



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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1002549-58.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigações**
 Requerente: **Raphael Coelho Nauerth Felipe**
 Requerido: **Proposta Engenharia de Edificações Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos,

Trata-se de ação ajuizada por RAPHAEL COELHO NAUERTH FELIPPE em face de PROPOSTA ENGENHARIA DE EDIFICAÇÕES LTDA..

Pretende que a ré seja compelida a efetuar os reparos dos defeitos na unidade autônoma e em todo o empreendimento, sob pena de multa diária, bem como seja condenada ao pagamento de indenização por danos materiais e morais a serem arbitrados pelo juízo.

Sustenta ter adquirido da ré a unidade 72, do empreendimento Terraço Harmonia, pelo valor de R\$ 412.000,00, bem como a melhor vaga autônoma, denominada vaga coberta dupla lateral pelo valor de R\$ 33.000,00. Alega, todavia, que o imóvel apresentou inúmeros vícios de construção: na churrasqueira que liberava fumaça para os demais andares e no apartamento havia vazamentos na vaga de garagem do autor e em cerca de 60% das demais vagas do edifício.

A tutela antecipada foi indeferida a fls. 66.

A ré, em contestação de fls. 75/108, suscitou preliminares de falta de interesse de agir e de ilegitimidade ativa. No mérito, requereu a

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

improcedência dos pedidos. Sustentou que todas as reivindicações do autor sempre foram atendidas, comprometendo-se, ainda, a sanar todos os vícios verificados no empreendimento que guardem relação com a construção ou projeto. Quanto à fumaça emitida pelas churrasqueiras, o problema decorre da ausência de ligação do exaustor pelos condôminos dos andares inferiores, no entanto, não era toda a fumaça, mas apenas um pequeno resíduo e somente quando as churrasqueiras estavam em uso. Para evitar que a fumaça invadisse o apartamento, bastava o fechamento das portas que separam a área gourmet da lavanderia e das salas. No dia 04 de fevereiro de 2016, a ré comunicou a todos os proprietários que havia aprovado o dispositivo de abrir e fechar o duto da churrasqueira, ocasião em que o defeito foi resolvido de forma plena e satisfatória. Quanto aos vazamentos, trata-se de infiltrações oriundas da laje do estacionamento, as quais já vêm sendo solucionadas. Quanto à infiltração na vaga de garagem do autor, o problema foi solucionado com a instalação de um anteparo de vidro no vão ali existente. A ré reembolsou integralmente aos moradores dos valores despendidos por eles para retirada das manchas causadas pela infiltração mediante polimento dos veículos.

Réplica de fls. 261/273.

Decisão saneadora de fls. 279/281.

O autor manifestou-se a fls. 282/285 informando que a ré estava realizando obras a fim de que os vícios não aparecessem por ocasião da perícia.

A ré opôs embargos declaratórios de fls. 293/294, que foram rejeitados a fls. 296.

A ré se insurgiu quanto aos honorários periciais estimados pelo perito, por meio da manifestação de fls. 297/300.

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

Decisão de fls. 303/304 indeferiu o pedido da ré e arbitrou os honorários periciais conforme estimativa do *expert*.

Embargos de declaração opostos pela ré a fls. 308/311, rejeitados a fls. 313.

Agravo de instrumento interposto pela ré a fls. 316.

Em manifestação de fls. 340/341 a ré requereu a juntada de 50% dos honorários periciais.

Decisão de fls. 348 determinou que a ré efetuasse o depósito do valor integral dos honorários, sob pena de preclusão da prova.

Novo agravo de instrumento interposto pela ré a fls. 358.

Em manifestação de fls. 370 a ré pugnou pela juntada do valor complementar relativo aos honorários periciais.

As partes indicaram seus respectivos assistentes técnicos e quesitos (fls. 378/390).

Decisão monocrática de fls. 396/397 não conheceu do agravo de instrumento.

Laudo pericial de fls. 411/464.

O autor manifestou-se sobre o laudo pericial a fls. 470/478 e a ré a fls. 486/489.

Decisão de fls. 524 determinou ao *expert* que prestasse esclarecimentos com relação às divergências e dúvidas apresentadas pelas partes.

Laudo complementar a fls. 528/540.

O autor manifestação sobre o laudo complementar a fls. 544/548 e a ré a fls. 549/550.

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

Decisão de fls. 558 encerrou a instrução e deferiu prazo para alegações finais.

Memoriais da ré a fls. 562/569 e do autor a fls. 570/574.

Decisão de fls. 577/578 delimitou a legitimidade do autor e determinou a realização de novo laudo complementar.

Laudo complementar a fls. 590/604.

A ré manifestou-se sobre o laudo complementar a fls. 608/611 e o autor a fls. 619/621.

