



Estado de Goiás
Poder Judiciário
Comarca de GOIÂNIA
Goiânia - 13ª Vara Cível e Ambiental
Avenida Olinda, Qd. G, Lt. 04 - Fórum Cível, , Sl. 813, PARK LOZANDES, GOIÂNIA-, 74884120

SENTENÇA

Ação: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento
-> Procedimento Comum Cível
Processo nº: 5495125-30.2018.8.09.0051
Recorrentes(s): -----
Recorrido(s): -----

-----, através de advogado constituído, intentou por este juízo com **Ação Declaratória de Obrigação de Fazer c/c Indenização por Danos Materiais** em desproveito de -----, ambos devidamente qualificados nos autos.

Deduziu, como causa de pedir, que em março de 2018 assumiu a nova administração do condomínio, em face da destituição do síndico anterior, o qual é marido da proprietária da empresa ré, e dentre as diversas queixas dos moradores estava o péssimo serviço prestado pela empresa ré, o que foi configurado pela ausência de produtos e uso indevido de substância que mancharam o piso do subsolo.

Asseverou que após a troca da empresa e buscando solucionar o problema, foi informado por empresas especializadas que o uso da substância INTERCAP em piso acarreta a perda do esmalte e, por conseguinte, qualquer intervenção seria paliativa.

Acrescentou que apurou que de fato houve o uso da substância INTERCAP, conforme depoimento da funcionária da própria empresa ré. Além disso, alegou que a requerida não sanou o problema.

Sustentou a aplicação do CDC; a responsabilidade objetiva; a inversão do ônus da prova; a obrigação de fazer de troca de piso ou restituição de valores a serem liquidados.

Ao final, pleiteou a inversão do ônus da prova e a condenação da requerida na obrigação de fazer, consistente em sanar todas as anomalias com troca do piso e, no caso de descumprimento, seja, em fase de liquidação, apurado o valor de orçamento para a troca.

Valor: R\$ 500,00 | Classificador: AGUARDANDO TRÂNSITO EM JULGADO - OUTUBRO 1
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 13ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL
Usuário: - Data: 13/10/2021 11:13:48

Instruiu a inicial com procuração e documentos (evento 01).

Custas iniciais recolhidas no evento 10.

Despacho inicial (evento 05).

Citação efetivada no evento 12.

Termo de audiência de conciliação realizada pelo 1º CEJUSC da Comarca de Goiânia (evento 13), no qual constatou a presença somente da parte requerente, restando frustrada a composição.

Comprovante de depósito dos honorários da conciliadora no valor de R\$ 30,00 (evento 17).

Certidão do transcurso do prazo em branco para a requerida manifestar sobre o despacho do evento 05 (evento 18).

Ato ordinatório no evento 19, determinando a intimação das partes para especificarem as provas que pretendem produzir.

O requerente postulou o julgamento antecipado da lide (evento 21).

Despacho proferido no evento 23, determinando a renovação do mandado de citação da ré no endereço indicado na exordial, porquanto a citação realizada no evento 12 não pode ser considerada válida, pois o AR foi assinado por pessoa estranha ao feito.

O requerente pugnou pelo reconhecimento da validade da citação, a decretação de revelia da ré e o julgamento antecipado da lide (evento 25).

Despacho proferido no evento 27, no qual revogou o despacho 23; declarou válido o ato citatório da requerida; decretou a revelia da ré; reconheceu a incidência do CDC na presente demanda; determinou a intimação do requerente para esclarecer quanto à área que pretende a troca de piso, ante o pedido genérico formulado na exordial, bem ainda especificar quais são os danos materiais pretendidos,

e esclarecer se procedeu notificação da requerida quanto à suposta má qualidade dos serviços prestados, se houve rescisão contratual e se o condomínio realizou vistoria técnica do local reclamado. Determinou, na sequência, a intimação das partes para especificarem as provas que pretendem produzir.

