


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>
SENTENÇA

Processo Físico nº: **0000023-77.2012.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Moral**
 Requerente: **Ricardo Brunoro Gonçalves e outro**
 Requerido: **Rogério Moura Cerri**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

RICARDO BRUNORO GONÇALVES, EDILAINE PATRICIA BENAGLIA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de Rogério Moura Cerri, também qualificada, alegando tenham contratado os serviços do réu para construção de prédio residencial de 70 m², com fornecimento de material e mão de obra, pelo preço de R\$ 59.500,00 do qual já teriam pago R\$ 47.911,28, verificando defeitos na obra como a.- falta de reboco nas paredes externas, b.- pisos soltos na sala, corredor e dormitório c.- piso quebrado na sala, d.- batentes do banheiro e dormitório sem acabamento, e.- bacias do banheiro fora do esquadro, f.- resíduos de construção no sifão do banheiro, g.- umidade em parede, teto e janelas, h.- telhado sem embolsamento, i.- falta de rufos, j.- trinca em parede acima da janela do quarto, k.- pia da cozinha solta, l.- falta de interruptores, tomadas e espelhos, m.- porta da cozinha fora do prumo, n.- falta de grelha no quintal e o.- rede de esgoto com retorno para o próprio imóvel, sem embargo do que o réu teria remetido carta de cobrança de valores, que entendem indevida, pois reclamam ressarcimento do réu no valor de R\$ 32.366,81, composto pelo custo para reparo dos defeitos e custo para conclusão da obra, valor que requerem seja o réu condenado a pagar-lhes, além de outros 25 salários mínimos como indenização pelo dano moral.

O réu contestou o pedido sustentando que os autores teriam tomado posse do imóvel antes de quitar o preço contratado e antes de que a obra estivesse concluída, e que não obstante, do preço contratado ainda estariam a lhe dever R\$ 11.588,72, sem contar os serviços extraordinários solicitados, aduzindo ainda que os supostos vícios apontados na inicial teriam sido apurados após seis (06) meses de estarem residindo no imóvel, passando a fazer comparativo entre os valores dos supostos danos e do valor que faltou pagar, concluindo, assim, pela improcedência da ação.

O réu ainda apresentou reconvenção postulando a condenação dos autores a pagar-lhe R\$ 21.738,72 que inclui o valor do saldo do contrato (R\$ 11.588,72) e o valor despesas com ART, retificação do projeto e compra de vidros *Blindex*.

Os autores replicaram reafirmando os termos da inicial e reclamando a improcedência da reconvenção.

O feito foi instruído com o interrogatório das partes, com prova pericial e com a oitiva de () testemunhas do autor, seguindo-se memoriais das partes, que entendendo provadas as respectivas teses, reafirmaram suas postulações.

É o relatório.

Decido.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
**Horário de Atendimento ao Público: das 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>**

O laudo pericial constatou que a execução da obra teria deixado de realizar o embolsamento do telhado (*tem 3.3., fls. 431*), teria encontrado “15 pisos com som cavo” na sala, 2 no hall e 2 no dormitório suíte, além de outros 3 no dormitório (*item 3.5, fls. 432/433*), bem como 1 tomada sem espelho (*item 3.6, fls. 433*), a falta do ralo com grelha no quintal (*item 3.7., fls. 434*), falta de reparo na pia da cozinha causando infiltrações (*item 3.8, fls. 434/435*), bacia do banheiro suíte desalinhada (*tem 3.8, fls. 435*).

Constatou ainda a existência de umidade “na parte superior da sala e dormitório (quesito g., fls. 438), de trinca na parede acima da janela do quarto (quesito j., fls. 438) e da porta da cozinha fora do prumo (quesito m. do Juízo, fls. 439), questões nas quais tem razão o reclamo do autor.

