

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE LIMEIRA

FORO DE LIMEIRA

2ª VARA CÍVEL

Via Antônio Cruães Filho, 300, Anel Viário - Primeiro Andar - Jardim Santa Cecília

CEP: 13480-672 - Limeira - SP

Telefone: (19) 2113-3079 - E-mail: limeira2cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1000761-24.2023.8.26.0320**
 Classe - Assunto **Procedimento Comum Cível - Habitação**
 Requerente: **Marcos Roberto dos Reis**
 Requerido: **Empreendedora Jardim Primavera Ltda. e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rilton José Domingues**

Vistos.

MARCOS ROBERTO DOS REIS ajuizou pedido de Procedimento Comum Cível contra Água Branca Construtora e Incorporadora Ltda, Empreendedora Jardim Primavera Ltda. e Cataguá Construtora e Incorporadora Ltda., todos qualificados, alegando em síntese que: firmou contrato de compromisso de compra e venda de unidade autônoma em 17.06.2021, referente ao imóvel descrito na inicial; a entrega, em 29.12.2022, ultrapassou o prazo de tolerância estipulado, devendo a ré ser condenada ao pagamento de alugueres; o imóvel apresenta vícios construtivos e a ré deve saná-los, revisando-se cláusulas contratuais que imponham ao adquirente a responsabilidade pelo pagamento de taxa de obra e realização de serviços complementares. Requereu a procedência do pedido. Juntou documentos.

As rés apresentaram contestação, fls. 249/264, arguindo questões preliminares e no mérito aduzindo em síntese que: o imóvel foi entregue no prazo e a construção do empreendimento seguiu o projeto aprovado

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE LIMEIRA

FORO DE LIMEIRA

2ª VARA CÍVEL

Via Antônio Cruães Filho, 300, Anel Viário - Primeiro Andar -
Jardim Santa Cecília

CEP: 13480-672 - Limeira - SP

Telefone: (19) 2113-3079 - E-mail: limeira2cv@tjsp.jus.br

pelas autoridades competentes; os serviços complementares, como muro de divisa e arrimo, forro do beiral, impermeabilização do terreno, são de responsabilidade do adquirente, conforme previsão contratual; quanto aos alegados vícios construtivos, as fissuras são superficiais e não apresentam periculosidade. Requereram a improcedência do pedido. Juntaram documentos. Houve réplica.

Determinada a produção de prova técnica, o laudo pericial foi juntado aos autos e homologado, sendo apresentado parecer técnico divergente.

Houve prazo para memoriais.

É o relatório.

DECIDO.

A matéria controvertida nos autos refere-se à nulidade de cláusulas contratuais que transferem obrigações ao adquirente de imóvel na planta, a existência de vícios construtivos e a ocorrência de danos por atraso e inadimplemento das rés.

A relação entre as partes é de consumo e o Código de Defesa do Consumidor deve ser observado no que couber.

O contrato de mútuo firmado entre as partes previa a entrega do imóvel até 26/10/2022, admitindo prorrogação única por até seis meses, justificadamente, conforme cláusula B.7, fls. 41.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE LIMEIRA

FORO DE LIMEIRA

2ª VARA CÍVEL

Via Antônio Cruães Filho, 300, Anel Viário - Primeiro Andar -
Jardim Santa Cecília

CEP: 13480-672 - Limeira - SP

Telefone: (19) 2113-3079 - E-mail: limeira2cv@tjsp.jus.br

No caso, a entrega ocorreu em 29/12/2022 e não foi apresentada justificativa para o atraso, devendo, todavia, prevalecer a orientação do Superior Tribunal de Justiça, que reputa válida a tolerância de 180 dias para a entrega do imóvel, independentemente da comprovação de fatores externos impeditivos. Deve-se frisar, no caso, a complexidade inerente à execução de obras, que podem sofrer oscilações naturais decorrentes de aspectos logísticos e causas externas, razão pela qual não se vê a necessidade de impor às rés a comprovação de caso fortuito ou força maior para justificar o atraso.

Considerando que a entrega ocorreu dentro do período de tolerância, não há falar em mora ou inadimplemento da ré. Ademais, o autor recebeu o imóvel para a implementação das obras complementares, tendo assim a sua posse. Não há fundamento para se impor à ré o pagamento de alugueres durante o período em que realizadas obras complementares.

A propósito da atribuição da responsabilidade pela execução de serviços complementares aos compradores, há previsão contratual para tanto e não existe abusividade ou nulidade em cláusulas que imputam tais obrigações ao adquirente, pois isso foi considerado nas condições do negócio, inclusive quanto à taxa de obra. Logo, reconhece-se a validade da obrigação imposta aos compradores e afasta-se a pretensão revisional, cabendo ao próprio autor a execução das obras e serviços complementares atribuídas aos adquirentes.

De acordo com a prova técnica, todos os itens da cartilha de contratação foram atendidos pelas rés (fls. 597, quesito 4). Assim, os diversos pedidos deduzidos na inicial, como a construção e instalação de vários itens de segurança e infraestrutura, sistema de drenagem de água pluvial e captação de água, muro ou barreira divisória, instalação de beiral, calhas, cochos

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE LIMEIRA

FORO DE LIMEIRA

2ª VARA CÍVEL

Via Antônio Cruães Filho, 300, Anel Viário - Primeiro Andar -
Jardim Santa Cecília

CEP: 13480-672 - Limeira - SP

Telefone: (19) 2113-3079 - E-mail: limeira2cv@tjsp.jus.br

e rufos, pavimentação na área externa, plantio de vegetação, dentre outros que tenham requeridos fora do âmbito das obrigações estritamente contratuais, ficam indeferidos.

