



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

**SENTENÇA**

Processo nº: **0014199-13.2002.8.26.0566**  
Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Moral**  
Requerente: **Meire Odila de Souza**  
Requerido: **João Terciano e outros**

Proc. 1146/02

4ª. Vara Cível

Vistos, etc.

MEIRE ODILA DE SOUZA, já qualificada nos autos, moveu "ação de indenização referente a danos em imóvel c/c indenização por danos morais" contra JOÃO TERCIANO e ANA TERESINHA JORGE TERCIANO e ALFA IMÓVEIS SÃO CARLOS S/C LTDA., também já qualificados, alegando, em síntese, que adquiriu dos co-suplicados João e Ana, sob a intermediação da co-requerida Alfa, imóvel localizado nesta cidade, na Av. Maranhão, no. 390, minuciosamente descrito na inicial.

O preço pago foi de R\$ 35.000,00.

Diz a autora que uma vez de posse do bem, procurou adequá-lo para seu uso e de sua família, ocasião em que constatou uma série de rachaduras que havia sido "maquiada" (sic), na ocasião da aquisição.

Engenheiro contratado pela autora, constatou que embora o imóvel não estivesse condenado, apresentava graves problemas.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

Outrossim, acrescentou o profissional contratado pela suplicante que havia indícios de que o imóvel havia sido "preparado" (sic) para venda, o que impediu a autora, leiga em construção civil, de constatar os graves problemas constatados.

Insistindo em que os réus devem custear os reparos necessários à recuperação do bem em questão, que, segundo orçamento de menor valor obtido, montam em R\$ 18.995,72, além de despesas havidas com a manutenção do bem, quais sejam: água; energia elétrica; telefone; aluguel a serem arbitrados em execução de sentença, protestou a autora pela procedência da ação, requerendo também a condenação dos suplicados ao pagamento de indenização pelos danos morais que alega ter sofrido em virtude dos problemas havidos com o imóvel.

Docs. acompanharam a inicial (fls. 09/219).

Denegado o pedido de antecipação de tutela, consistente em adiantamento pelos réus do montante pretendido a título de danos materiais, em despacho fundamentado (fls. 224/226), seguiu-se regular citação.

JOÃO TERCIANO e ANA TEREZINHA JORGE TERCIANO contestaram a fls. 240/244, alegando:

- a) que não têm legitimidade para figurarem no pólo passivo desta ação;
- b) que a autora não faz jus aos benefícios da Justiça Gratuita;
- c) que a suplicante tomou posse do imóvel não em julho de 2001, como referido na inicial, mas, sim, em março de 2001.

Outrossim, como constou do contrato firmado, a autora se declarou ciente das condições do imóvel.

Logo, não procede o que foi alegado na exordial.

Docs. acompanharam a contestação (fls. 247/250).

ALFA IMÓVEIS SÃO CARLOS S/C LTDA. denunciou da lide a fls. 254/255 à Caixa Econômica Federal e, a fls. 257/265, contestou, alegando que este Juízo é incompetente para julgamento da controvérsia e que não tem legitimidade para figurar no pólo passivo desta ação.

No mais, bateu-se pela improcedência d ação.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

Sobre as contestações e pedido de denunciação da lide, manifestou-se a autora a fls. 268/270.

Em despacho fundamentado proferido a fls. 272/279, este Juízo rejeitou, o pedido de denunciação da lide, a arguição de incompetência para julgamento desta controvérsia, a impugnação à concessão dos benefícios da Justiça Gratuita à autora.

Acolheu o Juízo a arguição de ilegitimidade de parte passiva da co-ré ALFA e, via de consequência, a excluiu da lide, fundamentado no art. 267, inc. VI, do CPC.

No mais, o feito foi saneado e a produção de prova pericial determinada.

Como os réus, conquanto intimados a tanto, não adiantaram os honorários do perito, a perícia restou prejudicada.

