



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: **0015732-55.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Marcelo Stapavicci e outro**
 Requerido: **Construções Complano Ltda**

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

Vistos.

Marcelo Stapavicci e Juliana Andressa dos Santos ajuizaram ação de indenização por danos materiais e morais contra **Construções Complano Ltda** alegando, em síntese, ter adquirido da ré a unidade nº 14, do empreendimento denominado "Condomínio Residencial Jardim Veredas" por ela também construído. Afirmaram que com apenas dois meses de uso do imóvel passaram a identificar diversas falhas na construção, bem como diferenças entre a qualidade dos materiais contratados e aqueles que foram efetivamente empregados na obra. Aduziram que houve negligência dos responsáveis pela execução do projeto, de modo que devem ser indenizados pela ré pela má prestação do serviço e pela péssima qualidade do imóvel que lhes foi entregue. Argumentaram que além dos prejuízos de ordem material, o sonho do imóvel próprio se tornou um verdadeiro pesadelo, de modo que devem ser indenizados pelos danos morais sofridos, motivo pelo qual ajuizaram a presente demanda para condenação da ré. Juntaram documentos.

A ré foi citada e contestou o pedido. Alegou, em preliminar, a ilegitimidade ativa dos autores. No mérito, alegou que a unidade foi entregue após vistoria por parte dos adquirentes, que receberam-na e declararam que estava de acordo com as especificações técnicas, pois o empreendimento em questão foi construído com recursos do programa "Minha casa, Minha vida", ou seja, de acordo com padrão popular e não de primeira linha. Discorreu sobre a ausência de verificação dos danos alegados pelos autores na inicial e que os danos mencionados não são indenizáveis. Se insurgiu com relação ao pedido de indenização por danos morais e pugnou pela decretação de improcedência do pedido.



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

Juntou documentos.

Os autores apresentaram réplica.

O feito foi saneado, determinando-se a realização de prova pericial. O laudo foi apresentado, abrindo-se às partes oportunidade para manifestação; a instrução processual foi encerrada e as partes apresentaram alegações finais.

É o relatório.

Fundamento e decido.

As preliminares de ilegitimidade de parte e prescrição alegadas pela ré devem ser afastadas.

A primeira, em razão do mero erro material constante da petição inicial ao mencionar que os autores são adquirente da unidade nº 14 do empreendimento onde localizado o imóvel, o que foi suficientemente esclarecido em réplica, além de ser incontroversa a relação contratual mantida entre as partes e efetiva aquisição do imóvel construído pela ré por parte dos autores.

A ré confunde os institutos da decadência e prescrição previstos no Código de Defesa do Consumidor. Não cabe a aplicação dos prazos previstos no artigo 26, do referido diploma legal, mas sim do prazo prescricional previstos no artigo 27. Os autores pleiteiam indenização pelo fato do produto e serviço fornecido pela ré, de modo a não incidir os prazos decadenciais.

Neste sentido: *PRESCRIÇÃO E DECADÊNCIA. Empreendimento incorporado, construído e comercializado pela ré. Relação de consumo. Prazos do art. 618 do CC não aplicáveis. Aplicação do prazo prescricional de 5 anos, previsto no art. 27 do CDC. Prejudicial afastada. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Vazamento em teto da garagem do condomínio autor. Alteração significativa na construção original, sem consentimento da ré. Troca do deck por pedras Goiás e ampliação da cobertura da área de lazer. Descaracterização da obra original. Nexo causal que não foi suficientemente demonstrado. Sentença reformada, para julgar a ação improcedente. Condenação do autor nas verbas de sucumbência. Recurso provido.* (TJSP. Apelação nº 1004474-76.2014.8.26.0011. Rel. Des. **Fernanda Gomes Camacho**; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; j. 19/04/2017).


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

No mérito, a prova pericial demonstrou a má qualidade dos materiais empregados pela ré, o que ocasionou diversos problemas estruturais no imóvel adquirido pelos autores, frustrando a justa expectativa por eles empregada quando da celebração do contrato. Os vícios foram exaustivamente relacionados pelo perito no laudo (fls. 282/364), tendo concluído que *a análise global das patologias verificadas permitiu constatar a ocorrência de falhas de projeto, originárias na definição das características dos materiais empregados na construção, e de falhas executivas, originárias no processo de construção* (fl. 367). Destacou ainda *a ocorrência de deformações, imperfeições, falhas na pintura e restrição no movimento dos caixilhos; falta de estanqueidade e ocorrência de fissuração na região das janelas; falta de uniformidade do acabamento de gesso aplicado nas paredes e no teto do imóvel; ocorrência de uma fissura diagonal da escada de acesso; manifestação de umidade no teto da cozinha e o descolamento de peças cerâmicas do banheiro* (fls. 367/368).

