



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1002989-25.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Moral**
 Requerente: **SERGIO LUIS AFFONSO**
 Requerido: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Castilho Aguiar França**

Vistos.

SERGIO LUIS AFFONSO ajuizou ação contra **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.** alegando em suma que adquiriu da requerida um apartamento no condomínio Spazio Montemezzi, entretanto quando recebeu a posse observou que o pé direito estava abaixo do permitido legalmente (2,40 m), além de um incômodo cheiro de esgoto que exala o corredor e quarto de seu apartamento. Assim, requer a produção de prova pericial a fim de comprovar o desacordo às normas de altura mínima e a origem do mau cheiro, com a consequente condenação da requerida ao pagamento de indenização a título de danos morais.

Citado a ré contestou o pedido, alegando que não há irregularidade na obra, e que sanou todos os vícios apontados pela prefeitura resultando na concessão do habite-se. Portanto requer a improcedência da ação.

Houve réplica.

É o relatório.

Fundamento e decido.

É dispensável a produção de outras provas, porque a matéria fática está suficientemente demonstrada.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

O autor adquiriu da ré uma unidade autônoma em prédio de apartamentos e constatou que a altura do pé direito estava e está abaixo daquela mínima, de 2,40 m, anunciada em projetos e exigida pela legislação.

Tomou a iniciativa de contratar profissional qualificado, que examinou o imóvel e emitiu laudo técnico (fls. 74/88), cuja conclusão não foi infirmada por qualquer outro elemento probatório apresentado pela ré. Aliás, a contestação é vaga, pois a despeito de afirmar o cumprimento do contrato, não apresentou qualquer elemento de informação, probatório ou indiciário, que exclua ou deixe em dúvida o resultado da medição, constante do referido laudo.

Em construções de interesse social, da qual o empreendimento Spazio Montemezzi, admite-se pé-direito de 2,40 m em todas as peças, consoante estabelece o artigo 97 do Decreto Estadual nº 12.342/78 (Código Sanitário Estadual), que é adotado neste município, em razão da Lei Municipal nº 11.331/97.

O estabelecimento de pés-direitos mínimos tem como objetivo garantir a acessibilidade e a funcionalidade dos ambientes da habitação compatíveis com as necessidades humanas, na previsão da NBR 15.575-1. Existe, portanto, um padrão mínimo, que diz respeito à qualidade, desempenho e durabilidade da obra, orientando o mercado de construção civil, regulando o setor e conferindo segurança jurídica para os consumidores, especialmente aqueles que adquirem unidades em grandes empreendimentos, sem possibilidade de prévia discussão a respeito das dimensões da obra.

O engenheiro civil firmatário do laudo informou o resultado da medição, conforme quadro apresentado a fls. 79. Nenhum cômodo coberto por forro em laje atingiu os 2,40 m, situando-se entre 2,36 m e 2,31 m. Nos cômodos com forro em gesso o pé-direito ficou ainda mais abaixo, exatos 2,16 m em um banheiro e 2,17 m em outro.

A diminuição do pé-direito afeta diretamente o conforto dos usuários da habitação, haja vista o maior desconforto térmico e maior acúmulo de umidade, conforme explanaram os Professores Rosana Maria Caram e Javier Mazariegos Pablos (fls. 56), do Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (fls. 28).

Esse vício constatado não é passível de sanção, algo sequer cogitado. Poderia o adquirente exercer uma das faculdades previstas no artigo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

18, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor. A redibição será inviável, incompatível com a boa-fé objetiva, pois o imóvel, a despeito da diferença de metragem, ainda tem serventia para o adquirente. A substituição por outra unidade também não se afigura possível, supõe-se. Não se pediu também o abatimento proporcional do preço, hipótese até plausível.

Contenta-se o autor com o deferimento de verba indenizatória pelo desconforto causado pela insuficiência de metragem do pé-direito de todos os cômodos, pleito que se afina com a ilação tirada pelos professores da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP, de ocorrência de desconforto térmico causado pela redução da altura.

O indeferimento da verba, de outro lado, seria um prêmio para a construtora e uma punição para o autor, obrigado a habitar o imóvel em condições diversas daquelas que planejou. Certamente teve que se contentar com a aquisição de um imóvel residencial mais modesto, por razões cuja análise descabe fazer, mas não se lhe pode obrigar a conformar-se com uma unidade que não atende os padrões construtivos mínimos. Ou, para dizer de outra forma, pode ele conformar-se, sim, desde que compensado com uma verba que amenize o desgosto.