O autor pronunciou no evento 29, dizendo que a empresa ré teve sua rescisão concretizada pelos maus préstimos ofertados no condomínio, dentre eles a ausência de materiais de limpeza e pisos manchados. Salientou que foi a própria empresa ré que solicitou o encerramento do contrato. Destacou que nos termos da escritura pública declaratória, a ----- declarou que era empregada da empresa requerida, atestou que o piso foi manchado pela empresa, inclusive ao reportar para a proprietária da empresa, esta aduziu que já sabia do problema, não tomando nenhuma providência sobre o assunto, bem ainda informou que as manchas aconteceram na borda da piscina, piso dos banheiros, segundo andar da Torre 3 e subsolo. Acrescentou que o preço médio dos orçamentos foi de R\$ 45.254,29.

Ato ordinatório do evento 30 intimando as partes para especificarem as provas que pretendem produzir.

O requerente pugnou pelo julgamento antecipado da lide (evento 32).

Certidão do transcurso do prazo em branco para a requerida manifestar sobre o ato ordinatório do evento 30 (evento 33).

Decisão saneadora no evento 35, na qual determinou a intimação do requerente para especificar os danos materiais pretendidos, e deferida, de ofício, a produção de prova pericial.

Proposta dos honorários periciais juntada no evento 38 no valor de R\$ 2.880,00.

O requerente concordou com a proposta de honorários periciais e juntou comprovante de pagamento de 50% dos honorários periciais (evento 41).

Ato ordinatório do evento 42, determinando a intimação do autor para efetuar o restante dos honorários periciais (50%).

O autor reiterou que manifestou pela concordância da proposta e informou que já efetuou o pagamento de 50% do valor da perícia (evento 44).

Certidão da escrivania intimando o autor para cumprir a íntegra do determinado no evento 35, efetuando o depósito dos 50% restantes dos honorários periciais (evento 45).

O autor reiterou a informação de pagamento de 50% dos honorários no evento 47 e juntou a guia de conta judicial no evento 50.

Deferido o levantamento de 50% dos honorários periciais (evento 54).

Expedido o alvará de transferência de valores (50% do valor total da conta) em favor da perita (evento 59).

Laudo pericial juntado nos eventos 62 a 69.

Ato ordinatório do evento determinando a intimação das partes para manifestarem sobre o laudo pericial (evento 70).

O requerente pronunciou no evento 72, pugnando pelo julgamento antecipado da lide.

Expedido o alvará de transferência de valores (50% do valor total da conta) em favor da perita (evento 73).

É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir.

Presentes os pressupostos processuais e as condições da ação, situação que autoriza a análise do mérito.

Cinge-se a lide na pretensão do requerente na obrigação de fazer consistente na determinação para que a requerida proceda a troca do piso nas bordas da piscina, piso dos banheiros, segundo andar da Torre 03 e subsolo, conforme escritura pública declaratória da Sra. Eliene Damasceno Pio dos Santos, e, caso não seja realizada a obrigação, que a ré arque com indenização por danos materiais no valor de R\$ 45.254,29, preço médio dos orçamentos relativos ao prejuízo.

Insta salientar que se aplica no presente o Código de Defesa do Consumidor, por se tratar de relação de consumo entre as partes litigantes, figurando de um lado o autor/consumidor, pessoa jurídica adquirente do serviço, e de outro, a requerida/fornecedora da prestação de serviços de limpeza e conservação.

DA OBRIGAÇÃO DE FAZER

No caso em apreço, apura-se que em 08/02/2018 o autor firmou contrato de prestação de serviços de limpeza e conservação de asseio com a ré, o qual tinha por objeto a prestação de serviço de limpeza e conservação das dependências do condomínio, obrigando-se a não empregar no serviço de limpeza materiais de qualidade inferior, ou inadequados aos mesmos ou eventualmente inaplicáveis (cláusula terceira do pacto).