Isto é suficiente para comprovar as alegações dos autores e nada justifica a versão da ré no sentido de que o imóvel foi construído por meio de subsídios do programa "Minha Casa, Minha Vida" e por isso os materiais empregados não eram de "primeira linha". É claro que se admite o emprego de materiais compatíveis com a faixa de preço dos imóveis construídos e ofertados ao público, mas isto não exclui a necessidade de que a construtora garanta um mínimo de qualidade aos consumidores. Trata-se, em geral, de pessoas de baixa renda as destinatárias destes imóveis, que por anos a fio acumulam suas economias e as empregam na aquisição do tão sonhado imóvel próprio. Exige-se um mínimo de respeito por parte da construtora que lança nesta mercado imobiliária e deve garantir condições mínimas de qualidade na habitação comercializada.

Ademais, o perito apurou o valor necessário para as obras de reparo e a ré não apresentou manifestação que infirmasse aquela conclusão, de modo que reputa-se suficiente para indenizar os autores.

Acresça-se que para justificar pleito de indenização por danos morais, necessário se mostra examinar a conduta do agente causador do fato, verificando sua reprovabilidade, assim como a potencialidade danosa dessa conduta em relação ao patrimônio imaterial da vítima, de modo a reprimir a prática de atos que atinjam a honra, 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

imagem e outros direitos inerentes à personalidade.

No caso em apreço, a violação de direitos dessa natureza é inegável. Não se pode desconhecer o esforço empregado por pessoas como os autores para a aquisição de um imóvel. Trata-se de negócio celebrado, muitas vezes, de forma única na vida, tamanho o investimento necessário para concretizá-lo, sem contar toda a expectativa que dele decorre. E isso foi frustrado pela má qualidade do produto entregue pela ré, o que ela deveria ter, no mínimo, garantido a seus consumidores.

Os autores fazem jus, portanto, ao pedido de indenização por danos morais, porque não se trata de simples aborrecimento, mas sim de perturbação continuada, e, no que se refere ao *quantum*, **Rui Stoco** ensina os parâmetros na fixação do valor das indenizações. Confira-se a doutrina desse eminente jurista: *Em resumo, tratando-se de dano moral, nas hipóteses em que a lei não estabelece os critérios de reparação, impõe-se obediência ao que podemos chamar de binômio do equilíbrio, de sorte que a compensação pela ofensa irrogada não deve ser fonte de enriquecimento para quem recebe, nem causa da ruína para quem dá. Mas também não pode ser tão apequenada, que não sirva de desestímulo ao ofensor, ou tão insignificante que não compense e satisfaça o ofendido, nem o console e contribua para a superação do agravo recebido.* (in **Tratado de Responsabilidade Civil**. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004. p. 1709).

Levando-se em consideração esses critérios, fixa-se a indenização em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), valor que se reputa suficiente para que compense os ofendidos e, ao mesmo tempo, desestímule a ré a agir de forma semelhante em outras situação análogas.

Em ação de indenização por danos morais, a condenação em montante inferior não implica sucumbência recíproca (Súmula 326 do Colendo Superior Tribunal de Justiça). A correção monetária deve incidir desde a data do arbitramento (Súmula 362 do Colendo Superior Tribunal de Justiça), e os juros moratórios, tratando-se de inadimplemento contratual, do qual resultaram danos morais, devem fluir a partir da citação.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para condenar a ré a pagar aos autores: a) a título de indenização por danos materiais, o valor de R\$ 12.588,67**



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

(doze mil, quinhentos e oitenta e oito reais e sessenta e sete centavos), com correção monetária, utilizada a tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar da data do laudo pericial, e juros de mora, de 1% ao mês, contados da citação; b) a título de indenização por danos morais, o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), com correção monetária, utilizada a tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar deste arbitramento, e juros de mora, de 1% ao mês, contados da citação, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Em razão da sucumbência, condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação, quantia que está em consonância com os critérios previstos no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 28 de junho de 2017.

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