Não encontra amparo no laudo, entretanto, os reclamos de falta de instalação dos rufos (*vide item 3.3., fls. 431, atestando a existência desse aparato*), de falta de reboco nas paredes externas (*vide item 3.4., fls. 432, atestando a existência de reboco em todas as paredes*), de pisos quebrados na sala (*vide item 3.5, fls. 432/433, atestando a existência de pisos quebrados no dormitório suíte, no banheiro e no banheiro social, mas não na sala*), de tomadas (*item 3.6., fls. 434, atesta a existência de 34 tomadas contra 18 do memorial descritivo*), de batentes de banheiro e dormitórios sem acabamento (*vide resposta quesito d. do Juízo, fls. 437*), da existência de resíduos de construção no sifão do banheiro (*vide resposta quesito f. do Juízo, fls. 437*), da existência de umidade em teto e janelas (*vide quesito g. do Juízo, fls. 438*), e de que a rede de esgoto permita retorno para o próprio imóvel (*vide quesito o. do Juízo, fls. 439*).

Para o reparo desses vícios o perito estimou o valor de R\$ 3.400,00 (*vide fls. 440*).

Restaria, então, à prova oral verificar se a posse do imóvel se deu antes de sua finalização, e conforme as testemunhas ouvidas disseram, a aparência do imóvel era de acabado.

Sem embargo, cumpre considerar que o contrato realmente previu que a assunção da posse pelos autores somente poderia se dar após a quitação do preço, conforme “obs.” na cláusula 4. do contrato, a qual vem grifada (*vide fls. 19*), de modo que não há se afirmar houvesse ignorância em relação ao seu conteúdo.

O autor afirmou que esse saldo de R\$ 11.588,72 dependia de liberação da Caixa Econômica Federal, financiadora da obra, para o que era exigido o *habite-se*, cuja obrigação de obtenção era do réu, o que, entretanto, e com o devido respeito ao autor, não consta do contrato, que resume-se a “acompanhamento técnico da obra, materiais, mão de obra, administração e controle das etapas construtivas” (*vide “Obs. 1.” na cláusula 2., fls. 19*).

É de se ver, não obstante, que o réu providenciou a regularização da obra junto à Prefeitura Municipal de São Carlos, bem como requereu a expedição do *habite-se* (*vide requerimento de fls. 153*), de modo que é de se presumir assista, em princípio, razão ao autor ao imputar essa mora ao réu, que interrogado nos disse “como os autores não pagaram seus honorários e o projeto está na Prefeitura pendente de regularização, o habite-se não foi expedido” (*fls. 407 verso*), referindo-se a que os autores “no curso da obra” tenham pedido “para alterar o projeto incluindo um novo quarto e modificando a localização da área de serviço”, o motivo “a Caixa Econômica Federal a exigir regularização do projeto por conta dessa alteração” (*fls. 407*), e, de fato, do alvará de construção inicial datado de 22 de outubro de 2009, identificando uma construção com área total de 70,14 m² (*vide fls. 201*), houve necessidade de elaboração de um segundo projeto incluindo uma área descrita como “A. a Regularizar – A. S. / Varanda – A=4,77m²”, que na planta/projeto de fls. 205 aparece contrastando com a “Área Aprovada – Proc. 23.985/09 – A=65,23 m²”.

Ou seja, há, em princípio, na prova documental elementos que nos permitem



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

Horário de Atendimento ao Público: das 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>

concluir pela procedência da tese do réu, de que o atraso na regularização do *habite-se* se dava mesmo à falta de providências para regularização do projeto junto à *Prefeitura Municipal*, para o que, é evidente, cumpre aos autores honrar o pagamento dos honorários do réu.

O impasse para essa regularização, portanto, é de responsabilidade dos autores.

A justificativa dos autores para a assunção da posse do imóvel antes da quitação do preço foi a de que “*precisou entrar na casa porque entendia já estar pronta e porque estava entregando a casa onde até então morava*”, e “*como o requerido não atendia seus telefonemas*”, entrou na posse da casa (*leia-se fls. 406 e verso*).

