



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1013044-64.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigações**
 Requerente: **Condominio Residencial Eldorado**
 Requerido: **SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUAS E ESGOTOS DE SÃO CARLOS e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL FELIPE SCHERER BORBOREMA**

Condomínio Residencial Eldorado moveu ação contra Serviço Autônomo de Água e Esgoto de São Carlos (SAAE), sustentando que o condomínio foi implantado e comercializado pela loteadora Eldorado São Carlos Empreendimentos Imobiliários Ltda, e esta, após a conclusão das obras, doou a rede de água e esgoto para o réu, prestador do respectivo serviço em São Carlos. Sucede que, quatro anos após a entrega do empreendimento, surgiram diversos vazamentos no subsolo das ruas, inclusive fazendo afundar o asfalto. O condomínio entrou em contato com o réu e este com a loteadora. O réu e a loteadora celebraram um acordo com a definição do que caberia a cada qual para a solução do problema. Argumenta o autor que acordo foi executado a contento pela loteadora, mas não pelo réu, de modo que algum tempo depois o asfalto apresentou elevação e/ou afundamento em alguns lugares. Sob tais fundamentos, pede (a) a condenação do réu na obrigação de reparar os locais em que houve elevação e/ou afundamento, deixando-o no mesmo nível da capa asfáltica (b) subsidiariamente, a condenação do réu na obrigação de indenizar o autor pelo valor equivalente ao necessário para os reparos.

O SAAE contestou, alegando que o problema apresentado é imputável à loteadora pois decorre exclusivamente da má execução por esta do que lhe cabia segundo o acordo celebrado, ou seja, as etapas 1ª a 5ª daquelas indicadas às págs. 95/96, ao passo que a 6ª etapa ali



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

referida, única de obrigação do réu, foi realizada adequadamente. Por tais fundamentos denunciou à lide a loteadora Eldorado São Carlos Empreendimentos Imobiliários Ltda e pediu a improcedência da ação.

O autor ofereceu réplica.

O processo foi saneado, págs. 177/178, com a inversão do ônus probatório, determinação de produção de prova pericial, e o acolhimento da denunciação da lide.

A denunciada Eldorado São Carlos Empreendimentos Imobiliários Ltda contestou, alegando que o problema apresentado é imputável ao SAAE pois decorre exclusivamente da má execução por este do que lhe cabia segundo o acordo celebrado, ou seja, a recomposição asfáltica. Isto porque a empresa contratada por este, CS Engenharia e Construtora Ltda, efetuou a aplicação da massa asfáltica de forma inadequada. O que competia à denunciada foi corretamente executado. Pede a improcedência da denunciação.

O SAAE, denunciante, ofereceu réplica à contestação da denunciada.

O processo foi novamente saneado, fls. 472/473.

Laudo pericial aportou aos autos, fls. 629/689, sobre o qual manifestaram-se as partes, inclusive com quesitos complementares, tendo o expert apresentado seus esclarecimentos, fls. 1206/1225, com nova manifestação das partes.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do CPC, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas, sendo suficiente a prova oral produzida, que esclarece de modo definitivo os pontos controvertidos da lide.

A ação originária procede em sua inteireza, ao passo que a denunciação da lide deve ser parcialmente acolhida, tudo conforme fundamentação abaixo.

Incontroverso que após a implantação e comercialização do condomínio pela ré-denunciada loteadora, esta doou a rede de água e esgoto para o réu-denunciante SAAE, e que,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

poucos anos após a entrega do empreendimento, surgiram diversos vazamentos no subsolo das ruas, inclusive fazendo afundar o asfalto.

Com a ocorrência desse defeito, loteadora e SAAE celebraram acordo, instrumentalizado pelo termo de ajuste amigável de fls. 15/18, indicando o reparo a ser efetivado, e estabelecendo uma divisão interna de atribuições e responsabilidades na execução.

Todavia, após executados esses reparos, o asfalto apresentou elevação e/ou afundamento em alguns lugares, conforme fotografias de fls. 29/71, cuja solução é postulada pelo condomínio-autor, na demanda originária.

Antes de mais nada, necessário deixar claro o que causou os problemas.

Examinado com detença o laudo pericial e seu complemento, forçoso reconhecer que, como dito de modo resumido às fls. 1214, Item "c", que esclarece melhor o dito às fls. 645 (a) a principal causa dos afundamentos está na compactação insuficiente do solo de reaterro das valas, o que era incumbência da loteadora (b) a principal causa das saliências está na espessura "a maior" do revestimento aplicado pela CS Engenharia, contratada pelo SAAE, e processo executivo inadequado nessa recomposição, com a colocação de mistura asfáltica também sobre o pavimento existente, gerando uma saliência que causa desconforto aos usuários, sem excluir, porém, a existência de compactação inadequada do solo de reaterro, que é 'mascarada' pelo excesso de massa asfáltica (fls. 121, Item 4, "e").