Ressalte-se que o Egrégio Tribunal de Justiça em recurso de agravo de instrumento interposto pelos réus confirmou decisão deste Juízo que impôs a eles, fundamentado no art. 33, parte final, do CPC, o encargo de adiantamento dos honorários periciais. A propósito, confira-se autos em apenso.

Em audiência de instrução e julgamento, foram tomados os depoimentos da autora (fls. 364); do co-réu (fls. 365); do engenheiro contratado pela suplicante (fls. 366); de testemunhas arroladas pelos litigantes (fls. 367/368/369).

Em sede de alegações finais, deduzidas por memoriais (fls. 375/376 e fls. 378/381), as partes teceram considerações sobre a prova produzida, ratificando, por fim, seus pronunciamentos anteriores.

Proferida sentença a fls. 383/395, a ação foi julgada parcialmente procedente, com a condenação dos vendedores, ora réus, ao pagamento de indenização, fixada em R\$ 18.995,72.

Os demais pleitos deduzidos pelos autores foram julgados improcedentes.

Interposto recurso de apelação, o Egrégio Tribunal de Justiça anulou a sentença de fls. 383/395, determinando a produção de prova pericial (fls. 451/455).

Laudo pericial a fls. 476/496, complementado a fls. 508/509.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

A fls. 502 a autora requereu a prolação de sentença.

O réu a fls. 504 insistiu no decreto de improcedência da ação.

É o relatório.

DECIDO.

De início, e para que seja definida a linha de raciocínio que será adotada por este Juízo na fundamentação desta, conveniente fazer breve digressão acerca do conteúdo e alcance do dispositivo contido no art. 128, do CPC.

Pois bem.

Dispõe o art. 128, do CPC, que o juiz decidirá a lide nos limites em que foi proposta, sendo-lhe defeso conhecer de questões não suscitadas, a cujo respeito a lei exige a iniciativa da parte.

Julgado publicado em RT - 620/81, relatado pelo eminente des. Rangel Dinamarco, observa que "o objeto do processo é sempre a pretensão que a parte deduziu e pôs diante do juiz, à espera do provimento solicitado. Tal é o *meritum causae*, e o juiz provê nos limites objetivos e subjetivos da pretensão deduzida. Mesmo tendo o autor direito de dimensão maior, a sentença limitar-se-á sempre à dimensão do pedido ajuizado, e eventual resíduo não pedido nem julgado poderá ser objeto de novo pedido. A sentença cobre-se da autoridade de coisa julgada em toda extensão da matéria julgada, ou seja, em toda extensão da demanda proposta. Na linguagem do art. 468 do CPC, ela "tem força de lei nos limites da lide e das questões decididas." Não se pode, pois, atribuir-lhe autoridade que vá além dos limites da lide posta e decidida, ou seja, que vá além do objeto do processo por ela definido" (o destaque é nosso).

Bem por isso, julgado proferido pelo Egrégio Tribunal de Justiça nos autos da Apel. nº 007.938-5/0, desta Comarca, observa que "a inicial e a contestação são peças processuais de suma importância, pois são elas que estabelecem os limites da lide e o poder de cognição do Juiz.

Há mister, portanto, um encadeamento lógico no relato inicial para que se defina, com precisão e clareza, não só a pretensão do autor como sua



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

refutação. Afinal, o interesse processual do autor é aferido perante o réu quando o conflito se estabelece."

Analisando-se a controvérsia deduzida nestes autos, à luz das considerações acima efetuadas, a conclusão que se impõe é a de que a pretensão reparatória deduzida pela autora encontra-se escudada nas imperfeições verificadas no imóvel adquirido dos co-réus João e Ana Teresinha e, ainda, nas despesas que a manutenção do bem lhe impôs e nos danos de ordem moral, que alega ter sofrido.

Logo, e considerando o que foi exposto acerca do conteúdo do art. 128, do CPC, este Juízo deverá se ater única e exclusivamente aos pontos destacados no parágrafo imediatamente anterior.

