



**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**

### CONCLUSÃO

Em 12/03/2015 17:14:42 , faço estes autos conclusos ao  
 MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, Dr.  
 Paulo César Scanavez.  
 Eu, \_\_\_\_\_, Escr., subscrevi.

### SENTENÇA

Processo Físico nº: **0002965-48.2013.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Material**  
 Requerente: **Luiz Henrique de Souza**  
 Requerido: **Sistema Facil Incorporadora Imobiliária São Carlos Iv Spe Ltda e outro**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

**Luiz Henrique de Souza** move ação em face de **Construtora Rodobens Negócios Imobiliários S/A e Sistema Facil Incorporadora Imobiliária São Carlos IV SPE Ltda.**, dizendo que por instrumento particular de 22.09.2010, com caráter de escritura pública, adquiriu da ré Sistema Fácil, com intervenção da construtora e ré Rodobens, a casa 122, modelo M40B da quadra D, situada no prolongamento da Avenida Werner Rosel, Lote 01 da quadra A do Loteamento Terra Nova Rodobens São Carlos I. Efetuiu pagamentos para ambas as rés e, na sequência, para a CEF em razão do contrato de financiamento. Foi imitado na posse do imóvel em 28.02.2012, passando ali a residir em 10.03.2012 em companhia de sua companheira Kely Cristina César, que está grávida do segundo filho do casal, além da filha Alice César de Souza, nascida em 29.11.2011. Acontece que no transcorrer dessa posse direta, constatou a presença de intensa umidade nos cômodos do imóvel, produtora de bolor, cujo cheiro impregnou as roupas e objetos e afetou o sistema respiratório dos membros de sua família, expondo-os a severos riscos de saúde. Comunicou às rés essas anomalias decorrentes dos defeitos construtivos do imóvel, as rés realizaram pequenas intervenções técnicas que não debelaram a causa do problema, tornando inabitável o imóvel, expondo o autor a sua família a males imensuráveis, causa configuradora do dano moral, passível de indenização. Pede a antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional para compelir as rés a pagarem aluguel de outro imóvel para o autor e família



**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**

durante o período que as rés terão que efetuar os reparos necessários de modo a tornarem habitável o imóvel adquirido pelo autor. Pede a procedência da ação para ser confirmada a decisão concessiva da antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional, condenando as rés ao pagamento da indenização para a solução definitiva dos defeitos e vícios da construção quer em relação aos que já se manifestaram quer em relação aos que emergirem no curso da lide, além de condená-las ao pagamento de indenização por danos morais, honorários advocatícios e custas. Documentos às fls. 14/124.

Decisão concessiva da antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional às fl. 125. As rés foram citadas e contestaram às fls. 166/179 dizendo que a ré Rodobens é parte ilegítima para figurar no polo passivo da lide. Cumpriram rigorosamente o memorial técnico da construção das unidades do Empreendimento Imobiliário Moradas São Carlos I, tanto que a Prefeitura Municipal expediu o habite-se. Não existe defeito de fabricação na unidade vendida para o autor. Não eram as paredes do imóvel que sofriam com excesso de umidade e sim os móveis da casa, os quais por serem de madeira e ficarem em local sem ventilação estava embolorando. Jamais se negaram a prestar reparo técnico no imóvel do autor, que sempre o atenderam prontamente aos seus chamados. Não se configurou o dano moral. Improcede a demanda. Documentos às fls. 190/228.

Réplica às fls. 231/235. Debalde a tentativa de conciliação: fl. 257. Ilustrações às fls. 274/287. Contrato de locação às fls. 371/377. Decisão interlocutória à fl. 384. Novas ilustrações às fls. 415/417. Manifestação da autora às fls. 435/436. E das rés às fls. 444/449. Alegações finais às fls. 455/457 e 465/466.

É o relatório. Fundamento e decido.

A ré Construtora Rodobens Negócios Imobiliários S/A é parte legítima para ocupar o polo passivo, pois participou do contrato de fls. 15/30, na condição de interveniente construtora, conforme inciso IV, da cláusula A, de fl. 15, a qual assinou o instrumento contratual à fl. 30 e rubricou todas as folhas, sinal inequívoco de sua corresponsabilidade com a ré Sistema Fácil por todas as obrigações contratuais assumidas perante o autor, especialmente no que concerne à construção da obra. A presença da Rodobens está sinalizada também no documento de fls. 60/60vº, que se refere ao relatório de resumo de pagamento recebido por ela Rodobens, fortalecendo o entendimento de seu vínculo contratual, portanto, apta a responder aos termos da inicial. O próprio nome/marca RODOBENS integra o nome do loteamento onde se localiza 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**

unidade habitacional do autor: LOTEAMENTO TERRA NOVA RODOBENS SÃO CARLOS I. O autor recebeu da ré Rodobens a chave e consequente imissão de posse do imóvel, conforme fl. 36, em 28.02.2012.

O autor adquiriu das rés a casa 122, model M40B da quadra D, situada no prolongamento da Avenida Werner Rosel, no lote 01 da quadra A do Loteamento Terra Nova Rodobens São Carlos I, cuja escritura particular de compra e venda com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações consta de fls. 15/30.

Logo depois do autor e família ocuparem o imóvel referido, os problemas construtivos se manifestaram, causando severos problemas aos membros de sua família. O bolor produzido pela umidade contínua presente no prédio habitado pelo autor e família gerou um quadro de insustentabilidade, irritabilidade e de indignação, subtraindo dos mesmos o conforto e a serenidade que a ideia da casa própria geralmente produz no ânimo dos seus moradores.

