

**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 Digital nº: **1000132-06.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Material**  
 Requerente: **EVANDRO AMARAL**  
 Requerido: **Construções Complano Ltda e outro**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

**EVANDRO AMARAL** ajuizou **Ação de INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS** em face de **CONSTRUÇÕES COMPLANO LTDA e ANTONIO FERNANDES CASTILHO**.

Alega o autor que é promitente comprador da unidade individualizada nº 17, situado no Condomínio Residencial Jardim Veredas, figurando a empresa requerida como construtora e o correquerido Antônio como responsável técnico. Alega que após a compra e ocupação do imóvel diversas falhas na construção apareceram, bem como diferenças entre a qualidade dos materiais contratados constantes do memorial descritivo e aqueles que foram de fato empregados na obra. Pede indenização por danos materiais e morais decorrentes dos vícios apontados. A inicial veio instruída com documentos.

Ao se defender, os requeridos alegaram preliminar de ilegitimidade passiva de Antônio. Como prejudicial de mérito arguíram a ocorrência da prescrição, uma vez que o autor recebeu as chaves no dia 21/09/2011, depois de realizada minuciosa vistoria, e apenas ajuizou 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**

presente em janeiro de 2014. Enfatizaram que o empreendimento foi realizado com recursos do “Programa Minha Casa Minha Vida”, que delimita o preço do imóvel e conseqüentemente os materiais utilizados e que todo o empreendimento seguiu o memorial autorizado pela CEF e pela Prefeitura. Sustentaram, ainda, que realizaram vistoria no imóvel do autor e que este último não autorizou fossem procedidos os devidos reparos. No mais, impugnam a existência de danos materiais e morais e pediram a improcedência da ação.

Réplica às fls. 153/157.

Determinada a realização de pericial técnica, o laudo foi encartado às fls. 206/251.

As partes se manifestaram às fls. 260/280 e 281/282.

Declarada encerrada a instrução, as partes apresentaram memoriais às fls. 318/321 e 322 e ss.

**É o relatório.**

**DECIDO.**

Da preliminar de ilegitimidade passiva de Antônio.

Antônio Fernandes Castilho, sócio administrador, não deve, de fato, compor o polo passivo.

A negociação foi feita com a pessoa jurídica

**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**

Construções Complano Ltda, que tem existência própria, distinta de seus integrantes.

Caso, no momento oportuno, fiquem tipificados motivos para o procedimento de desconsideração da personalidade jurídica da empresa o autor poderá se valer de tal mecanismo.

Da prejudicial de mérito.

Inicialmente é preciso compreender o que é o direito de redibição.

Trata-se do direito à rescisão do contrato pelos vícios ocultos, anulando o negócio jurídico celebrado.

O autor pretende coisa diversa, ou seja, que os réus sejam compelidos a reparar (obrigação de fazer) os vícios/defeitos construtivos encontrados no imóvel.

Não houve decadência ou prescrição do direito à reparação do dano, este substancialmente diverso do direito à redibição.

E, a pretensão do autor (reparação do dano) tem prazo prescricional próprio.

Outrossim, a natureza da responsabilidade do construtor dentro do lapso temporal de 5 (cinco) anos é objetiva. Pelos vícios e defeitos da obra, este responde independentemente de culpa, motivo pelo qual o proprietário adquirente poderá exigir-lhe a obrigação de fazer reparos na obra dentro do mencionado período.

**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**

Ocorrido o defeito ou vício dentro do prazo de garantia de 5 (cinco) anos, passa-se a contar o chamado prazo prescricional para a reparação, que corresponde, sob a égide do antigo Código Civil 1916, a 20 (vinte) anos (Súmula 194 do STJ) ou 10 anos, conforme artigo 205 do atual diploma civilista.

Portanto, permanece íntegra a pretensão do autor à reparação civil decorrente de vício na obra.

Passo à análise do mérito.

Nesta ação o autor objetiva o ressarcimento de danos decorrentes de vícios na construção de imóvel. E pelas fotos juntadas com a inicial, corroboradas pelo laudo pericial (fls. 206/251), houve realmente falha na prestação dos serviços pela construtora, havendo danos indenizáveis.

O fato de o requerente ter assinado o termo de vistoria quando da entrega das chaves, atestando estar o imóvel em perfeitas condições, é de menor importância, já que os vícios apontados não são aparentes ou de fácil constatação, conforme afirma a construtora. Muito provavelmente ao receber a casa estava ela aparentemente em boas condições; bem por isso, o autor assinou tal documento.

A perícia técnica, realizada sobre o crivo do contraditório identificou diversos vícios construtivos. As anomalias encontradas decorrem de fatores intrínsecos da construção, ou seja, são típicas falhas técnicas.

O perito apurou “a presença de manchas de


**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**

umidade, trincas e fissuras” que “podem ser resultantes da fabricação de componentes construtivos” (textual fls. 228). Segundo o *expert*, as paredes são tortas e tal se dá, entre outros motivos, pelo “adensamento dos componentes sem uma betoneira” (textual fls. 335). Há infiltrações nas janelas em razão da instalação em desacordo com os procedimentos normativos (fls. 336).

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\$ 23.500,00 (vinte e três mil e quinhentos).

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



**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**

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

Nesse sentido:

(...) serviços defeituosos – surgimento de fissuras, trincas, rachaduras e fendas, além e descolamento de piso e infiltrações – direito potestativo dos autores – (...) danos materiais confirmados e extrapatrimoniais caracterizados – fixação prudencial da indenização pelo juiz, de forma individualizada, a considerar os efeitos que o ilícito civil causou nos autores, sem decaimento – Súmula 326 do Col. STJ – Atualização desde o arbitramento, no julgamento da apelação – Recurso dos autores provido em parte e desprovido o interposto pelos corréus, com fixação dos ônus da sucumbência (TJSP, Apel. 0065625-06.2008.8.26.0000, Rel. Cerqueira Leite, DJ 03/04/2013).

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.

\*\*\*\*



**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**

Ante o exposto, **JULGO EXTINTO o feito em relação a ANTONIO FERNANDES CASTILHO** nos termos do artigo 485, VI, do CPC, condenando o autor em honorários advocatícios que fixo em R\$ 1.000,00, observando o disposto no parágrafo 3º do art. 98, do CPC.

**JULGO PROCEDENTE** o pleito para **condenar** a requerida, **CONSTRUÇÕES COMPLANO LTDA**, a **pagar** ao autor, **EVANDRO AMARAL**, o valor de R\$ 23.5000,00 (vinte e três mil e quinhentos reais), a título de danos materiais, corrigidos monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça, a contar da data do laudo pericial (08/12/2015 – fls. 206), 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 presente, mais juros de mora a contar da citação.

Sucumbente, arcará a requerida com as custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor total da condenação.

Transitada em julgado esta decisão, caberá ao vencedor iniciar o cumprimento da sentença, fazendo o necessário requerimento nos termos dos artigos 523 e 524, do CPC.

P.R.I.

São Carlos, 17 de março de 2017.

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