

P O D E R J U D I C I Á R I O

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1019761-29.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Moral**
 Requerente: **Rafael Piai e outro**
 Requerido: **Thiago Honorio Maia e outro**

RAFAEL PIAI E OUTRO ajuizou ação contra **THIAGO HONORIO MAIA E OUTRO**, pedindo a condenação deles ao pagamento de indenização por danos materiais e morais. Alegaram, para tanto, que compraram um imóvel, correspondente à unidade 15 do empreendimento Residencial Village São Carlos II, nesta cidade, o qual posteriormente apresentou vícios construtivos, e que não houve respeito ao índice de permeabilidade e houve incorreção na construção da calçada, o que acarretou imposição de multa pelo Condomínio, do valor de R\$ 265,55. Desembolsaram R\$ 27.110,66 para reparação do prédio e almejam a condenação ao pagamento desse valor, além de quantia necessária à reforma para obter a área permeável exigida.

Citados, os réus contestaram o pedido, arguindo decadência/prescrição e refutando responsabilidade pelos vícios alegados, atribuindo-se a obras vizinhas.

Manifestaram-se os autores.

A decisão de saneamento afastou a alegação de prescrição e deferiu a produção de prova pericial.

O perito nomeado apresentou laudo e prestou informações complementares, de tudo cientes as partes.

É o relatório.

Fundamento e decido.

A manifestação dos autores, a fls. 397/398, contém discordância com o laudo pericial mas não apresentou qualquer requerimento exigente de manifestação do perito.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

O perito judicial firmou conclusão à vista dos documentos trazidos para os autos e das informações prestadas diretamente pelas partes.

Destacou a simplicidade do laudo instruidor da petição inicial e apontou algumas lacunas, impossibilitando a ele, perito judicial, ratificar totalmente aquelas ilações (fls. 352).

Ainda assim, constatou recalque significativo do piso junto ao muro, bem como trinta transversal no piso, concluindo ser necessário demolir integralmente para refazimento, prestigiando a conduta dos autores. Assim também na parte da frente do imóvel, onde houve falha no nivelamento do piso (fls. 353).

De outro lado, o recalque verificado no piso da área de lazer era muito pequeno, não justificando a substituição integral do piso, suficiente que era a aplicação apenas de um selante apropriado na junta formada (fls. 353, quarto parágrafo).

E não se pode atribuir aos réus as despesas de serviço de embutimento das saídas dos condutores de águas pluviais sob o piso, obra de melhoria e não de reparo de qualquer patologia (fls. 353, último parágrafo).

A opinião do assistente técnico dos autores, de maior extensão de dano no piso da área de lazer e que as águas de chuva estavam sendo lançadas diretamente no corredor, exigindo o embutimento, não encontra respaldo nem desmerece a conclusão pericial.

À vista de tais conclusões, o custo orçado para os reparos efetivamente atribuídos aos réus foi de R\$ 17.304,00 (fls. 354), abaixo do montante indenizatório pleiteado.

E nada nos autos permite atribuir a obras vizinhas o dano constatado, digno de nota a observação do perito judicial quanto à inexistência de qualquer dano nos muros, nivelados que se mantiveram, sem indícios de recalques, o que ocorreu apenas nos pisos, notando ainda o fato de que a construção vizinha teve início em meados de 2013, ao passo que os danos surgiram em torno de 2012 (v. Fls. 358).

Também nada prestigia hipótese de desgaste natural do prédio ou a alguma conduta dos autores ou de terceiros.

Houve erro na construção da calçada, construída muito acima do nível da guia, acarretando sanção pecuniária aos autores, que devem ser reembolsados.

Apurou-se também que a construção não observou o projeto aprovado, haja vista a colocação de piso em área que foi planejada como jardim, o que diminuiu a área permeável, tornando-a inferior aos 15% exigidos (fls. 355, resposta ao terceiro quesito), sendo necessária a correção, à custa dos réus.

Atende-se também o pedido indenizatório por dano moral, pelo reconhecimento que os autores experimentaram, experimentam e ainda experimentarão

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

constrangimento superior ao simples aborrecimento da execução de reparos em construção. Com efeito, os danos são antigos e foram reparados à própria custa, havendo ainda uma pendência que exigirá nova interferência no imóvel, afetando a área ajardinada, para obtenção do nível mínimo de permeabilidade. Arbitra-se a indenização em R\$ 5.000,00.

Inclui-se dentre as despesas de reembolso os honorários pagos para o profissional que prestou orientação técnica aos autores, para descobrimento da origem dos danos e quantificação.

Diante do exposto, **acolho o pedido** e condeno **THIAGO HONÓRIO MAIA** e **MARISTELA PIRES MAIA** a pagarem para **RAFAEL PIAI** e **BIANCA DE FREITAS MARTINS LUDOGERO PIAI** as importâncias de R\$ 17.304,00, com correção monetária desde a data do laudo, R\$ 265,55, com correção monetária desde a data do desembolso, R\$ 1.200,00, com correção monetária desde a data do desembolso, e R\$ 5.000,00, com correção monetária a partir desta data, em tudo incidindo juros moratórios à taxa legal, contados da época da citação inicial, bem como ao pagamento do valor que se fizer necessário para obtenção da área mínimo permeável no imóvel, de 15%, conforme se apurar na etapa de cumprimento de sentença.

Responderão os réus pelas custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono dos autores, fixados em 10% sobre o valor resultante da condenação.

Responderão os autores por honorários advocatícios das patronas dos contestantes, fixados em R\$ 980,00, com correção monetária a partir desta data, compreendendo 10% sobre a parcela excluída do pedido, o proveito econômico obtido com a defesa.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 18 de janeiro de 2018.

Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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