As ilustrações de fls. 76/87, 106/107 e 274/287 apresentam sinais evidentes dessa umidade/bolor nos cômodos das vivências da família do autor. A mulher do autor estava grávida, conforme fls. 73/75, e evidentemente que o cheiro nauseabundo presente naquele ambiente gerou, por acréscimo, um estado de justificada preocupação e de riscos para aquela.

Este Juízo concedeu ao autor a antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional, conforme fl. 125. O autor e sua família tiveram que deixar esse imóvel e foram morar em outro prédio alugado, cujo custo foi pago pelas rés, conforme diversos contratos de locação, depósitos e recibos nos autos.

As rés tentaram reparar os defeitos construtivos do imóvel durante a presença do autor nessa habitação, mas o fizeram de modo insuficiente. O estado de necessidade de sobrevivência falou mais alto e impeliu o autor e sua família a deixarem essa casa e se alojaram no imóvel locado.

Às fls. 435 o autor apresentou lista dos reparos a serem efetuados pelos réus naquele prédio para lhe atribuírem a condição de habitável. As rés apresentaram o documento de fl. 447, firmado em 12.12.2014, dando conta de que haviam efetuado todos os reparos necessários e que o imóvel se encontrava em perfeito estado de habitação, tal como atestado pelo próprio autor à fl. 447, data em que este e sua família retomaram o exercício da posse direta do imóvel. Às fls. 455/457 o autor informou que todos os aluguéis tinham sido pagos pelas rés. Evidentemente que ressalvaram o direito de reproporem ação indenizatória por eventuais defeitos e vícios que o imóvel possa apresentar durante o exercício da posse. Sem dúvida que, apesar do termo de



**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**

recebimento dos serviços (fl. 447), o direito à ação indenizatória por eventuais manifestações de defeitos ou vícios da construção estará resguardado. Evidente que não há necessidade desse tipo de ressalva judicial, porquanto o direito da parte está presente no Código Civil e no CDC.

Por mais de um ano o autor e sua família padeceram: a) inicialmente, as agruras geradas no recinto do lar pelo bolor produzido pela excessiva umidade decorrente dos defeitos construtivos, tanto que as rés procuraram no decorrer do processo reparar essas mazelas de modo a restituírem o prédio ao autor para que este fizesse uso regular do mesmo; b) padeceram em decorrência da compulsória retirada para outro prédio, para garantir vida e saúde para todos os membros de sua família; moraram em casa alugada, locativo pago pelas rés por força de ato decisório judicial; c) as rés deram resposta lenta aos autores, tanto que estes permaneceram em prédio alheio por mais de um ano, e mesmo assim pagando as prestações do financiamento.

Evidente que as rés causaram danos morais ao autor. Foi atingidos em seus direitos de personalidade e especificamente afrontado em sua dignidade. O direito à moradia é de natureza constitucional, consoante o art. 6º, da Constituição Federal. O autor adquiriu sua casa para abrigar sua família, e com muito esforço e empenho tem pago as parcelas do financiamento. Não pôde desfrutar dessa casa por mais de um ano por defeitos construtivos, o que não pode ser minimizado e nem catalogado como simples dissabor. O autor e sua família ficaram expostos, isto é, vulneráveis por descuido técnico das rés. O autor foi tomado de grande sofrimento em razão de todos os percalços técnicos que atingiram sua moradia, o que sem dúvida interferiu no seu comportamento psíquico. O reconhecimento do dano moral em hipótese semelhante à dos autos consta de julgados do TJSP: Apelação nº 9193667-56.2004.8.26.0000, relator Desembargador Viviani Nicolau, j. 22.11.2011; Apelação com revisão nº 737617-0/7, j. 21.06.2006, relator Desembargador Ferraz Felisardo; Apelação nº 0006760-70.2010.8.26.0565, j. 10.03.2015, relator Desembargador Alexandre Lazzarini.

Arbitro a indenização pelos danos morais causados pelas rés ao autor no valor de R\$ 10.000,00, valor suficiente para atender ao escopo satisfatório e punitivo da reparação pelo referido dano, quantia essa que satisfaz aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade, e servirá como fator de desestímulo para as rés não reincidirem naquela conduta.

Os demais pedidos formulados pelo autor à fl. 10 ficaram prejudicados, porquanto as rés satisfizeram plenamente o pagamento dos locativos estabelecidos às fls. 125/125vº, assim como repararam de modo aparentemente razoável os defeitos especificados às fls. 435 e 447, tanto que o autor se deu por satisfeito, consoante a manifestação de fl. 455. Portanto, remanesce apenas



**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**

o pedido de indenização por danos morais que é acatado por este Juízo.

**JULGO:** a) **PREJUDICADOS** os pedidos das letras "a" e "c" de fl. 10, pois já foram atendidos pelas rés no curso da lide, pelo que pereceram pela satisfação plena em favor do autor; b) **PROCEDENTE** o pedido de indenização por danos morais, pelo que condeno as rés a pagarem ao autor, solidariamente, R\$ 10.000,00, com correção monetária a partir de hoje, juros de mora de 1% ao mês contados da citação, custas do processo e as de reembolso.

P.R.I.

São Carlos, 18 de março de 2015.

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