Ou seja, a falta dos autores em relação ao cumprimento do contrato é manifesta.

Pode-se pretender argumentar que, a partir da exceção do contrato não cumprido (*exceptio non adimplenti contractus*), à vista da existência de vícios na obra, pudessem os autores exigir sua posse.

Não, porém, toma-la *mano propria* e à revelia do cumprimento de sua obrigação de pagamento do preço.

É que não obstante o próprio contrato previsse que parte do preço seria pago por financiamento imobiliário junto à *Caixa Econômica Federal* (vide cláusula 4.1, fls. 19), ainda assim havia vinculação da entrega da posse à quitação total do preço, valendo repetir o teor da “*Obs.*” da mesma cláusula 4..

E tampouco cabe aos autores a justificativa de que “*estava entregando a casa onde até então morava*” (*leia-se fls. 406*), dado que essa questão não poderia atingir o direito do réu.

Diga-se mais, o contrato previa o prazo de 120 dias, com 10 dias de carência, para a entrega da obra, e não consta tenha o réu excedido dito prazo.

Procede, portanto, o argumento do réu, de que o descumprimento do contrato partiu dos autores, dada a inadimplência em relação ao pagamento do preço.

É, portanto, procedente a reconvenção no que diz respeito a essa mora, no valor de R\$ 11.588,72.

Ocorre que, além desse saldo, o réu pretende também o recebimento de outros valores referentes despesas com ART, que em seu interrogatório estimou em R\$ 1.000,00 (*vide fls. 407 verso*), além de despesas com retificação do projeto em mais R\$ 1.000,00 pelo projeto em si (*idem, fls. 407 verso*) e despesas com a compra de material acrescido a partir dessa alteração e pela instalação de vidros *Blindex* no valor de R\$ 7.500,00 (*vide fls. 408*), totalizando R\$ 21.738,72, conta que não confere matematicamente, dado que a soma dos valores declarados pelo réu resulta em R\$ 21.088,72.

A prova dos autos para essas questões é documental e pericial.

Pelos documentos juntados pelo réu pode-se ver que a ART e o memorial descritivo são contemporâneos, datando de setembro e outubro de 2009 (*fls. 149/150*), tendo havido efetiva regularização do projeto original, cuja planta juntada às fls. 154 apresenta o carimbo da Prefeitura Municipal de São Carlos atestando tratar-se de projeto “*Aprovado*” em 22 de outubro de 2009.

Há também, na sequência, alvará de construção inicial datado de 22 de outubro de 2009, identificando, como já dito, uma construção com área total de 70,14 m² (*vide fls. 201*) e também um segundo projeto elaborado pelo réu e assinado por ambos os autores, incluindo uma área descrita como “*A. a Regularizar – A. S. / Varanda – A=4,77m²*”, que na planta/projeto de fls. 205 aparece contrastando com a “*Area Aprovada – Proc. 23.985/09 – A=65,23 m²*”.

Ou seja, há nos autos prova de que o réu elaborou um segundo projeto, sendo, portanto, devido o pagamento dos R\$ 2.000,00 por ele reclamados a título de ART e do projeto em si.

Quanto aos materiais acrescidos, o perito os estimou em R\$ 6.000,00 e nesse



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>

valor incluiu os vidros *blindex*, indicando que no projeto original “*estava previsto janelas de ferro*” (vide item 3., fls. 441).

Não tem razão o autor, portanto, quando afirma que os vidros *blindex* estavam no projeto original (fls. 406).

Assim é que a prova dos autos autoriza a conclusão de que, além do saldo do contrato, no valor de R\$ 11.588,72, o réu também faz jus a outros R\$ 8.000,00, totalizando um saldo de R\$ 19.588,72, valor que fica acolhido na reconvenção, até porque o réu não fez prova alguma de que tenham contratado valor superior.

Cumpra também salientar, como analisado a princípio, efetivamente existam vícios construtivos, para cujo reparo o perito estimou o valor de R\$ 3.400,00 (vide fls. 440).

