



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE LIMEIRA

FORO DE LIMEIRA

2ª VARA CÍVEL

VIA ANTONIO CRUANES FILHO, Nº 300, Limeira - SP - CEP
13480-672

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1000849-62.2023.8.26.0320**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Interpretação / Revisão de Contrato**
 Requerente: **Rosângela de Oliveira Santos e outro**
 Requerido: **Empreendedora Jardim Primavera Ltda. e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RILTON JOSE DOMINGUES**

Vistos.

ROSÂNGELA DE OLIVEIRA SANTOS e EDINALDO REIS ROMÃO ajuizaram ação de indenização por danos morais e materiais contra Empreendedora Jardim Primavera Ltda, Cataguá Construtora e Incorporadora Ltda e Água Branca Construtora e Incorporadora Ltda, alegando em síntese que firmaram compromisso de compra e venda de unidade residencial no empreendimento Jardim Primavera em 13 de maio de 2020. Sustentaram que houve atraso na entrega das chaves, ocorrida apenas em 29 de dezembro de 2022. Além da demora, afirmaram que o imóvel apresenta falhas estruturais graves, como fissuras nas paredes internas, ausência de demarcação de divisas, falta de muros de fechamento e de arrimo, além de ausência de calhas e acabamentos no telhado. Destacaram que o terreno possui um barranco de aproximadamente 4 metros nos fundos, gerando risco de deslizamento e soterramento pela falta de contenção e drenagem. Pleitearam a nulidade de

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

COMARCA DE LIMEIRA

FORO DE LIMEIRA

2ª VARA CÍVEL

VIA ANTONIO CRUANES FILHO, Nº 300, Limeira - SP - CEP
13480-672**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

cláusulas que lhes atribuem a responsabilidade por obras estruturais, a condenação das rés à execução dos reparos, o pagamento de multa contratual e indenização por danos morais. Juntaram documentos.

As rés apresentaram contestação conjunta às fls. 121/136. Arguiram preliminar de inépcia da inicial. No mérito, sustentaram que o imóvel foi entregue dentro do prazo contratual, considerando o prazo de construção previsto no contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal (26/10/2022) somado à tolerância de 180 dias. Defenderam que a construção seguiu o projeto aprovado e o memorial descritivo. Alegaram que muros, calhas e sistemas de drenagem no lote são "serviços complementares" de responsabilidade exclusiva dos compradores, conforme previsto na cartilha de contratação assinada. Impugnaram as alegações de vícios e de danos morais, requerendo a improcedência total. Juntaram documentos. Houve réplica (fls. 381/392).

O feito foi saneado, sendo determinada a produção de prova pericial (fls. 401/402).

O laudo pericial, elaborado pelo perito Alex Cortez Aguilera, foi juntado às fls. 484/565, com esclarecimentos às fls. 821/848, 886/899 e 955/967.

As partes apresentaram alegações finais por memoriais (fls. 1030/1035 e 1036/1040).

É o relatório.

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

COMARCA DE LIMEIRA

FORO DE LIMEIRA

2ª VARA CÍVEL

VIA ANTONIO CRUANES FILHO, Nº 300, Limeira - SP - CEP
13480-672**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

DECIDO.

Trata-se de ação de pedido revisional de contrato cumulado com obrigação de fazer e indenização por danos em razão de vício construtivo.

A controvérsia reside na verificação de vícios construtivos no imóvel dos autores, na validade das cláusulas que transferem a responsabilidade por obras de infraestrutura ao consumidor e na existência de responsabilidade civil das rés pelos danos alegados.

A relação entre as partes é de consumo, aplicando-se a responsabilidade objetiva das rés, conforme previsto no Código de Defesa do Consumidor.

Sobre o atraso na entrega da obra, aplico o entendimento do Tema 996 do STJ. O contrato de financiamento estabeleceu o prazo de término em 26 de outubro de 2022. Com a cláusula de tolerância de 180 dias, permitida pela jurisprudência, o limite para entrega seria 26 de abril de 2023. Como as chaves foram entregues em 29 de dezembro de 2022, o imóvel foi disponibilizado dentro do prazo legal. Assim, não houve atraso e os pedidos baseados na mora das rés, como a multa contratual, são improcedentes.

Por outro lado, a prova pericial demonstrou falhas graves na construção. O perito constatou a existência de fissuras e trincas de ordem estrutural decorrentes de recalque de fundação. A análise técnica revelou

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

COMARCA DE LIMEIRA

FORO DE LIMEIRA

2ª VARA CÍVEL

VIA ANTONIO CRUANES FILHO, Nº 300, Limeira - SP - CEP
13480-672**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

que a fundação do tipo radier foi apoiada sobre solo classificado como "fofo" até a profundidade de 4,88 metros, com presença de lençol freático a 5,50 metros (fls. 498).