Pois bem, relativamente à pretensão reparatória decorrente das imperfeições verificadas no imóvel alienado à autora, observo que a prova coligida aos autos, em especial, depoimentos de engenheiros que vistoriaram o bem (fls. 366 e 367) e a perícia produzida a fls. 476/496, complementada a fls. 508/509, dá conta da problemática enfrentada pela autora após a aquisição do imóvel dos co-réus João e Ana.

Com efeito, prestando depoimento em Juízo, sob o crivo do contraditório, o engenheiro responsável pelo laudo acostado à inicial (fls. 34/47), deu conta de que o imóvel objeto desta ação, foi "preparado" (sic) para a venda e que a percepção de uma série de defeitos detectados depende de conhecimento técnico.

Em outras palavras, segundo a testemunha Rogério, a suplicante não tinha condições de apontar, por si, em simples visita ao imóvel, os problemas com os quais, posteriormente à aquisição se deparou.

Tampouco se pode dizer, pelo que veio aos autos, que as poucas obras feitas pela autora logo após a aquisição do bem, deram causa às rachaduras existentes nas paredes.

De fato, em seus depoimentos em Juízo, os engenheiros deixaram claro que a problemática do bem decorre de defeitos nas fundações.

Já a perícia judicial determinada pelo Egrégio Tribunal de Justiça, deu conta de que "o sistema para escoamento de águas pluviais é precário e não permite uma adequada drenagem. A configuração e localização das trincas são indícios seguros de que a edificação sofre recalque de fundações, notadamente nas paredes



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

periféricas da casa” (sic – fls. 494).

Observou, ainda, o expert judicial, que “são vários fatores contribuíram para a ocorrência de recalques no imóvel, caracterizando vício de construção. A edificação foi erigida sobre aterro, em nível interior ao nível da rua e com sistema inadequado para o escoamento de águas pluviais.

Seguramente foi este conjunto de fatores que deu causa às patologias contatadas na edificação” (sic – fls. 494/495).

Isto posto, forçoso convir que o teor do trabalho inserido a fls. 34/47, restou confirmado sob o crivo do contraditório.

Mas não é só.

Realmente, o próprio corretor responsável pela intermediação da venda, confirmou a existência de rachaduras nas paredes e, embora tenha se furtado a dizer que o imóvel foi "maquiado" para a venda, não pode deixar de confirmar que uma reforma foi efetuada na garagem, acrescentando que "não se lembra do que foi feito no imóvel, além da reforma na garagem" (sic). A propósito, veja-se fls. 369.

Logo, forçoso convir que à autora não cumpria a tomada de qualquer providência para conservar o bem.

De fato, só se pode conservar o que se encontra em boa qualidade, situação que não correspondia a do imóvel a ela vendido.

Portanto, indiscutível a responsabilidade dos vendedores co-réus, pois, a eles cumpria, por força de lei e do contrato firmado com a suplicante, responder pela solidez da casa vendida.

Com efeito, como bem observado em julgado publicado em RT – 621/79, "o vendedor deve responder pela solidez e segurança da casa vendida. Calha aqui a ponderação feita...com base em Cunha Gonçalves: quem por força de um contrato comutativo, tem de entregar uma coisa está obrigado, em princípio, a entregá-la com as qualidades pressupostas, quer dizer sem os vícios e defeitos que a tornem imprópria para o fim e uso que se destina."

No mesmo sentido se manifesta Washington de Barros Monteiro (Curso de Direito Civil – Direito das Obrigações – pg. 98), quando observa, ao tecer considerações sobre o contrato de compra e venda, que "se é o preço que





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

experimenta a perda ou degradação, depois de pago, o vendedor é que arcará com o prejuízo."

Isto posto, a procedência da ação para que os co-réus João e Ana sejam condenados a repararem à autora os danos materiais por ela experimentados, em virtude da falta de solidez do imóvel a ela alienado, é medida que se impõe.