O pedido formulado na inicial é de que o réu seja condenado a indenizar os autores pelo valor dos vícios da construção, cujo valor foi de R\$ 32.366,81, de modo que tendo a prova dos autos autorizado o reconhecimento da soma R\$ 3.400,00, conforme já analisado, acolhe-se parcialmente o pedido de indenização, admitindo-se possa esse valor ser compensado no saldo do valor devido pelos autores ao réu, de R\$ 19.588,72, em consequência do acolhimento também parcial da reconvenção, de modo que restará aos autores a obrigação de arcar com o pagamento de R\$ 16.188,72, que deverá ser acrescido de correção monetária pelos índices do INPC, a contar de 07 e outubro de 2010, data do pedido de vistoria de regularização da obra formulado pelas partes junto à Prefeitura Municipal de São Carlos (vide fls. 204) a partir da qual se presume tenham as partes passado a divergir em torno do cumprimento do contrato, nos termos das postulações ora resolvidas, devendo ainda o referido valor ser acrescido de juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação.

Finalmente, no que respeita aos danos morais reclamados pelos autores, trata-se de pretensão que, com o devido respeito, não procede.

Como visto acima, o eventual atraso na conclusão das obras, notadamente em termos de regularização de seu registro junto ao Poder Público, se deu por culpa dos próprios autores, que deixaram de pagar o preço contratado junto ao réu e, ainda, tomaram posse do imóvel em infração aos termos do mesmo contrato, de modo que não há, renovado o máximo respeito, como se admitir possam ser beneficiados pelo reconhecimento de prejuízo a que deram causa.

Do mesmo modo, é improcedente o pedido de indenização por dano moral formulado pelo réu, porquanto a questão, em relação a ele, não tenha passado do descumprimento do contrato pelos autores/reconvindos, sem qualquer viés de ofensa à sua honra subjetiva.

E tampouco de litigância de má fé se poderá falar, dado não haja adequação da situação de fato a qualquer das hipóteses do art. 17 do Código de Processo Civil.

A ação é parcialmente procedente para condenar o réu a indenizar os autores pelo valor de R\$ 3.400,00, ficando compensados os encargos da sucumbência.

A reconvenção é também procedente em parte, para condenar os autores/reconvindos a pagar ao réu/reconvinte a importância de R\$ 19.588,72, admitindo-se a compensação do valor da indenização de R\$ 3.400,00 que o réu foi condenado a pagar aos autores/reconvindos, que, assim, deverão arcar com o pagamento de R\$ 16.188,72, acrescido de correção monetária pelos índices do INPC, a contar de outubro de 2010, e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, ficando igualmente compensados os encargos da sucumbência.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que CONDENO o réu Rogério Moura Cerri a pagar aos autores RICARDO BRUNORO GONÇALVES, EDILAINE PATRICIA BENAGLIA a importância de R\$ 3.400,00 (*três mil e quatrocentos reais*), compensados os encargos da sucumbência; JULGO PROCEDENTE EM PARTE a reconvenção, em consequência do que CONDENO os



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>

autores/reconvindos RICARDO BRUNORO GONÇALVES, EDILAINE PATRICIA BENAGLIA a pagar ao réu/reconvinte Rogério Moura Cerri a importância de R\$ 19.588,72 (*dezenove mil quinhentos e oitenta e oito reais e setenta e dois centavos*), admitindo-se aos autores/reconvindos possam compensar nessa condenação o valor da indenização acima fixada em seu favor, de modo que, assim, deverão arcar com o pagamento em favor do réu/reconvinte da importância de R\$ 16.188,72 (*dezesseis mil cento e oitenta e oito reais e setenta e dois centavos*), acrescido de correção monetária pelos índices do INPC, a contar de outubro de 2010, e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, igualmente compensados os encargos da sucumbência.

P. R. I.

São Carlos, 22 de abril de 2015.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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