



**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: **0015730-85.2012.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Impugnação de Assistência Judiciária - Indenização por Dano Material**  
 Requerente: **Tereza da Silva Lima**  
 Requerido: **Construções Complano Ltda**

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

Vistos.

TEREZA DA SILVA LIMA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Impugnação de Assistência Judiciária em face de Construções Complano Ltda, também qualificado, alegando ter firmado com a ré contrato de compromisso de compra e venda tendo por objeto o imóvel denominado unidade 10 do *Condomínio Residencial Jardim Veredas*, sito na rua Manoel Fraguas, s/n, Loteamento Santa Maria, São Carlos, reclamando que o prédio apresenta diversas falhas de construção decorrentes da não observância do memorial descritivo e pela utilização de material de baixa qualidade, implicando em péssimo investimento e submetendo a ela, autora, a uma situação injusta e desconfortável, razões pelas quais reclama a condenação da ré ao pagamento do valor que vier a ser apurado pela redução do valor do imóvel em razão do baixo padrão de acabamento e falhas na construção.

Foi antecipada a tutela para admitir a vistoria pericial prévia do imóvel.

A ré contestou o pedido sustentando ilegitimidade da autora porquanto o imóvel tenha sido contratado com *Marcelo Stapavicci* e sua mulher *Juliana Andressa dos Santos*, eis que o imóvel da autora é o de nº 14; pugnou ainda pela nulidade da representação processual por falta de qualificação da autora na inicial; no mérito, aduziu que a autora firmou termo de declaração de ter recebido o imóvel em perfeitas condições, declarando mais nada ter a reclamar, e porque cumpriu o memorial descritivo empregando os materiais adequados, conclui inexistir falhas, concluindo pela improcedência da ação.

O feito foi instruído com prova pericial, sobre a qual apenas a ré se manifestou, seguindo-se determinação do Juízo para complementação do trabalho pericial, a partir de quesitos do Juízo, sendo apresentado laudo complementar sobre o qual, igualmente, apenas a ré se manifestou.

É o relatório.

Decido.

Conforme apurado pelo trabalho pericial, o imóvel ocupado pela autora apresenta vícios com *manchas na pintura* da área de serviço, do hall de entrada e no teto da cozinha, apresentando ainda vício de *ondulação de reboco* nas paredes da sala e da escada, e, ainda, *entupimento de drenos com argamassa*, causando *oxidação*, no vitraux da sala e nas venezianas do dormitório (*vide fls. 213/214*).

O laudo pericial também atestou a “*não existência de trincas*” (*vide* quesito 9., fls. 217), e, ainda, considerando o fato de que o imóvel acha-se ocupado pela autora e família há mais de dois (02) anos, afirmou o perito que torna-se “*difícil colocar com certeza*” (*sic.*) se os amassados das portas e janelas tiveram origem em defeito de fabricação ou má instalação das peças, ou decorreram de mau uso pela autora (*vide* quesito 3., fls. 216).

À guisa de *vício de construção*, apenas aqueles que o perito nominou “*erros de mão de obra*” foram apontados, “*como é o caso do entupimento dos drenos das venezianas que ocasionaram a oxidação de parte delas*” (quesito judicial b., loc. cit.).

Em seguida, o laudo complementar atesta que “*os materiais utilizados são*


**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**

*compatíveis com o padrão de preço e modalidade do empreendimento e estão consignados no memorial descritivo*” (quesito judicial a., fls. 246), e em relação ao quanto afirmado na inicial, consignou o perito que “*não foram constatados trincas, deslocamentos verticais e outros que comprometam a habitabilidade do imóvel*” (quesito judicial b., loc. cit.).

Dizer, então, que desses pequenos vícios teria decorrido “*desvalorização do imóvel*” (sic.), é conclusão não autorizada, com o devido respeito, até porque o mesmo laudo pericial concluiu se tratar de vícios singelos, que “*não são de difícil reparação*” e que, executados, permitem “*deixar o imóvel em perfeitas condições de uso*” (quesito 25., fls. 220).

No mais, o que se tem nos autos é que a autora, embora tenha reclamado antecipação da tutela para realização imediata da prova pericial, não apresentou qualquer quesito ao referido trabalho, e mesmo após ver deferida a medida, também deixou de fazê-lo, mantendo-se igualmente omissa quando da apresentação, nos autos, do laudo complementar.

Essa omissão é assaz relevante, atento a que uma maior atividade probatória da autora se fizesse necessária para solução de dúvidas que restaram após a realização da perícia.

Assim, por exemplo, a respeito das manchas de pintura, decorrência de infiltrações, o laudo pericial admitiu que podem de decorrer de “*falha nos rejuntas*” (quesito 17., fls. 219), por conta de “*aplicação de água no piso superior*” (quesito 20., fls. 219) ou mesmo da “*falta de limpeza nas calhas do telhado*” (quesito 21., fls. 219) e da “*instalação de antenas pelo proprietário*” (quesito 17., fls. 219).

À vista dessas considerações, cumpre acolhida apenas em parte a demanda, para impor à ré a obrigação de arcar com a troca e nova instalação, incluindo serviços de pintura, do vitraux da sala e das venezianas dos dormitórios, oxidadas por conta do *entupimento de drenos com argamassa* (cf. fls. 213/214).

Não há, como verificado, direito alguma a indenização por “*desvalorização do imóvel*” (sic.).

O valor dessas obras deverão ser apurados em regular liquidação por arbitramento, como execução desta sentença.

A ação é parcialmente procedente, compensando-se os encargos devidos pela sucumbência, porquanto recíproca.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que CONDENO a ré Construções Complano Ltda a pagar à autora TEREZA DA SILVA LIMA o valor que vier a ser apurado em regular liquidação por arbitramento pericial, relativo à troca e nova instalação, incluindo serviços de pintura, do vitraux da sala e das venezianas dos dormitórios da unidade 10 do *Condomínio Residencial Jardim Veredas*, sito na rua Manoel Fraguas, s/n, Loteamento Santa Maria, São Carlos, compensados os encargos da sucumbência, na forma e condições acima.

P. R. I.

São Carlos, 16 de junho de 2015.

**VILSON PALARO JÚNIOR**

Juiz de direito.

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