

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0016229-69.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Hunaldo Rezende de Jesus e outro**
 Requerido: **Construções Complano Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

Vistos.

HUNALDO REZENDE DE JESUS e SANDRA DE CASSIA INACIO DE JESUS ajuizaram **Ação de INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS** em face de **CONSTRUÇÕES COMPLANO LTDA.**

Alegam os autores que são promitentes compradores da unidade individualizada nº 02, situado no Condomínio Residencial Jardim Veredas, figurando a empresa requerida como construtora e vendedora. Alegam que após a compra e ocupação do imóvel diversas falhas na construção apareceram, bem como notaram diferenças de qualidade nos materiais contratados constantes do memorial descritivo e aqueles que foram de fato empregados na obra. Pedem indenização por danos materiais e morais decorrentes dos vícios apontados. A inicial veio instruída por documentos.

Devidamente citada, a requerida alegou a

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

ocorrência da prescrição (de acordo com a norma 15.575 da ABNT), uma vez que o autor recebeu as chaves no dia 08/09/2011, depois de realizada minuciosa vistoria, e apenas ajuizou a presente em julho de 2012. Enfatizou que o empreendimento foi realizado com recursos do Programa “Minha Casa Minha Vida”, o que limita o custo dos materiais utilizados; outrossim, todos os trabalhos foram realizados de acordo com o memorial autorizado pela CEF e pela Prefeitura. Sustentou, ainda, que realizou vistoria no imóvel dos autores e que estes últimos não autorizaram a regularização dos devidos reparos. No mais, impugnou a existência de danos materiais e morais e pediu a improcedência da ação.

A réplica apresentada foi desentranhada em razão da inércia do patrono em regularizar a petição.

Determinada a realização de pericial técnica, o laudo foi encartado às fls. 239 e ss. Não houve manifestação das partes.

Declarada encerrada a instrução, as partes apresentaram memoriais às fls. 299/303 e 306/308.

É o relatório.

DECIDO.

Conforme a própria defesa confirma, os autores receberam as chaves do imóvel em 08/09/2011 (cf. fls. 93).

Trata-se de pleito de reparação de danos materiais e morais e não de ação redibitória, na qual os autores podem postular ou o abatimento do preço ou a rescisão do contrato, com o recebimento do valor

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

pago, acrescido de perdas e danos.

Assim, à hipótese tem aplicação o parágrafo 5º, do art. 206, do CC, que estabelece o prazo prescricional de cinco (05) anos. Ou seja, não ocorreu no particular a prescrição da pretensão autoral.

O pleito inicial é claro em buscar tão somente a reparação de danos materiais, em virtude da existência de pretensas falhas estruturais no imóvel.

Nesse sentido, cabe mencionar o decidido na Apelação Cível 20050111080839 do TJDF – Relatora: Leila Arlanch, julgamento 14/01/2009, 4ª Turma Cível – Publicado em 28/01/2009 – pág. 88.

Logo, fica afastada a prescrição.

Os autores ingressaram com a presente ação objetivando o ressarcimento de danos decorrentes de vícios na construção de imóvel. De fato, pela foto juntada com a inicial (fls. 37/55), corroborada pelo laudo pericial (fls. 239/290), houve falha na prestação dos serviços pela construtora, havendo danos indenizáveis.

Mesmo tendo os requerentes assinado termo de vistoria quando da entrega das chaves, atestando estar o imóvel em perfeitas condições, observa-se que os vícios apontados não são aparentes ou de fácil constatação, conforme a própria construtora reconhece. Assim, quando da entrada na casa, o imóvel, aparentemente, estava em boas condições, tendo, por isso, os autores assinado tal documento.

A perícia técnica, realizada sobre o crivo do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

contraditório identificou diversos vícios construtivos. As anomalias encontradas decorrem de fatores intrínsecos da construção, ou seja, são típicas falhas técnicas. Não houve impugnação ao laudo.

Tinha a construtora o dever de entregar o imóvel com uma qualidade mínima, sendo a alegação de falta de recursos inócua. Mesmo que seja verossímil tal alegação, o problema de falta de orçamento deveria ter sido resolvido com a Prefeitura, não podendo a construtora aceitar a realização de obras sem recursos para a compra de materiais de qualidade. Nessa condição, é de rigor que pague aos autores o valor apurado em perícia para a solução dos problemas, ou seja, R\$ 7.300,00.

No que se refere aos danos morais, certo é que o sonho da casa própria fora prejudicado, tendo em conta os danos na estrutura da casa, o que causou aos autores mais do que um mero dissabor. A moradia digna é um direito fundamental, cuja integralidade foi alterada pela conduta da ré.

Conforme lição assentada na jurisprudência, o dano moral prescinde de prova. O que deve ser provado é o fato hábil a causar abalo ao patrimônio imaterial. Nesse sentido: Agravo Regimental no Agravo de Instrumento nº 1061145/RJ (2008/0134145-6), 3ª Turma do STJ, Rel. Sidnei Beneti. j. 23.09.2008, unânime, DJE 13.10.2008; Apelação Cível e Remessa Ex Officio nº 3283 (11484), Câmara Única do TJAP, Rel. Mário Gurtyev j. 02.10.2007, unânime, DOE 10.10.2007).

Em virtude dessas circunstâncias, evidentemente aflitivas, firmo convencimento de que, neste caso, adequada a fixação de indenização por danos morais. No que se refere ao *quantum* da indenização que será fixada no dispositivo há de se considerar tanto as circunstâncias em que o ato ofensivo foi praticado (após reclamações pretéritas pelos mesmos fatos),


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

quanto a duração do ilícito, além da capacidade econômica dos envolvidos.

É preciso sopesar, ainda, o aspecto pedagógico que visa desestimular o ofensor a reiterar condutas análogas (teoria do desestímulo), além da necessidade de evitar enriquecimento sem causa pelos autores.

Assim, objetivando desestimular o ato ilícito da ré e ao mesmo tempo reparar as angústias experimentadas pelos autores sem que, no entanto, a indenização reflita vantagem injusta em seu favor, fixo a indenização pelos danos morais em R\$ 10.000,00 (dez mil reais)

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE a ação** para condenar a requerida, CONSTRUÇÕES COMPLANO LTDA, a pagar aos autores, HUNALDO REZENDE DE JESUS e SANDRA DE CASSIA INÁCIO DE JESUS, o valor de R\$ 7.300,00 (sete mil e trezentos reais), a título de danos materiais, corrigidos monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça, a contar da data do laudo pericial (18/12/2015), acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação. Outrossim, **CONDENO a requerida a pagar** o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de indenização por danos morais, corrigidos pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça, com correção a contar da publicação da presente. No caso específico, os juros de mora serão contados a partir do ajuizamento.

Sucumbente, arcará a requerida com as custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor total da condenação. Arcará, ainda, com os honorários do perito, que fixo definitivamente em R\$ 4.000,00, já depositados.

Transitada em julgado esta decisão, caberá ao



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

vencedor iniciar o cumprimento da sentença, fazendo o necessário requerimento nos termos dos artigos 523 e 524, do CPC.

P.R.I.

São Carlos, 12 de agosto de 2016.

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