



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
24ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1079175-32.2014.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Vícios de Construção**
 Requerente: **LEANDRO GALTES BERNAL e outros**
 Requerido: **Gold Florida Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda "PDG"**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Tamara Hochgreb Matos**

Vistos.

LEONARDO GALTES BERNAL, CARLOS ALBERTO SANCHEZ SEGURA, ALESSANDRA TICCAGNI ROSAS, ANDRÉ CAIO BERNARDES, CARLOS ROBERTO VIEIRA DA SILVA, ALEXANDRE BEZERRA DUTRA, SÉRGIO KASKANLIAN, THALINTA SANT'ANA, DENISE HELENA DE MORAES, WILLIAM SAMPAIO DE SOUZA, ADAM PENHAS PINHEIRO, SANDRA APARECIDA PAINELI, LEANDRO PIRES DA SILVA e CRISTIANE DA SILVA COSTA, qualificados nos autos, ajuizaram ação de reparação de danos materiais e morais em face de **GOLD FLÓRIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, alegando, em síntese, que são proprietários e moradores de unidades do empreendimento Residencial La Vita, construídas e vendidas pela ré, e entregues aos autores em julho de 2012. Afirmam, porém, que quando contrataram a compra dos imóveis com a ré, esta não os informou de qualquer problema ou restrição decorrente de contaminação do solo, subsolo ou lençol freático do terreno em que foi construído o imóvel. Somente após 1 ano e 9 meses da entrega das chaves, em 07.05.2014, os autores foram surpreendidos com uma Circular emitida pela administradora do condomínio, dando conhecimento aos condôminos da existência de averbações na matrícula do imóvel e das unidades pertencentes aos autores, realizada em cumprimento a ofício expedido pela CETESB, informando que o terreno onde foi construído o Condomínio Residencial La Vita está parcialmente contaminado, tendo sido incluído na Relação de Áreas Contaminadas do Estado de São Paulo. Alega que como o processo administrativo em questão, junto à CETESB, foi instaurado em 2009, a ré tinha pleno

1079175-32.2014.8.26.0100 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
24ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

conhecimento de que o empreendimento estava sendo construído em área com potencial de contaminação, mas não informou tal circunstância aos adquirentes dos imóveis, tendo sido os autores surpreendidos posteriormente com a averbação nas matrículas de seus imóveis. Afirmando que houve violação ao CDC e ao princípio da boa fé objetiva, e que a contaminação do terreno importa substancial desvalorização de seus apartamentos, além de causar aos autores grande frustração, angústia e preocupação constante por estarem morando sobre um terreno contaminado, requerem a reparação pelos danos materiais decorrentes da desvalorização do imóvel, em relação ao que seria seu valor de mercado se o terreno não estivesse contaminado, e indenização por danos morais. Juntaram procurações e documentos.

Citada, a ré ofertou contestação de fls.641/658, porém como juntou procuração somente após o decurso do prazo de 15 dias que havia requerido para tanto, sua revelia foi decretada em sede de Agravo de Instrumento (fls.771/775).

Sobreveio réplica, reiterando os autores os termos da inicial, e afirmando que o comunicado que a ré menciona sobre a contaminação e reabilitação do terreno foi enviado aos condôminos somente após a averbação de contaminação do solo pela CETESB, em 12.05.2014, não tendo os autores recebido qualquer informação nesse sentido por ocasião da contratação da compra e venda dos imóveis, nos anos de 2009 e 2010, nem por ocasião da entrega das chaves. Afirmam, ainda, que não obstante a reabilitação parcial do terreno, a água subterrânea continua contaminada com metais pesados.

O feito foi saneado por decisão de fls.721/722, parcialmente reformada em sede de Agravo de Instrumento (fls.771/775).

Sobreveio laudo pericial a fls. 1042/1243, sobre o qual se manifestaram as partes.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
24ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

É o relatório.

Fundamento e decido.

Não há questões preliminares e o feito já foi saneado, sendo a ré revel, diante da intempestividade da juntada de sua procuração nos autos, conforme decidido em sede de Agravo de Instrumento.

No mérito, os pedidos são procedentes.

Com efeito, diante da revelia da ré, presumem-se verdadeiros os fatos alegados na inicial, especialmente a ausência de prestação, pela ré, de qualquer informação aos adquirentes do empreendimento Residencial La Vita, dentre eles os autores, sobre a prévia contaminação do solo em que seria construído o empreendimento, com a reutilização da área industrial para fins residenciais, e que permaneceria a restrição do uso das águas subterrâneas para qualquer fim.

Neste ponto, aliás, a ré, além de revel, não produziu nenhuma prova de que tenha informado aos adquirentes do empreendimento sobre o histórico e restrições do terreno na época em que vendeu as unidades (2009/2010) ou até mesmo quando da entrega das chaves (em julho de 2012).

Assim, prevalece a presunção de veracidade da alegação de que os autores foram surpreendidos, quase 2 anos após a entrega das chaves, em 07.05.2014, por Circular emitida pela administradora do condomínio dando conhecimento aos condôminos da existência de averbações na matrícula do imóvel e das unidades pertencentes aos autores, realizada em cumprimento a ofício expedido pela CETESB, informando que o terreno em que fora construído o Condomínio Residencial La Vita está parcialmente contaminado, tendo sido incluído na Relação de Áreas Contaminadas do Estado de São Paulo.

Logo, evidente a conduta culposa da ré, que não agiu de acordo com o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
24ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

princípio da boa-fé, e conforme demonstrou o laudo pericial, entregou aos autores produto defeituoso.