Sobre a causa dos afundamentos, cabe notar que, apesar dos esforços em sentido contrário da loteadora, o perito demonstrou o motivo pelo qual não é possível dizer que eventual compactação inadequada da própria massa asfáltica aplicada pela CS Engenharia, contratada pelo SAAE, seja uma concausa para esse problema. O perito justificou e demonstrou que não há como identificar isso, confira-se o exposto às fls. 1213, Item "a". Fato é que os testes realizados permitem afirmar com segurança que a compactação equivocada do material aplicado pela loteadora certamente deu causa a esse defeito.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****VARA DA FAZENDA PÚBLICA****RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Acrescente-se, ainda, que outros problemas ocorreram – por exemplo a não aplicação da imprimadura impermeabilizante cm-30 na razão de 1,20 l/m² pela empresa CS Engenharia -, entretanto essas outras questões não interferem no julgamento, porque as principais causas já foram acima identificadas, conforme análise muito criteriosa e objetiva do perito.

Estabelecida essa premissa, segue-se adiante para o exame da ação originária.

Forçoso reconhecer, nesta, a responsabilidade do SAAE, com a sua condenação na obrigação de reparar os locais em que houve elevação e/ou afundamento do pavimento, deixando-o no mesmo nível da capa asfáltica.

Há relação de consumo entre o condomínio e SAAE, pelos fundamentos já expostos na decisão de saneamento e organização do processo de fls. 177/178, de maneira que o regime jurídico aqui aplicável, para a definição da responsabilidade, é o do Código de Defesa do Consumidor.

Admitida essa circunstância, não há dúvida a respeito de que o serviço de reparo efetivado pelo SAAE, em parceria com a loteadora, mostrou-se defeituoso.

O *expert* e seu colaborador, em trabalho técnico fundamentado, com respaldo nos documentos apresentados nos autos, em vistoria, nos furos de sondagem e ensaios laboratoriais, constataram a existência dos defeitos afirmados na inicial, quais sejam, os afundamentos, que constituem o problema preponderante, e as saliências no pavimento.

Referidos defeitos, como já visto, surgiram após a execução do termo de ajuste amigável de fls. 15/18, celebrado entre a loteadora e o SAAE.

É indispensável, nessa questão, ter em consideração que com o surgimento do problema anterior de vazamentos no subsolo das ruas, o denunciante SAAE e a denunciada loteadora estabeleceram, ao firmarem o termo de ajuste amigável, um modelo de solução que claramente se apresenta como uma execução conjunta dos reparos necessários.

Na perspectiva do Direito do Consumidor, que estabelece a responsabilidade



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

objetiva fundada no risco da atividade, o serviço realizado pela loteadora insere-se no fortuito interno do SAAE, isto é, está alocado para o SAAE o risco inerente de se trabalhar em parceria com a loteadora para a solução do vício anteriormente manifestado.

Objetivamente, o serviço de reparo, do qual o SAAE participou, mostrou-se defeituoso, porque inadequado ao fim que razoavelmente dele se esperaria, segundo o parâmetro do art. 20, § 2º do Código de Defesa do Consumidor.

Se não bastasse, cumpre ressaltar um aspecto.

É verdade que o termo de ajuste amigável não atribuiu expressamente ao SAAE a avaliação do solo ou da compactação realizada pela loteadora nas etapas anteriores dos trabalhos. A esse respeito, temos inclusive a resposta ao Quesito 4 do condomínio autor, fls. 670/671.

Todavia, essa falta de avaliação, embora não constitua a causa mais importante do dano dos afundamentos, é também uma causa, embora concorrente e mínima, e que só por isso atrai a responsabilidade do SAAE perante o condomínio.

Isto porque o reparo efetuado em parceria entre o SAAE e a loteadora constitui um todo unitário e com dependência mútua. Para que ele, reparo, se repute executado de forma correta, é necessário que todas as etapas sejam realizadas a contento.

Um trabalho técnico em parceria, que se realiza em etapas, exige dos participantes cautela quanto ao satisfatório cumprimento das etapas precedentes, pelo parceiro contratual.

Isso aliás, noutra passagem do laudo pericial, foi observado pelo perito, ao dizer que a empresa contratada pelo SAAE para a recomposição asfáltica deveria ter recusado os serviços executados pela loteadora (Quesito 14.3 da loteadora, fls. 675/676).

Mesmo que o SAAE não tivesse de realizar ele próprio os exames relativos à compactação, deveria ao menos ter exigido da loteadora documentação técnica que comprovasse minimamente o atendimento do que competia a esta, por exemplo documentos comprovando os materiais utilizados, o registro de ensaios ou teste indicando a compactação alcançada, etc.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Não bastasse, em relação às saliências ou elevações na pista (embora não sejam o problema preponderante, como observou o perito), está comprovado nos autos que o principal responsável é o SAAE.

Tem-se, portanto, perante o autor existem dois causadores do dano, sendo ambos solidariamente responsáveis, impondo-se a condenação do SAAE, eleito para ocupar o pólo passivo, na obrigação de fazer, com fulcro no art. 7º, parágrafo único e 25, § 1º do Código de Defesa do Consumidor, sem prejuízo da obrigação de natureza indenizatória a seguir estabelecida em sede de lide derivada.

