



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 Físico nº: **0003023-51.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Perdas e Danos**
 Requerente: **Luciana Lourençon Vasques Peres e outro**
 Requerido: **Construtora Fortefix Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Luciana Lourençon Vasques Peres e Josué Peres ajuizaram ação de indenização por perdas e danos contra **Construtora Fortefix Ltda e Plêiade Incorporadora Ltda**, representada por sua ex-sócia **Maria Lúcia Diniz Junqueira** em razão da dissolução da sociedade. Alegaram, em síntese, ter adquirido das rés quase a totalidade do Edifício Residencial e Comercial *Bouganville*, constituído de oito apartamentos no andar superior e cinco lojas na andar térreo, das quais são proprietários de uma delas. Afirmaram que desde a conclusão e entrega das obras começaram a surgir problemas nas construções sem que as rés os solucionassem, embora tenha entrado em conta via *e-mail* na tentativa de resolver os impasses. Disseram ter contratado um engenheiro para realização de perícia, quando foram constatadas diversas patologias nos imóveis decorrentes de vícios nas respectivas construções, tendo apresentado orçamentos com os valores necessários para as devidas correções. Discorreram sobre os danos advindos dos defeitos apresentados nos imóveis e dos lucros cessantes correspondentes aos alugueres que deixaram de receber. Em razão destes fatos, postularam a condenação das rés aos seguintes pagamentos: 1) valores gastos com engenheiro; 2) honorários advocatícios contratuais; 3) ressarcimento de alugueres futuros até a efetivação dos reparos e 4) indenização pelo custo necessário para que sejam sanados os vícios constatados. Juntaram documentos.

A Construtora Fortefix Ltda foi citada e contestou o pedido. Argumentou


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

que sempre esteve disposta a resolver os problemas mencionados pelos autores, mas ocorre que alguns vícios por eles apontados decorreram de modificações estruturais promovidos pelos próprios adquirentes, tais como a remoção das floreiras do empreendimento, a fim de se minorar as despesas do condomínio, o que contribuiu para as infiltrações noticiadas. Sustentou que este fato está comprovado pela troca de *e-mails* entre as partes. Ainda, afirmou que os autores não cuidaram da limpeza das calhas, ralos e conduítes, o que também contribuiu para o aparecimento das patologias apresentadas nos imóveis, de modo que deve ser reconhecida culpa deles. Impugnou o laudo apresentado com inicial, sendo necessária a realização de prova pericial nestes autos. Juntou documentos.

A ré Plêiade Incorporadora Ltda, por meio de sua ex-sócia Maria Lúcia Diniz Junqueira, foi citada e apresentou contestação alegando, em resumo, sua ilegitimidade passiva em razão da dissolução da sociedade. Sustentou que em virtude do encerramento das atividades, com a extinção da personalidade jurídica da incorporadora, está ausente sua pertinência subjetiva para a presente demanda, uma vez ultimado o procedimento de liquidação. Por isso, postulou o acolhimento de sua tese defensiva, a fim de que o processo seja extinto sem resolução do mérito.

Infrutífera a audiência mediação e por consequência a autocomposição, foi determinada a produção de prova pericial, cujo laudo foi acostado aos autos; as partes se manifestaram sobre seu teor e os esclarecimentos solicitados foram devidamente prestados pelo perito.

É o relatório.
Fundamento e decido.

De início, cumpre assentar a responsabilidade da ré Plêiade Incorporadora Ltda, representada por sua ex-sócia Maria Lúcia Diniz Junqueira, pois ainda que conste como dissolvida perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo, este fato não possui o condão de eximi-la da responsabilidade pelos vícios construtivos nos imóveis por ela comercializados com os autores.

O artigo 51, do Código Civil, tem a seguinte redação: *Art. 51. Nos casos de dissolução da pessoa jurídica ou cassada a autorização para seu funcionamento, ela subsistirá para os fins de liquidação, até que esta se conclua. § 1º Far-se-á, no registro*


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

onde a pessoa jurídica estiver inscrita, a averbação de sua dissolução. § 2º As disposições para a liquidação das sociedades aplicam-se, no que couber, às demais pessoas jurídicas de direito privado. § 3º Encerrada a liquidação, promover-se-á o cancelamento da inscrição da pessoa jurídica.