Segundo o laudo pericial realizado nos autos, constatou-se que:

1. Não obstante os procedimentos realizados pela ré para reabilitação do solo, segundo parecer da CETESB as atividades ambientais realizadas na área não foram capazes de mapear completamente a contaminação, visto que as concentrações de Zinco e Cromo ocorreram em grande número de sondagens, evidenciando que estas alterações no solo ocorreram de forma generalizada na área (fls.1020, parágrafo 4); os resultados analíticos obtidos nas etapas anteriores indicaram contaminação do solo por Antimônio, Chumbo e Zinco, e da água subterrânea por chumbo, no entanto não há um diagnóstico conclusivo acerca destas contaminações (fls.1021, parágrafo 8); não foi realizada delimitação completa da contaminação do solo (fls.1022, parágrafo 1); e **não é possível concluir que tal intervenção foi suficiente para a área, visto que as concentrações de zinco em solo não se encontram delimitadas** (fls.1022, parágrafo 02)" – fls.1066 do laudo.

2. Em relação às águas subterrâneas, o relatório de encerramento apresentou os resultados das 4 campanhas de monitoramento das águas subterrâneas na área do condomínio, com o intuito de se acompanhar a evolução das concentrações de metais, e os resultados analíticos indicaram existência de concentrações de metais acima do limite de intervenção da CETESB, nos poços de monitoramento, **reiterando-se a restrição ao consumo de água subterrânea** (fls.1066/1067).

3. Em relação a desvalorização dos imóveis dos autores, considerando que permanece restrição parcial sobre o uso da água subterrânea do solo, e possível rejeição em relação ao solo reabilitado (com concentrações de alguns metais não delimitadas, aliás), fixou o **fator de rejeição em 15% do valor de mercado dos imóveis**.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
24ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

4. Em relação ao valor da água subterrânea que os autores não podem utilizar para consumo, inclusive de frutas e/ou vegetais cultivados na área do condomínio, foi fixado depreciação de **R\$ 15.301,44 por apartamento**.

5. Houve avaliação do valor de mercado de cada um dos apartamentos dos autores (fls.1076/1081), e de seu real valor de mercado considerando o fator de rejeição de 15% e o valor da água subterrânea que não podem utilizar (fls.1082).

Nesse contexto, diante do defeito nos produtos entregues pela ré aos autores, e conduta culposa, e talvez até mesmo dolosa daquela, ao não prestar aos autores informações essenciais sobre os produtos que lhes ofereceu e vendeu, é procedente o pedido de indenização por danos materiais, nos valores apurados pelo perito a fls.1082 para cada apartamento, como "desvalorização total (B + C)", ou seja, a soma do fator de rejeição de 15% do valor de cada apartamento mais o valor da água subterrânea inutilizável, que pelos meus calculos totalizam **R\$951.031,63**, para todos os autores.

Os danos morais também são evidentes, pois alguém que se dispõe a adquirir um bem de alto valor como um imóvel, talvez o único de sua vida, utilizando suas economias e muitas vezes contraindo dívidas para fazê-lo, certamente não espera ser surpreendido com a notícia de que está vivendo em um terreno que era contaminado com metais pesados, e que mesmo apos a reabilitação do solo continua apresentando concentrações de alguns metais não delimitadas e inadequação das águas subterrâneas para consumo.

Ainda que não haja evidente risco à saúde, a ausência de risco também não é comprovada, diante da atual ignorância da ciência e da medicina sobre parte do funcionamento do corpo humano e sua interação com o ambiente, especialmente com metais pesados.

Ora, trata-se de um empreendimento com área de lazer, que como se sabe é



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
24ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

utilizada principalmente por crianças, que tem amplo contato com o solo e os vegetais que nele crescem, sendo inacreditável a irresponsabilidade da ré ao vender e entregar os imóveis para utilização dos autores e suas famílias sem informá-los das restrições existentes no solo e água subterrânea.

Assim, notório o sofrimento, angústia, preocupação e revolta que sofreram e sofrem os autores após serem surpreendidos com a notícia de que haviam adquirido apartamentos novos, de uma grande construtora, em terreno contaminado/reabilitado, sem que nada lhes tenha sido informado a respeito, e que estavam residindo nestes imóveis com suas famílias há quase 2 anos sem nada saber sobre tais restrições.

Ainda que se alegue que o consumidor possa querer adquirir um imóvel construído sobre o terreno reabilitado, por motivos financeiros ou pessoais, o fornecedor deve prestar-lhe plenas e transparentes informações sobre o produto, inclusive sobre eventuais riscos e restrições, para que o consumidor possa decidir comprar ou não o produto. Não foi isso que ocorreu, no caso concreto.

Doravante, presentes os danos morais e o nexo causal com a conduta culposa/dolosa da ré e com o defeito no produto adquirido, entendo adequada a fixação da indenização em R\$ 20.000,00 para cada um dos autores.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos da ação para condenar a ré a pagar indenização por danos materiais/lucros cessantes a cada um dos autores, nos valores indicados a fls.1082 para cada apartamento como "desvalorização total (B+C)", totalizando R\$ 951.031,63, e indenização por danos morais no valor de R\$20.000,00 para cada autor, totalizando R\$ 280.000,00. Os valores das condenações deverão ser atualizados monetariamente pela tabela do TJSP desde a propositura da ação, e acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.

Vencida, arcará a ré com as custas e despesas do processo, e com os



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
24ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

honorários advocatícios dos autores, que fixo em 10% do valor da condenação.

P.R.I.

São Paulo, 11 de agosto de 2015.

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