Lembra-se precedente da lavra do ilustre Desembargador Francisco Loureiro, do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Apelação Cível no 0109774-69.2008.8.26.0006, j. 14.08.2014, referindo lição sempre acolhida da Prof. Maria Celina Bodin de Moraes:

A moderna definição de dano é a de ofensa a bem juridicamente tutelado, que pode ter, ou não, caráter patrimonial.

Explica Maria Celina Bodin de Moraes que a mais moderna doutrina passou a distinguir entre os danos morais subjetivos e objetivos. Objetivos seriam aqueles que se referem, propriamente, aos direitos da personalidade. Subjetivos, aqueles que se correlacionam com o mal sofrido pela pessoa em sua subjetividade, e sua intimidade psíquica, sujeita a dor ou sofrimento (Danos à Pessoa Humana, Renovar, p. 156).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Segundo a citada autora, “no momento atual, doutrina e jurisprudência dominantes têm como adquirido que o dano moral é aquele que, independente de prejuízo material, fere direitos personalíssimos, isto é, todo e qualquer atributo que individualize cada pessoa, tal como a liberdade, a honra, a atividade profissional, a reputação, as manifestações culturais e intelectuais, entre outros. O dano é ainda considerado moral quando os efeitos da ação, embora não repercutam na órbita de seu patrimônio material, originam angústia, dor, sofrimento, tristeza, humilhação à vítima, trazendo-lhe sensações e emoções negativas” (ob. cit., p. 157).

Nesta última hipótese - dano moral subjetivo - se exige que os sentimentos negativos sejam intensos a ponto de poderem facilmente distinguir-se dos aborrecimentos e dissabores do dia-a-dia, normais da vida cotidiana.

No caso concreto, razoável reconhecer a angústia e o desconforto dos condôminos. Deixar indene seus sentimentos negativos consistiria em verdadeiro prêmio às rés.

5. Reconhecido, portanto, o dever indenizatório, resta analisar a questão da fixação dos danos morais.

Sabido que a fixação do valor do dano moral deve levar em conta as funções ressarcitória e punitiva da indenização. Na função ressarcitória, olha-se para a vítima, para a gravidade objetiva do dano que ela padeceu (Antônio Jeová dos Santos, Dano Moral Indenizável, Lejus Editora, 1.997, p. 62). Na função punitiva, ou de desestímulo do dano moral, olha-se para o lesante, de tal modo que a indenização represente advertência, sinal de que a sociedade não aceita seu comportamento (Carlos Alberto Bittar, Reparação Civil por Danos Morais, os. 220/222; Sérgio Severo, Os Danos Extrapatrimoniais, os. 186/190).

Da congruência entre as duas funções é que se extrai o valor da reparação. No que diz respeito a esse ponto, fica a critério do juiz, mediante arbitramento judicial, a sua quantificação, de acordo com o disposto no artigo 946 do Código Civil, o que foi bem feito pelo juízo a quo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Sopesando, assim, os diversos fatores envolvidos no caso em tela, entendo que a fixação da indenização em R\$ 15.000,00 mostra-se adequada às peculiaridades da demanda. O valor se mostra apto a evitar a reiteração da conduta da ré e repara os prejuízos proporcionalmente causados pelo último aos condôminos, sem acarretar seu enriquecimento ilícito. A atualização monetária terá termo inicial na data do Acordão e os juros moratórios serão contados da data da citação.

O precedente cuidou de diferença de área em vagas de garagem, guardando alguma semelhança com o caso concreto, em que ocorre diferença de altura no pé-direito de todos os cômodos, afetando a condição de uso, causando desconforto. Daí porque adotar-se também aqui o mesmo montante de R\$ 15.000,00, que representa pouco mais de 10% do valor atualizado do preço de compra do imóvel, em torno de R\$ 133.000,00 pela variação do IGP-M.

Diante do exposto, **acolho o pedido** e condeno **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S. A.** a pagar para **SÉRGIO LUIS AFFONSO**, a título de indenização pelo dano moral lamentado, a importância de R\$ 15.000,00, com correção monetária a partir desta data e juros moratórios, à taxa legal, contados da época da citação inicial.

Responderá a ré, ainda, pelas custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e pelos honorários advocatícios da patrona do autor, fixados em 10% do valor da condenação.

P.R.I.

São Carlos, 22 de setembro de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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