O montante a ser pago à suplicante, a tal título deve corresponder àquele apontado na perícia, qual seja: R\$ 21.725,27, para os reparos da construção (fls. 496), mais R\$ 3.560,10, a título de pintura, totalizando a importância de R\$ 25.285,37.

Os demais pleitos são improcedentes.

Com efeito, as despesas referidas pela suplicante a fls. 07, relativas a aluguel, telefone, água e energia, não restaram suficientemente demonstradas em Juízo, nos termos em que postos na inicial, muito embora tenha sido conferida oportunidade à autora para tanto.

Tampouco há que se falar em danos morais.

Realmente, a jurisprudência brasileira ainda é controvertida, no que diz respeito à reparação do dano moral.

Alguns julgados batem-se pela indenização do dano moral puro, observando que o ser humano tem uma esfera de valores próprios que são postos em sua conduta, não apenas em relação ao Estado, mas, também, na convivência com seus semelhantes. Respeitam-se, por isso mesmo, não apenas aqueles direitos que repercutem no seu patrimônio material, mas aqueles direitos relativos aos seus valores pessoais, que repercutem nos seus sentimentos. A propósito, veja-se RDP 185/198.

Outros já não conseguem conceber indenização por danos morais, sem que esta apresente reflexos patrimoniais.

Na doutrina, a divisão é maior, existindo inclusive, corrente intermediária a respeito da indenização ora em questão.

Este Juízo não tem posição exatamente definida, tendendo, contudo, a adotar a corrente doutrinária intermediária, sempre lembrando que o pressuposto para a indenização, é a existência de uma dor.

Partindo de tal premissa, há que se verificar, se na hipótese ora



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

em julgamento, a dor experimentada pela autora, implicou em violação de bem juridicamente tutelado.

E mais, se tal dor foi provocada pelos co-réus João e Ana.

Ora, do que veio autos, entendo que controvérsia existente entre as partes, decorrente de defeitos de construção, não pode ser considerada ofensiva, a ponto de ensejar pagamento de indenização.

Realmente, conquanto se tenha em conta que os problemas de construção, causem aborrecimentos, contratempos, até porque, quem se dispõe a comprar uma casa para si não deixa de estar a lidar com sonho (em se tratando de casa, que permeia quase a totalidade da sociedade brasileira), não se pode deixar de reconhecer que se trata (infelizmente), de situação perfeitamente previsível e constante da dinâmica das relações de negócio.

Em outras palavras, os problemas havidos com a construção, não ensejaram à suplicante dor, humilhação e abalo em sua auto-estima.

Pelo contrário, ao sentir que não tinha como resolver amigavelmente a pendência, a autora ajuizou esta ação.

Destarte, não há que se falar na existência de constrangimento, a ponto de ensejar pagamento de indenização.

Portanto, improcede o pedido de indenização por danos morais.

Com tais considerações e o mais que dos autos consta, **julgo parcialmente procedente a ação.**

Em consequência, e considerando o que foi exposto na fundamentação supra, acerca da responsabilidade do vendedor e, ainda, o que dispõe o art. 186, do CC, condeno os co-réus João Terciano e Ana Teresinha Jorge Terciano a pagarem à autora, indenização que fixo em R\$ 25.285,37, devidamente corrigidos a partir de 12 de novembro de 2010, data do laudo pericial de fls. 476/496 e acrescidos de juros de mora, estes contados a partir da citação.

**Julgo improcedentes os demais pleitos.**

A sucumbência foi parcial e recíproca.

Destarte, determino que cada parte arque com metade das custas do processo, compensados os honorários advocatícios, que fixo em 15% do valor da





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

condenação, ex vi do que dispõe o art. 21, do CPC.

A autora e os réus são beneficiários da Justiça Gratuita.

Portanto, suspendo em relação a eles a execução das verbas de sucumbência, até que reúnam condições para pagamento.

P. R. I. C.

SÃO CARLOS, 04 de outubro de 2013.

**THEMÍSTOCLES BARBOSA FERREIRA NETO**  
**JUIZ DE DIREITO**