Por outro lado, por meio de perícia comprovou-se a presença de fissuras na alvenaria, classificadas como estruturais, originadas por falhas de dimensionamento estrutural. Foram ainda identificados problemas de infiltração devido à má qualidade dos serviços/produtos de impermeabilização aplicados, e constatada a presença de umidade nas paredes, instabilidade de aterros e risco de deslizamento de terras.

Em suma, o laudo concluiu que há completa incongruência no projeto estrutural das fundações do imóvel periciado. A fundação utilizada mostrou-se impróprio às condições do solo (mole), restando comprometida a solidez da obra. Por conseguinte, há necessidade de se executar um projeto de reforço estrutural e contenção do talude, além de adequada impermeabilização para sanar a umidade presente no imóvel.

As rés, amparadas em parecer divergente, discordam das conclusões do perito oficial, insistindo que o projeto atende às especificações técnicas aplicáveis e foi aprovado em todas as instâncias administrativas, mas ficou suficientemente demonstrado que o vício do imóvel é estrutural, sendo necessária a execução de um projeto de reforço para as fissuras nas paredes, que não se resolvem com simples ações de acabamento, como por exemplo a pintura. O perito foi claro ao concluir que as fissuras são inclinadas e representam problemas de recalque da placa do radier apoiado em solo mole. A estrutura que deveria ter sido usada no local, respeitadas as características do solo, é profunda, e não rasa, como feito.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE LIMEIRA

FORO DE LIMEIRA

2ª VARA CÍVEL

Via Antônio Cruães Filho, 300, Anel Viário - Primeiro Andar -
Jardim Santa Cecília

CEP: 13480-672 - Limeira - SP

Telefone: (19) 2113-3079 - E-mail: limeira2cv@tjsp.jus.br

Todos os problemas identificados na obra convergem para falhas de impermeabilização e na estrutura do imóvel, o que é muito grave e deve ser sanado pelas rés.

Quanto ao muro de arrimo, a obrigação das rés de executá-lo não pode ser descartada, pois o contrato não exclui tal serviço de forma expressa e, sendo ademais necessário para a contenção do talude.

Não foram identificados problemas do poste de energia elétrica, mas a demarcação é necessária para que se possa executar obra complementar referente aos muros divisórios.

Assim, diante da relação direta de consumo entre as partes litigantes, as rés deverão demarcar o terreno, entregar o habite-se e realizar os reparos necessários para sanar os problemas indicados no laudo.

Quanto ao dano moral, acolho o pedido, considerando que os vícios estruturais e a instabilidade do imóvel geram frustração que ultrapassa, em muito, os aborrecimentos a que todas as pessoas estão cotidianamente sujeitas. O abalo moral está caracterizado e merece reparação proporcional. Fixo a indenização em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), conforme requerido, pois o valor se mostra bem razoável e proporcional diante do contexto específico. O valor deve ser atualizado desde o ajuizamento do pedido e acrescido de juros de mora da citação, na forma dos artigos 389 e 406, do Código Civil.

Por se tratar de imóvel com comprometimento estrutural, antecipam-se os efeitos da tutela para se determinar às rés que demarquem o perímetro do imóvel do autor, adotando as medidas de engenharia

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE LIMEIRA

FORO DE LIMEIRA

2ª VARA CÍVEL

Via Antônio Cruães Filho, 300, Anel Viário - Primeiro Andar -
Jardim Santa Cecília

CEP: 13480-672 - Limeira - SP

Telefone: (19) 2113-3079 - E-mail: limeira2cv@tjsp.jus.br

necessárias para a execução de projeto e reforço estrutural no imóvel, com a contenção do talude e impermeabilização de paredes, concedendo-lhe o prazo de 120 para tanto.

Isto posto, julgo PROCEDENTE PARCIALMENTE o pedido, a fim de condenar as rés solidariamente em obrigação de fazer, consistente de entrega de habite-se, demarcação do perímetro do imóvel e adoção das medidas de engenharia necessárias para a execução de projeto de reforço estrutural, com a contenção do talude e impermeabilização de paredes. A demarcação e obras cabíveis devem ser feitas no prazo de 120 dias. Condeno as rés solidariamente ao pagamento de indenização por dano moral, no valor de R\$ 20.000,00, com atualização do ajuizamento e juros de mora desde a citação, na forma dos artigos 389 e 406, do Código Civil. Antecipam-se os efeitos da tutela para se determinar às rés que demarquem o perímetro do imóvel, adotando as medidas de engenharia necessárias para a execução de projeto e reforço estrutural, com a contenção do talude e impermeabilização de paredes, concedendo-lhe o prazo de 120 para tanto, extinguindo-se o processo com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Por haverem dado causa à propositura da demanda, condeno somente as rés ao pagamento de custas e honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor da condenação, nos termos do artigo 85, parágrafo 2º, do Código de Processo Civil.

P.R.I.

Limeira, 20 de janeiro de 2025.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE LIMEIRA

FORO DE LIMEIRA

2ª VARA CÍVEL

Via Antônio Cruães Filho, 300, Anel Viário - Primeiro Andar -
Jardim Santa Cecília

CEP: 13480-672 - Limeira - SP

Telefone: (19) 2113-3079 - E-mail: limeira2cv@tjsp.jus.br

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