É o relatório.

Fundamento e Decido.

Pretende o autor por meio desta ação, que a ré seja compelida a efetuar os reparos necessários para pôr fim aos vícios encontrados na churrasqueira (escape da fumaça) e na garagem pertencente à unidade do autor no subsolo do edifício, bem como a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos materiais ou morais.

A legitimidade do autor para pleitear reparos limita-se aos alegados danos em seu apartamento e garagem, faltando-lhe legitimidade para pleitear a reparação em outras áreas comuns, conforme decidido a fls.577.

A pretensão procede na parte mínima.

O laudo complementar de fls. 590/604, prestou os seguintes esclarecimentos:

1) com relação à churrasqueira: “Constatamos a inviabilidade da mesma, ou seja, se acesa, a mesma não consegue canalizar a fumaça para o duto (chaminé). Melhor especificando, a mesma não atende as exigências da unidade habitacional de propriedade do requerente (apartamento nº 72), cf. fls. 592.


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

2) Com relação à garagem utilizada pelo autor: “Sobre as vagas de garagem, em face da última realização dos reparos de impermeabilização (junho/julho de 17), não se constatou infiltrações, porém, estamos na estação das secas. No entanto, como se observa nas fotografias que acompanham, constatamos em geral, marcas de reparos no piso e paredes, manchas de umidade nas paredes, calhas colocadas em locais para impedir a percolação de água, espaços destinados a iluminação e outros, que permitem a percolação de água. Portanto, há aspectos visuais que estão em desacordo com o bem-estar do ocupante, no caso o requerente” (cf. fls. 601).

Constatou, portanto, o *expert* do juízo, que o vício apontado pelo autor na churrasqueira instalada em sua unidade pela ré ainda persiste, bem como constatou a existência de manchas de umidade nas paredes, razão pela qual procede o pedido relativo a compelir a ré a efetuar os reparos a fim de sanar os vícios apontados na petição inicial.

Deverá a ré providenciar, no prazo de 60 (sessenta) dias, os reparos necessários na unidade nº 72, especificamente na churrasqueira, a fim de corrigir o defeito de escape da fumaça, bem como efetuar os reparos necessários na garagem pertencente ao autor, a fim de evitar as infiltrações, sob pena de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) até o limite de R\$ 76.000,00 (setenta e seis mil reais), devendo apresentar nos autos, no mesmo prazo, o relatório técnico apontado pelo perito a fls. 452, a fim de comprovar a eficiência do sistema adotado.

Improcede, todavia, o pedido de condenação da ré ao pagamento de indenização por danos materiais.

Não demonstrou o autor, desde a petição inicial, em que consistiram os pretendidos danos materiais, já que foi a própria ré quem arcou com as



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

“reformas” já efetuadas no edifício.

Os danos materiais devem ser apontados objetivamente a fim de que possam ser objeto de condenação, uma vez que esses não se presumem.

Nesse sentido: “Acidente de trânsito - Ação indenizatória por danos materiais - Não houve cerceamento de defesa, porque o julgamento do processo não dependia da produção de outras provas, menos ainda de prova oral, tampouco da realização de audiência de conciliação - A autora é parte legítima porque, embora não fosse proprietária do veículo, era sua possuidora e, como tal, estava obrigada a devolvê-lo incólume a quem de direito - **Ausência de prova, necessariamente documental, dos danos alegados na inicial, que não se presumem** - Honorários advocatícios fixados em valor razoável - Pedido improcedente - Sentença mantida - Recurso não provido (TJSP; Apelação 1109152-35.2015.8.26.0100; Relator (a): Silvia Rocha; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/06/2017; Data de Registro: 30/06/2017)”.

“APELAÇÃO - INDENIZAÇÃO - ACIDENTE DE TRÂNSITO - ATROPELAMENTO SOBRE A FAIXA DE SEGURANÇA - PEDESTRE QUE INICIOU A TRAVESSIA NA SINALIZAÇÃO QUE LHE ERA DESFAVORÁVEL E MOTORISTA QUE AVANÇOU NA LUZ AMARELA - CULPA CONCORRENTE - COBERTURA POR DANOS CORPORAIS ENGLOBALAM OS DANOS MORAIS, SE NÃO HOUVER EXCLUSÃO EXPRESSA NO CONTRATO - **DANOS MATERIAIS - NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO** - JUROS DE MORA - RELAÇÃO EXTRA CONTRATUAL - TERMO INICIAL - EVENTO DANOSO - MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA, QUE NÃO IMPLICA EM REFORMATIO IN PEJUS - SENTENÇA REFORMADA APENAS PARA