O trabalho pericial comprovou que as rés foram negligentes na execução do tratamento de solo. Segundo o laudo e os esclarecimentos do perito (fls. 887), o tratamento realizado limitou-se a uma camada de apenas 20 a 40 centímetros, o que representa somente 8,19% do volume necessário para garantir a estabilidade da casa sobre um solo com as características identificadas. Essa omissão técnica causou o adensamento do solo e o consequente recalque da placa de fundação, gerando as patologias estruturais.

Quanto aos serviços de contenção, o perito identificou que nos fundos do lote existe um barranco de aproximadamente 4 metros de altura com sinais de erosão (fls. 501). Embora as rés aleguem que muros de arrimo e sistemas de drenagem são de responsabilidade do comprador, tal transferência é nula. Por se tratar de habitação de interesse social, não se pode exigir que o consumidor leigo assuma a responsabilidade por obras de engenharia indispensáveis para evitar o colapso da estrutura e garantir a segurança e habitabilidade do bem. O artigo 618 do Código Civil atribui ao construtor a responsabilidade pela solidez do trabalho em razão do solo. A ausência de muro de arrimo e de sistema de drenagem eficiente em terreno com tal desnível constitui vício construtivo grave.

A perícia também confirmou a falta de calhas em todo o perímetro do telhado e infiltrações decorrentes de falhas na impermeabilização.

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

COMARCA DE LIMEIRA

FORO DE LIMEIRA

2ª VARA CÍVEL

VIA ANTONIO CRUANES FILHO, Nº 300, Limeira - SP - CEP
13480-672**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

O perito refutou a tese de "mau uso" ou falta de manutenção pelas vítimas, reforçando que os danos têm origem endógena (falha de projeto e execução).

Portanto, o nexo entre a conduta negligente das rés e os danos no imóvel está comprovado. As rés devem arcar com os custos de reparação, incluindo o reforço estrutural, a contenção do talude e a instalação do sistema de drenagem. O valor será apurado em liquidação de sentença por meio de perícia técnica específica para orçamentação.

No que se refere aos danos morais, o descaso das rés e a entrega de imóvel com risco estrutural e geológico superam o mero transtorno contratual. A incerteza sobre a segurança da própria casa fere o direito fundamental à moradia digna e causa angústia indenizável. Diante da gravidade da falha (execução de apenas 8,19% do tratamento de solo exigido), fixo a indenização em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) para cada autor.

Isto posto, julgo PROCEDENTE EM PARTE o pedido, extinguindo-se o processo com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil para:

a) DECLARAR a nulidade de qualquer cláusula ou disposição na cartilha de contratação que transfira aos autores a responsabilidade pela execução de muros de arrimo, contenção de taludes e sistemas de drenagem estrutural do lote.

b) CONDENAR as rés, solidariamente, à obrigação de fazer consistente na reparação integral de todos os vícios construtivos apontados

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

COMARCA DE LIMEIRA

FORO DE LIMEIRA

2ª VARA CÍVEL

VIA ANTONIO CRUANES FILHO, Nº 300, Limeira - SP - CEP
13480-672**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

pelo perito Alex Cortez Aguilera, incluindo o reforço estrutural da fundação radier, a contenção do barranco de 4 metros nos fundos do lote e a conclusão do sistema de drenagem e captação pluvial. Os valores necessários para essas obras serão apurados em liquidação de sentença. Sobre o montante apurado incidirá correção monetária a partir da data do laudo da liquidação e juros de mora de 1% ao mês desde o trânsito em julgado.

c) CONDENAR solidariamente as rés ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) para cada autora. A quantia será corrigida monetariamente pela Tabela Prática do TJSP a partir desta data (Súmula 362 do STJ) e acrescida de juros de mora de 1% ao mês desde a mesma data, nos termos dos artigos 389 e 406 do Código Civil.

Diante da sucumbência mínima das autoras, condeno as rés, solidariamente, ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor total da condenação atualizada.

Eventual cumprimento/liquidação de de sentença deverá ser proposto(a) incidentalmente. Havendo custas em aberto, a serventia elaborará cálculo e intimará a parte para pagamento. Decorrido o prazo sem pagamento, proceda-se à inscrição em dívida ativa. Certificado o trânsito, não havendo pendências e nada mais sendo requerido, arquivem-se os autos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE LIMEIRA

FORO DE LIMEIRA

2ª VARA CÍVEL

**VIA ANTONIO CRUANES FILHO, Nº 300, Limeira - SP - CEP
13480-672**

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

P.R.I.

Limeira, 04 de março de 2026.

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