Comentando este dispositivo, **Nestor Duarte** ensina que: *Embora extinta a pessoa jurídica, não é possível a terminação imediata das relações jurídicas de que participa, daí porque se segue a fase de liquidação, a fim de apurar os créditos, pagar os débitos e destinar o patrimônio remanescente. (...) As duas fases são assinaladas no registro, averbando-se a dissolução e promovendo-se o cancelamento da inscrição ao término da liquidação.* (Código Civil Comentado. 9 ed. Barueri: Manole, 2015, p. 55).

No mesmo sentido é lição de **Carlos Roberto Gonçalves**: *O processo de extinção da pessoa jurídica realiza-se pela dissolução e pela liquidação. Esta refere-se ao patrimônio e concerne ao pagamento das dívidas e à partilha entre os sócios. (...) O cancelamento da inscrição da pessoa jurídica no registro não se promove, portanto, quando ela é dissolvida, mas depois de encerrada a sua liquidação. (...) A jurisprudência, inclusive no Supremo Tribunal Federal, já vinha afirmando que a sociedade dissolvida permanece na integralidade de sua personalidade até o final da liquidação, apenas para o término das negociações pendentes. O art. 51 do Código Civil reafirma, pois, tese acolhida na jurisprudência, sobre a intangibilidade da personalidade jurídica até o final da liquidação, que se mostra conforme o precedente art. 207 da Lei das Sociedades Anônimas, ao dispor que a companhia dissolvida conserva a personalidade jurídica até a extinção, com o fim de proceder à liquidação.* (Direito civil brasileiro: Teoria Geral das Obrigações, v. 2; 13 ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 281).

Dentro deste contexto, extrai-se que o distrato social exprime apenas o início do procedimento destinado ao encerramento da sociedade, pois a extinção definitiva só ocorrerá com a regular liquidação, do que inexistente prova nos autos, pois os documentos juntados (fls. 509/512) demonstram apenas o registro do distrato social perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo, ausente qualquer informação sobre o procedimento da liquidação.

Ainda, não se pode desconhecer a redação dos artigos 1.109 e 1.110, ambos


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

do Código Civil: Art. 1.109. *Aprovadas as contas, encerra-se a liquidação, e a sociedade se extingue, ao ser averbada no registro próprio a ata da assembleia. Parágrafo único. O dissidente tem o prazo de trinta dias, a contar da publicação da ata, devidamente averbada, para promover a ação que couber.* Art. 1.110. *Encerrada a liquidação, o credor não satisfeito só terá direito a exigir dos sócios, individualmente, o pagamento do seu crédito, até o limite da soma por eles recebida em partilha, e a propor contra o liquidante ação de perdas e danos.*

Como se vê, de qualquer forma, a ex-sócia da incorporadora, Maria Lúcia Diniz Junqueira, teria legitimidade passiva para figurar no polo passivo desta ação indenizatória, pois a causa de pedir diz respeito a vícios de construção dos imóveis por ela comercializados e construídos pela ré Construtora Fortefix Ltda junto aos autores, sendo solidária a responsabilidade para responder por eventual débito, pois decorrente de negócio jurídico celebrado pelas corrés em conjunto.

No mérito, o pedido procede em parte.

A prova pericial comprovou as patologias existentes nos imóveis adquiridos pelos autores. Em suas conclusões, o *expert*, consignou que: a) *O imóvel em questão foi minuciosamente vistoriado, tendo sido constatada a existência de diversas patologias de origem endógena, podendo-se destacar a ocorrência de grande quantidade de fissuras e trincas em alvenarias, pontos de umidade localizados, penetração de água de chuva dos terraços para as salas dos apartamentos, desprendimento e ou som cavo nos pisos dos apartamentos, assim como em parte dos revestimentos em azulejos. Além disso, as fachadas, em especial a da frente para a Rua Francisco Pereira Lopes, apresentam trincas e fissuras, bem como marcas de reparos mal executados que causam aspecto indesejável ao empreendimento;* b) *os danos acima relacionados possuem origem endógena, ou seja, são decorrentes de vícios construtivos, não tendo relação com eventual falta de manutenção* (fl. 664).

