

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

SENTENÇA

Processo nº:	1000496-75.2014.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Ordinário - Vícios de Construção
Requerente:	Miguel Antonio Lopes
Requerido:	Jesus Antonio Fernandes Castilho e outro

Justiça Gratuita

MIGUEL ANTONIO LOPES ajuizou ação contra JESUS ANTONIO FERNANDES CASTILHO E OUTRO, pedindo a condenação ao pagamento de indenização por vícios construtivos. Alegou, para tanto, que adquiriu uma unidade no empreendimento Condomínio Residencial Jardim Veredas, construído por Construções Complano, sob responsabilidade de Antonio Fernandes, e tão logo a ocupou observou falhas construtivas, comprometendo sua qualidade e também o valor.

Os réus foram citados e contestaram o pedido, arguindo ilegitimidade passiva de Antonio Fernandes e afirmando a inexistência de defeitos da obra, entregue ao autor em perfeito estado, prescrito o direito de ação, em razão do tempo decorrido. Refutaram o pedido indenizatório por dano moral.

Manifestou-se o autor.

A tentativa de conciliação foi infrutífera.

O processo foi saneado, repelindo-se a arguição de Antonio Fernandes, de ilegitimidade passiva, e deferindo-se a produção de prova pericial.

Realizou-se a prova pericial. Juntado o laudo de exame, manifestaram-se as partes, sobrevindo esclarecimentos do perito, cientes as partes.

É o relatório.

Fundamento e decido.

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

Pretendem os autores a condenação dos réus ao cumprimento de obrigação de fazer consistente em promoverem os reparos construtivos necessários.

O contrato de compra e venda foi firmado em 30 de setembro de 2011.

A ré foi notificada a respeito de vícios construtivos, conforme se depreende da resposta por ela encaminhada (fls. 56), sem sanar.

O alienante do imóvel responde por vícios ocultos. Além disso, os documentos juntados, sobretudo o contrato preliminar de compromisso de compra e venda, indicam que o diretor da pessoa jurídica alienante estava vinculado também à construção do prédio, de modo que responde também, solidariamente, pelos vícios ocultos e pela deficiência da construção. Rejeito, portanto, a arguição de ilegitimidade passiva.

Informou-se que o Habite-se foi expedido em 14/06/2011. Trata-se de construção nova. Na vigência do Código Civil de 1916, havia entendimento do Superior Tribunal de Justiça, Súmula nº 194, de que "Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos da obra". O atual Código Civil, no artigo 206, § 3º, traz regra geral, estabelecendo prazo prescritivo trienal para as ações de reparação civil, o qual não foi superado. Rejeito a arguição de prescrição.

A diligência pericial esclareceu suficientemente a controvérsia.

(a) O imóvel em questão foi minuciosamente vistoriado, tendo sido verificada a existência das desconformidades construtivas a seguir resumidas:

1. *Falha de rejunte entre peças adjacentes nos pisos da varanda, cozinha e sala.*
2. *Uma única peça cerâmica do piso com tonalidade diferente na cozinha.*
3. *Pequenas fissuras e trincas em paredes, principalmente sob esquadrias, ocorrendo infiltração nestes locais.*
4. *Problemas de oxidação excessiva de esquadrias de ferro, além do esperado para a idade da edificação e extravasores obstruídos por argamassa.*

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

(b) Tais danos, em relação à ordem, caracterizam-se como endógenos, ou seja, são decorrentes de falhas construtivas e/ou de aplicação de material inadequado.

(b) A definição de conduta para a correção destas falhas consta do item 4.3 deste laudo e o valor para sua execução, conforme planilha do item 4.4, é de R\$ 6.676,69 (seis mil, seiscentos e setenta e seis reais e sessenta e nove centavos), em valores atuais (v. Fls. 238).

O valor global foi retificado depois, a fls. 284/285.

As críticas dos réus, ao laudo pericial, não se sustentam, primeiramente porque desacompanhadas de elementos probatórios ou indiciários, depois porque o laudo, firmado por profissional experiente, que há mais de vinte anos, auxiliar o Poder Judiciário com diligências semelhantes, é extremamente claro em analisar e identificar os vícios existentes na construção, que são atribuíveis a ela própria, ou seja, que decorrem de falha da construção ou de materiais empregados. A título de exemplo, a crítica quanto à repintura das paredes não resiste à lógica de que é preciso manter a homogeneidade, razão de pintar novamente todas (fls. 269).

A título de exemplo, o perito identificou amassamento em esquadria e atribuiu ao mau uso, portanto não imputável aos réus. Indefere-se, a propósito, o requerimento dos autores, de comprovar por testemunhas a natureza diversa desses danos (fls. 274), pois a decisão de saneamento deferiu provas pericial e documental, sem qualquer insurgimento do autor.

A maior parte dos vícios decorre de falhas construtivas. O problema nas esquadrias metálicas, diferentemente, decorreu da baixa qualidade do esmalte aplicado (fls. 232).

O recebimento da obra não induz renúncia do proprietário, ao direito de reclamar indenização por vícios. Salvo se houvesse outorga de quitação ou renúncia expressa, inexistente e nula, se existisse, conforme o Código de Defesa do Consumidor, artigo 51, inciso I.

O perito identificou os vícios e definiu a conduta capaz de sanar.

Não há condição de corrigir o vício no tocante à escada (fls. 229), a

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

qual não teve o uso inviabilizado, o que justificou o arbitramento de valor indenizatório pela depreciação (fls. 284/285).

Observe-se que, exceção feita ao esmalte aplicado às esquadrias, não se comprovou a utilização de materiais sem qualidade. Também não se apurou desvalorização do imóvel, o que acarreta rejeição do pedido a respeito (fls. 14, letra "c"). A correção dos vícios apurados exigirá trabalhos simples, típicos de construção civil. Chega a ser comum o surgimento de fissuras ou problemas correlatos em construções, sem diminuir o valor de mercado, pois passíveis de correção.

E são danos de pouca monta, que poderão ser corrigidos sem a desocupação do imóvel.

O autor não trouxe o autor nenhum elemento suficientemente apto para demonstrar que os problemas na construção macularam a sua honra objetiva, ou seja, sua imagem e boa fama. Trata-se, portanto, de mero inadimplemento contratual, sem qualquer reflexo à honra objetiva do autor, a exemplo do que decidiu o E. TJSP, no julgamento do Apelação nº 0019254-42.2007.8.26.0477, Rel. Des. Andrade Neto, j. 17.06.2015.

Vislumbra-se na espécie mero aborrecimento.

E Carlos Alberto Menezes Direito e Sérgio Cavalieri Filho asseguram que “só existe o dano moral quando houver uma agressão à dignidade de alguém” (Comentários ao novo Código Civil, v. XIII, Ed. Forense, 2004, v. 103).

Diante do exposto, acolho em parte o pedido e condeno CONSTRUÇÕES COMPLANO LTDA. e ANTONIO FERNANDES CASTILHO a pagarem para MIGUEL ANTONIO LOPES, a título indenizatório, a importância de R\$ 10.176,69, com correção monetária desde a data do laudo pericial e juros moratórios à taxa legal, contados da época da citação inicial. Rejeito o pedido indenizatório por desvalorização do imóvel e por dano moral.

Responderão as partes pelos honorários de seus patronos e pelas custas processuais em igualdade, observando-se quanto ao autor o disposto no artigo 12 da Lei 1.060/50.

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

P.R.I.C.

São Carlos, 30 de setembro de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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