00, a fim de custear os reparos no empreendimento. Apontou ausência de documentos indispensáveis à propositura da ação, o que dá margem ao indeferimento da petição inicial, por não demonstrar a origem do valor postulado, de R\$ 20.000,00. Pediu também a denúncia da lide ao condomínio, porque há litisconsórcio passivo necessário. Afirmou que a construção foi efetivada com máxima qualidade. O imóvel foi entregue à autora em dezembro de 2011 e o prazo quinquenal de garantia já se expirou. Defendeu novamente a responsabilidade do condomínio e bateu pela inexistência de ato ilícito. Impugnou os danos. Discorreu sobre o direito aplicável. Se superada a



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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

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

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

matéria preliminar, postulou a improcedência da ação. Juntou documentos.

A autora apresentou réplica.

Rejeitou-se a preliminar de inépcia da petição inicial, assentando-se que a ilegitimidade passiva confunde-se com o mérito.

Indeferiu-se o pedido de denunciação da lide e determinou-se a realização de perícia. Nomeado o perito, as partes apresentaram quesitos.

Sobreveio o laudo pericial, acerca do qual a ré se manifestou, por meio de seu assistente técnico.

**É o breve relatório.**

**Fundamento e decido.**

O pedido é procedente em parte.

Rejeita-se a alegação de decadência, pois embora o imóvel tenha sido entregue à autora em dezembro de 2011, os problemas descritos na petição inicial, como manchas e fissuras, não surgiram àquela época, ao contrário, são recentes, conquanto decorram de antigas infiltrações provenientes das falhas no revestimento externo dos blocos e dos anteriores problemas que havia no telhado, como se verá com a análise detida do laudo pericial.

O perito descreveu todas as patologias e desconformidades construtivas identificadas no imóvel da autora, no hall de entrada, na cozinha e área de serviço, na sala, no hall dos dormitórios, no banheiro e nos dormitórios (fls. 248/249). O perito trouxe a lume a conclusão pericial no processo nº nº 1003911-66.2014.8.26.0566, em que também atuou (fs. 250/251).

Houve constatação, ainda, de vícios construtivos intrínsecos à própria unidade, sendo eles: a) ocorrência de pequenas fissuras no revestimento de gesso não acompanhadas de sinais de umidade; b) ocorrência de som cavo em cerca de 40% dos azulejos da cozinha e área de serviço; c) onze peças do piso da sala e duas peças do piso de um dormitório com som cavo.

Ocorre que, com bem apontado pelo perito, isto não foi objeto do pedido inicial, que se restringiu aos danos decorrentes de problemas que havia nas áreas comuns do condomínio (fl. 252).


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**2ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

O nexu causal está positivado, pois *considerando os limites indicados na inicial, tem-se como evidente o nexu de causalidade entre as manchas e fissuras ainda visíveis em faces internas de paredes externas e lajes do apartamento vistoriado com as antigas infiltrações provenientes das falhas no revestimento externo dos blocos e dos anteriores problemas que havia no telhado, ambos já sanados* (fl. 253).

Com isso, afasta-se qualquer responsabilidade do Condomínio, como sustentou a ré, porque os reparos posteriores, oriundos da indenização paga pela ré na já mencionada ação, não guardam relação de causalidade com os danos descritos na petição inicial.

Para sanar tais problemas, *os reparos a serem executados no apartamento da autora, cujos danos são decorrentes das antigas falhas construtivas relacionadas ao revestimento externo dos blocos e ao telhado, se resumem à recuperação localizada do revestimento de gesso das paredes e à repintura integral dos cômodos afetados, para que se garanta a homogeneidade tonal da pintura. Além disso, necessária a recolagem localizada (foto 05) do papel parede da sala, que pode ser assim recuperado* (fl. 253).

O valor dos reparos é de R\$ 3.003,00, conforme planilha detalhada (fl. 254). Não comporta acolhimento a divergência levantada pelo assistente técnico da ré (fls. 278/281), pois o perito, de confiança do juízo, foi criterioso no apontamento do material necessário para os devidos reparos, com indicação clara, precisa e particularizada do procedimento reparatório, a fim de sanar os problemas gerados por ato da ré, bastando conferir a planilha de fl. 254.

Ante o exposto, **julgo procedente em parte o pedido, para condenar a ré a pagar à autora, a título de indenização por danos materiais, R\$ 3.003,00 (três mil e três reais), com correção monetária, utilizada a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar da data do laudo, e juros de mora, de 1% ao mês, contados da citação. Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Diante da sucumbência recíproca, as despesas processuais serão suportadas na proporção de três quartos para a autora e um quarto para a ré, nos termos do artigo 86, *caput*, do Código de Processo Civil. Considerando que os honorários advocatícios são

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****2ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

direito do advogado, sendo vedada a compensação, condeno a ré ao pagamento de honorários advocatícios em favor do advogado da autora, arbitrados em 20% (vinte por cento) do valor atualizado da condenação, e condeno a autora a pagar ao advogado da ré honorários advocatícios, arbitrados por equidade em R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), observada a parcela de pedidos rejeitados, o proveito econômico obtido por cada uma das partes, o resultado da demanda e os demais critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil, respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal, em razão da gratuidade processual deferida à autora.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 23 de novembro de 2018.

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