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

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

MAJORAR A INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. 1. A sinalização amarela indica o dever de o motorista parar o veículo. O pedestre tem a obrigação de respeitar a sinalização semafórica a ele destinada. Infringindo, ambos, o sinal, configurada a culpa concorrente. 2. A cobertura por danos corporais inclui, salvo ressalva expressa contratual, os morais e estéticos. 3. Tratando-se de relação extracontratual, os juros de mora incidentes sobre a indenização por danos morais são contados a partir do evento danoso. Matéria de ordem pública. 4. Os danos materiais não se presumem, devendo ser comprovados. RECURSO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSO DA SEGURADORA DESPROVIDO (TJSP; Apelação 0001366-82.2011.8.26.0101; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 27ª Câmara Extraordinária de Direito Privado; Foro de Caçapava - 2ª. Vara Judicial; Data do Julgamento: 05/06/2017; Data de Registro: 20/06/2017)”.
 Rejeito, portanto, o pedido de condenação da ré ao pagamento de indenização por danos materiais.
 Por fim, improcede o pedido de condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais.
 Ainda que a ré tenha responsabilidade objetiva com relação à entrega da unidade sem qualquer vício de construção, o mesmo não se pode dizer com relação aos danos morais, os quais devem ser demonstrados efetivamente.
 Nada obstante os vícios encontrados na unidade nº 72 e na respectiva vaga de garagem, tais vícios não ultrapassaram a esfera do mero aborrecimento, não sendo passíveis de indenização por danos morais.
 Nesse sentido: “APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER



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

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

C.C DANOS MORAIS E MATERIAIS. Alegação de defeitos na construção de imóvel. Vícios constatados por prova pericial. Obrigação de reparar os danos de natureza endógena reconhecida na r. sentença, fixando-se o prazo de 60 dias para a realização dos reparos. Prazo que se mostra razoável e não merece qualquer modificação, iniciando-se a partir do trânsito em julgado. MULTA COMINATÓRIA. Cabimento. As astreintes visam garantir a efetividade do decisum. Valor fixado em R\$ 500,00 por dia de descumprimento, até o limite de R\$ 30.000,00. **DANO MORAL.** **Inexistência de lesão a direito de personalidade.** SUCUMBÊNCIA. Decaimento e ambas as partes. Manutenção da sucumbência recíproca. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (TJSP; Apelação 1007506-51.2015.8.26.0562; Relator (a): Rosangela Telles; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/09/2017; Data de Registro: 22/09/2017)”.
 “Apelação. Compra e venda de sobrado geminado. Danos no imóvel imputados à construção irregular, com vícios e falhas decorrentes de técnicas impróprias e utilização inadequada de materiais. Sentença de procedência para condenar os vendedores na obrigação de fazer, de forma a recuperar a habitabilidade do imóvel, acrescido de danos morais no importe de R\$ 10.000,00. Responsabilidade civil por inadimplemento contratual. Laudo pericial que, confrontando com o memorial descritivo do imóvel comercializado, constatou uma série de disparidades com a real situação do bem, as quais culminaram em danos estruturais do imóvel. Necessidade de restabelecimento das condições de habitabilidade e segurança. Condenação na obrigação de fazer mantida, excluído somente os itens "h" e "i" da sentença, pois não se relacionam a defeitos de construção. **Danos morais.**



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

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

Mero dissabor cotidiano e descumprimento contratual que não acarreta, automaticamente, em danos morais, os quais devem ser comprovados. Ausência de caracterização de dor emocional profunda, situação vexatória ou mesmo malfeição à honra ou à personalidade dos contratantes. Condenação afastada. Recurso de apelação parcialmente provido para excluir a obrigação de fazer dos itens "h" e "i", bem como afastar a condenação por danos morais, tendo como consectário lógico a fixação de sucumbência recíproca (TJSP; Apelação 0001840-55.2012.8.26.0477; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 14/09/2017; Data de Registro: 14/09/2017)''.

De rigor, portanto, a improcedência do pedido de indenização por danos morais.

Por todo o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido, para o fim de compelir a ré a efetuar os reparos necessários na unidade nº 72, pertencente ao autor e na respectiva vaga de garagem, nos termos da fundamentação, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da publicação desta, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (um mil reais) até o limite de R\$ 76.000,00 (setenta e seis mil reais), devendo a ré, no mesmo prazo, comprovar nos autos o cumprimento da obrigação com a apresentação de relatório técnico acompanhado do projeto, comprovando a eficiência do sistema adotado.

Sucumbente na maior parte, condeno o autor ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 10% do valor atribuído à causa, com atualização monetária a partir do ajuizamento e juros de mora a partir da publicação.



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

P.Intimem-se.

São Carlos, 25 de setembro de 2017.

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