



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Digital nº: **0005151-10.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **ROSELY TERESINHA CERMINARO e outro**
 Requerido: **CJ ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S/S**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Silvio Moura Sales**

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, caput, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

D E C I D O.

Pelo que se extrai dos autos, é incontroversa a celebração de contrato entre as partes por intermédio do qual a ré se comprometeu a fazer a construção de uma obra destinada a duas vagas de garagem em favor das autoras.

O instrumento de fl. 06/08 concerne a essa transação.

Por outro lado, não despertam maiores dúvidas que os problemas entre as partes surgiram quando, já finda a obra, começou a ocorrer o acúmulo de água em cima da laje da garagem e a infiltração de água na mesma.

No início do processo foi feito acordo visando à composição do litígio, quando a ré se comprometeu a realizar alguns serviços (aplicação de impermeabilizante, de uma camada de regularização de cimento e de nova aplicação de impermeabilizante, seguindo-se a colocação de piso frio na laje e seu rejuntamento – fls. 27/28), mas eles não se completaram porque, segundo alegaram as autoras, ocorreu a movimentação da laje, o que levou a ré a parar os serviços e a colocar escoras no local.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

A ré na contestação asseverou ter cumprido todos os deveres contratualmente ajustados, além de ressaltar a inexistência de cláusula que a obrigasse a realizar a impermeabilização da laje ou colocar outro sistema de proteção da mesma, pois ela não possuía cobertura.

Assentadas essas premissas, anoto o descompasso estabelecido entre os litigantes relativamente à natureza da obra que deveria ser construída, tendo em vista que enquanto a ré se ateve a uma laje descoberta as autoras tinham em mente que ela já fosse devidamente protegida.

No cotejo dessas posições, reputo que assiste razão às autoras.

Com efeito, muito embora no contrato não houvesse referência específica à impermeabilização da laje as regras de experiência comum (art. 5º da Lei nº 9.099/95) revelam que nenhuma pessoa mediana concordaria em ajustar uma construção dessa natureza na forma preconizada pela ré.

Por outras palavras, se alguém tenciona construir uma garagem para o abrigo de automóveis com as características daquele em apreço (a fotografia de fl. 58 bem denota sua conformação) inegavelmente deseja que ele contemple a respectiva proteção em sua parte superior para evitar problemas exatamente semelhantes aos verificados na espécie vertente, decorrentes do acúmulo de água.

No caso dos autos, tanto isso sucedeu que pouco depois do término da obra as autoras já provocaram a ré para que solucionasse a questão, tendo a mesma inclusive por duas vezes passado um impermeabilizante (sikatom), sem sucesso.

Tivessem as autoras ciência da situação aventada pela ré, inclusive quanto à realização posterior desses serviços de cobertura ou impermeabilização (fl. 71, penúltimo parágrafo, parte final), certamente não teriam buscado insistentemente junto a ela a resolução do que veio a acontecer.

Por oportuno, assinalo que em momento algum a ré comprovou a alegação de que a confecção da laje descoberta teria sido sugerida pelo síndico do condomínio, com conhecimento das autoras (fl. 71, terceiro parágrafo).

O quadro delineado basta para estabelecer a convicção de que os serviços levados a cabo pela ré o foram de forma inadequada, não prevendo a indispensável e natural proteção à laje que construiu.

As consequências daí derivadas foram sérias, tanto que houve a necessidade de colocação de escoras no local (fl. 36).

Sobre esse assunto, mesmo que se repute que a trinca que apareceu (fl. 35) não seja de ordem estrutural ligada à movimentação da laje, é inegável que a utilização de tal recurso patenteia a possibilidade – ainda que remota – de problemas que desaguiariam até na queda da laje.

Fosse diverso o panorama, não se lançaria mão das referidas escoras, certamente.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Diante desse contexto, tenho como melhor alternativa a seguir a demolição da obra às expensas da ré porque foi ela quem deu causa a todo o episódio trazido à colação.

As autoras, outrossim, farão jus ao ressarcimento dos valores que despenderam à ré porque não se concebe que arcassem com pagamentos por serviço ao final não realizado corretamente e, o que é pior, passível agora de demolição.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para condenar a ré (1) a pagar às autoras a quantia de R\$ 12.000,00, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação, bem como (2) ao cumprimento de obrigação de fazer consistente em demolir às suas expensas a obra tratada nos autos.

Caso a ré não efetue o pagamento da importância aludida (item 1) no prazo de quinze dias, contados do trânsito em julgado e independentemente de nova intimação, o montante da condenação será acrescido de multa de 10% (art. 475-J do CPC).

Quanto à obrigação de fazer (item 2), deverá ser iniciada no prazo máximo de dez dias e concluída em quarenta dias, sob pena de multa diária de R\$ 300,00 (trezentos reais), até o limite de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

Ressalvo desde já que em caso de descumprimento da obrigação, e sendo o limite da multa atingido, esta se transformará em indenização por perdas e danos sofridos pelas autoras, prosseguindo o feito como execução por quantia certa.

Transitada em julgado, intime-se a ré pessoalmente para cumprimento (Súmula nº 410 do Superior Tribunal de Justiça).

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.

P.R.I.

São Carlos, 12 de março de 2015.

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