Passo, pois, ao julgamento da denunciação da lide.

Cabe destacar, preliminarmente, que a pretensão regressiva vertida nessa modalidade de intervenção de terceiros é de natureza indenizatória, como aliás dispõe o art. 125, II do Código de Processo Civil: "é admissível a denunciação da lide ... contra aquele que estiver obrigado a indenizar ...". Não se condena o denunciado em obrigação de fazer, e sim de pagar quantia.

Superada essa questão, é o caso de acolhimento parcial da denunciação. Como vimos acima, no caso dos autos há problemas de afundamento (recalque) e de elevação (saliência) no pavimento. Examinada com detença a análise feita pelo *expert*, forçoso atribuir e maior parte a loteadora a responsabilidade, e em menor parte ao SAAE.

O perito esclareceu, fls. 645, que os problemas 'preponderantes' são os recalques, ou seja, os afundamentos. Ora, a principal causa dos afundamentos está na compactação insuficiente do solo de reaterro das valas, o que era incumbência da loteadora. A única participação do SAAE para este problema está no fato, acima examinado, de não ter conferido ou exigido documentos relativos à realização satisfatória das etapas anteriores do reparo, sob incumbência da loteadora, no momento de ele, por sua empresa contratada, fazer a recomposição asfáltica. Há essa concorrência de culpas, mas a culpa do SAAE, embora deva ser considerada, é



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

mínima.

Já no que concerne às saliências, que não são o problema 'preponderante', um conjunto de fatores contribuiu para a sua ocorrência. São fatores conjugados que permitem atribuir responsabilidade 'maior' (o 'em princípio' do laudo às fls. 1214, "c ") para o SAAE. De um lado, há a espessura maior do revestimento aplicado pela CS Engenharia, contratada pelo SAAE, assim como a colocação de mistura asfáltica também sobre o pavimento existente. Por outro lado, há ainda a existência de compactação inadequada do solo de reaterro, que é 'mascarada' pelo excesso de massa asfáltica (fls. 121, Item 4, "e ").

Impossível chegar a uma distribuição matemática das responsabilidades. Isso fica claro pela leitura do laudo. Não se deve exigir da ciência que aqui presta relevantíssimo papel na contribuição técnica para a solução da causa, mais do que ela pode oferecer.

A distribuição da imputação haverá de se dar por estimativa, e para fazê-lo levo em conta (a) a circunstância de que o problema preponderante, que é o dos afundamentos (recalques), é de responsabilidade quase que total da loteadora, com pequeníssima participação do SAAE (b) o fato de que o problema menos preponderante, qual seja, as elevações ou saliências, é de responsabilidade maior do SAAE e menor da loteadora.

Tomando em conta um e outro fato, reputo, segundo parâmetros de razoabilidade, que deverá ser atribuído a loteadora 70% da responsabilidade, e ao SAAE 30%, de maneira que aquela haverá de indenizar este último por 70% das despesas que ele tiver com os reparos, após o cumprimento da obrigação de fazer imposta na lide originária.

Julgo procedente a ação originária para condenar o Serviço Autônomo de Água e Esgoto de São Carlos na obrigação de reparar adequadamente os locais em que, no interior do condomínio autor, houve elevação ou afundamento do pavimento asfáltico, deixando-o no mesmo nível da capa asfáltica, condenando-o ainda na obrigação de ressarcir ao autor o que foi por este desembolsado a título de custas e despesas e honorários periciais, e em honorários advocatícios



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

arbitrados, por equidade, em R\$ 5.000,00, montante estabelecido por estimativa porque o valor da causa atribuído na inicial é baixo, considerando a expressividade econômica da obrigação de fazer.

Julgo procedente em parte a denunciação da lide para condenar a denunciada Eldorado São Carlos Empreendimentos Imobiliários Ltda na obrigação de reembolsar ao denunciante Serviço Autônomo de Água e Esgoto de São Carlos 70% do que este vier a desembolsar com o cumprimento da obrigação de fazer imposta na ação originária, com atualização monetária desde cada desembolso, pela Tabela do TJSP, e juros moratórios de 1% ao mês, desde a citação da denunciada. Condeno-a ainda a restituir ao denunciante 70% das custas e despesas que este vier a pagar ao autor por força da sucumbência que lhe foi imposta na lide originária. Condeno-a ainda a pagar ao denunciante o montante necessário para que 70% dos honorários periciais e honorários sucumbenciais impostos ao denunciante na lide originária sejam, ao final, suportados pela denunciada. Por fim, condeno-a em honorários sucumbenciais devidos na lide derivada, correspondentes a 15% do valor da condenação, a ser apurado posteriormente, em liquidação de sentença ou em cumprimento de sentença, conforme seja ou não necessária perícia. Condeno por fim o denunciante, em honorários sucumbenciais, arbitrados em 15% sobre o seu proveito econômico, que corresponde aos 30% (do total que irá desembolsar com os reparos) não contemplados na condenação da denunciada.

P.I.

São Carlos, 26 de junho de 2018.

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