Em relação a este ponto inexistente controvérsia, pois os questionamentos apresentados pelos autores, em especial no tocante ao valor apurado pelo perito para a realização dos reparos, não tiveram o condão de modificar substancialmente as conclusões do laudo pericial. Ao responder os quesitos suplementares apresentados, o *expert* ratificou


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

expressamente a conclusão a que chegou e inexistem elementos nos autos aptos a infirmar estas manifestações, pois se trata de conclusão de ordem técnica e o perito é o profissional mais indicado para deliberar sobre elas. Por isso, não subsiste a alegação dos autores a respeito da indenização respeitar os orçamentos por eles apresentados, uma vez que a perícia indicou o valor adequado para realização dos reparos.

A controvérsia persiste em relação à alegação da ré Construtora Fortefix a respeito da retirada de floreiras que se encontravam nas varandas dos apartamentos, o que teria contribuído para o aparecimento das infiltrações noticiadas na petição inicial. A relação de causalidade entre a retirada destas floreiras ou jardineiras das varandas e a ocorrência das infiltrações foi assentada pela perícia (item “d” – fl. 664), de modo que é necessário averiguar qual das partes foi responsável por esta conduta.

Como se trata de alegação trazida pela corré na contestação, era dela o ônus de provar este fato. Conforme ensina **Humberto Theodoro Júnior**: *quando, todavia, o réu se defende por meio de defesa indireta, invocando fato capaz de alterar ou eliminar as consequências jurídicas daquele outro fato invocado pelo autor, a regra inverte-se. É que, ao se basear em fato modificativo, extintivo ou impeditivo do direito do autor, o réu implicitamente admite como verídico o fato básico da petição inicial, ou seja, aquele que causou o aparecimento do direito que, posteriormente, veio a sofrer as consequências do evento a que alude a contestação. O fato constitutivo do direito do autor, em tal circunstância, torna-se incontroverso, dispensando, por isso mesmo, a respectiva prova (art. 374, III). A controvérsia deslocou-se para o fato trazido pela resposta do réu. A este, pois, tocará o ônus de prová-lo.* (Curso de Direito Processual Civil. Vol. I. 56 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 1.130).

Os *e-mails* em que a corré se fundamenta para imputar aos autores a responsabilidade exclusiva pela demolição das floreiras não são suficientes para comprovar que eles, de fato, tenham assumido inteira responsabilidade pelo evento. Diz-se isso inclusive pela alegação de que a própria construtora é que teria indicado a realização deste serviço. Ainda, nestas comunicações eletrônicas não há informação do autor Josué de que teria assim procedido para eliminar despesas do condomínio. Os *e-mails* de fls. 106, 377, 378 e 379/380 não permitem saber quem exatamente foi o responsável por indicar 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

realização da obra, pois a própria imobiliária contratada pelos autores para administrar os imóveis mencionou que a *construtora* teria removido todo o piso do local e tentado realizar a impermeabilização para solucionar o problema das infiltrações. O autor Josué, por outro lado, em *e-mail* por ele redigido (fl. 377), disse ter realizado a obra para evitar problemas com o engenheiro da construtora.

Neste cenário, como é impossível imputar a alguma das partes responsabilidade exclusiva por esta parcela da obra, e como este fato foi relevante para a aparição ou, no mínimo, a contribuição para a existências das infiltrações no móveis, afigura-se razoável e adequado dividir entre as partes a responsabilidade, de modo que as rés suportarão metade do valor indicado pelo perito como necessário para a solução deste problema (orçamento de fl. 654 e item “e” – fl. 664).

No que tange ao pedido de indenização pelos honorários contratuais despendidos para contratação de profissionais para subsidiar o ajuizamento da presente demanda (advogado e engenheiro), há entendimento consolidado no sentido de que estas verbas integram os valores devidos como reparação por perdas e danos, em face da necessidade de reparação integral. Ademais, a prova documental comprovou que os autores desembolsaram estes valores (fls. 309/312).

Neste sentido, o colendo Superior Tribunal de Justiça já proferiu decisão reconhecendo que a parte que deu causa ao processo deve responder pelas despesas suportadas pela parte contrária no tocante às despesas com honorários advocatícios contratuais: *ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATOS ADMINISTRATIVOS. HONORÁRIOS CONTRATUAIS. INCLUSÃO NA INDENIZAÇÃO DE DANOS MATERIAIS. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. 1. Os honorários advocatícios contratuais integram os valores devidos a título de reparação por perdas e danos, conforme o disposto nos arts. 389, 395 e 404 do Código Civil de 2002. A fim de reparar o dano ocorrido de modo integral, uma vez que a verba é retirada do patrimônio da parte prejudicada, é cabível àquele que deu causa ao processo a reparação da quantia. 2. Diversamente do decidido pela Corte de origem, este Superior Tribunal já se manifestou no sentido da possibilidade da inclusão do valor dos honorários contratuais na rubrica de danos materiais. Agravo regimental improvido.* (STJ. Segunda Turma. AgRg no REsp



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

1410705/RS, Rel. Min. **Humberto Martins**, j. 10/02/2015, DJe 19/02/2015).

No tocante ao pedido de indenização por lucros cessantes, correspondentes aos alugueres que os autores deixaram de receber e aqueles futuros devidos no período de realização das obras tem-se a impossibilidade de seu acolhimento. Não há substrato probatório que ampare este pleito, o que torna impossível sua imposição à ré. Os alugueres futuros são impossíveis de se mensurar, pois demanda a existência de eventual interessado na locação, mesmo fundamento aplicando-se aos alugueres que os autores deixaram de receber, pois não há prova disso nos autos. Relembre-se que a análise da responsabilidade por lucros cessantes exige, além do nexo de causalidade com a conduta culposa da parte contrária, a demonstração efetiva de que disso sobrevieram danos potenciais ao prejudicado por meio de uma relação de ordem objetiva.

Neste sentido: *Correspondem os lucros cessantes a tudo aquilo que o lesado razoavelmente deixou de lucrar, ficando condicionado, portanto, a uma probabilidade objetiva resultante do desenvolvimento normal dos acontecimentos. A condenação a esse título pressupõe a existência de previsão objetiva de ganhos na data do inadimplemento da obrigação pelo devedor. No caso, os lucros alegados decorrem de previsões baseadas em suposta rentabilidade de uma atividade empresarial que nem mesmo se iniciou. Assim sendo, não se pode deferir reparação por lucros cessantes se estes, em casos como o dos autos, configuram-se como dano hipotético, sem suporte na realidade em exame, da qual não se pode ter a previsão razoável e objetiva de lucro, aferível a partir de parâmetro anterior e concreto capaz de configurar a potencialidade de lucro.* (REsp 846.455/MS, Rel. Min. Castro Filho, Rel. p/ Acórdão Min. **Sidnei Beneti**, Terceira Turma, julgado em 10/03/2009, DJe 22/04/2009).

Descabe a condenação às penas da litigância de má-fé em relação aos autores porque eles atuaram no curso do procedimento na tentativa de demonstrar a veracidade de suas alegações. Como parte destas não foi acolhida, a consequência é a procedência parcial. Como já assentado, *a aplicação de penalidades por litigância de má-fé exige dolo específico, perfeitamente identificável a olhos desarmados, sem o qual se pune indevidamente a parte que se vale de direitos constitucionalmente protegidos (ação e defesa)* (STJ. 3ª Turma. REsp 906.269, Rel. Min. **Gomes de Barros**, j. 16/10/2007).



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

Ante o exposto, **julgo procedente em parte o pedido, para condenar as rés a pagar aos autores, a título de perdas e danos: a) R\$ 75.955,00 (setenta e cinco mil, novecentos e cinquenta e cinco reais), com correção monetária, utilizada a tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar da data do laudo pericial; b) R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), com correção monetária, utilizada a tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar do ajuizamento da ação, incidindo sobre ambas as parcelas (a e b) juros de mora, de 1% ao mês, contados da data da última citação (fl. 489 verso), extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Diante da sucumbência recíproca, as custas e despesas processuais serão suportadas na proporção de 70% (setenta por cento) sob responsabilidade das rés e 30% (trinta por cento) sob responsabilidade dos autores, nos termos do artigo 86, *caput*, do Código de Processo Civil.

Considerando que os honorários advocatícios são direito do advogado, sendo vedada a compensação, nos termos do artigo 85, § 14, do Código de Processo Civil, condeno as rés ao pagamento de honorários advocatícios em favor do advogado dos autores, no valor equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação e condeno os autores a pagar aos advogados das rés honorários advocatícios arbitrados por equidade R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), na proporção de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) para cada acionada, observado o proveito econômico obtido por ambas as partes e os critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 04 de setembro de 2017.

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