Sucedeu que em decorrência de queixas de moradores e com base na declaração em escritura pública da -----, ex-empregada da empresa ré que trabalhou nas dependências do condomínio, o autor detectou a ocorrência de danos nos pisos de suas dependências provenientes da má prestação de serviços da empresa ré. Confira-se:

“Eu -----, gostaria de saber se a empresa de limpeza vai solucionar o piso do S-1 em frente aos elevadores que foi manchado com produtos inadequados ao piso. Ela vai recuperar o piso ou vai trocá-lo?” (evento 01, arquivo 08).

“(..) que trabalhou o prédio -----, situado à -----, -----, -----, -----, nesta Capital, em agosto de 2014, sendo contratada pela ----- como servente de obras, sendo que nesta época estava sendo feita as primeiras entregas dos apartamentos. Declara mais que, saiu da empresa ----- e foi contratada pela empresa -----, para desempenhar o serviço de encarregada de limpeza em LBI03120L7 quando entrou na empresa -----, porém a cafeira foi assinada no dia 01/10/2017, declara ainda que quando entrou na empresa observou os fatos dos halls de acesso ao subsolo I(um) que estavam manchados, foi conversar com a patroa ----- e ela disse que já tinha ciência do fato, e disse que tinha ocorrido com a encarregada anterior a mim. Declara também que a mesma não tomou nenhuma providência diante do assunto, que depois que entrou na empresa aconteceu as manchas em mais alguns lugares, tais como: bordas da piscina, o piso dos dois (02) banheiros próximo a sauna e do chuveiro próximo a sauna e no segundo (2o) andar da torre três(3), onde uma moradora reclamou que o piso estava encardido, e a dona da limpeza pediu que uma funcionária fizesse a limpeza, neste mesmo dia eu não estava presente no prédio pois ela tinha uma prova no -----, porém vendo o ocorrido e também falou com a dona da empresa -----, que mais uma vez não fez nada, porém sempre teve ciência de todos os incidentes ocorridos com os produtos que ela mesma comprou, e entregava para o uso, o produto que manchava o piso foi um produto chamado INTERCAP, sendo comprado de dois (02) litros. Com o passar do tempo foi comprado de cinquenta (50) litros, sendo que o produto era utilizado em todo o condomínio, sendo liberado pela patroa e síndico que todos os objetos como toalhas, camisetas esquecidos pelos condôminos que iriam para os achados e perdidos as meninas da limpeza tinham autorização de utilizar como pano de chão.” (evento 01, arquivo 04).

Por sua vez, o laudo pericial jungido nos eventos 62 a 69 convalida a ocorrência de vício na prestação dos serviços prestados pela ré, mormente quanto à existência de manchas nos pisos proveniente do uso inadequado de produto, senão vejamos:

“8. ANOMALIA NA EDIFICAÇÃO

O edifício periciado possui como anomalia manchas no piso conforme imagens 7 a 13 abaixo, sendo causada pelo uso de intercap para limpeza do mesmo. Tais problemas se localizam no subsolo 1 das torres 1, 2, 3 e 4 no hall dos elevadores, sauna e banheiro da torre 2 e no hall de circulação do segundo andar da torre. 3. Como é possível perceber, há padrões nas manchas apresentadas, sendo de jatos, encardidos e marcas de ensaboamento conforme as imagens abaixo.

(...)

9. FUNDAMENTAÇÃO DAS MANCHAS NO PISO

(...)

ou seja, pode-se concluir que o INTERCAP é um produto ácido e não recomendado para uso de limpeza das cerâmicas conforme prescrito pelo manual do síndico citado acima.

(...)

12. CONCLUSÃO

Conclui-se que a limpeza dos pisos não foi realizada conforme prescrito no manual do síndico, portanto as manchas obtidas foram causadas pelo uso do produto INTERCAP. Ressalta-se que tais premissas foram definidas por meio dos documentos apresentados conforme citado no corpo do laudo.” (evento 62, arquivo 03).

Nesse contexto, exsurge evidente nos autos que o uso inadequado de produtos pela ré nas dependências do condomínio, ocasionou as manchas nos pisos, ocorrendo falha no serviço prestado, gerando a obrigação de reparo pelos danos sofridos (art. 20 do CDC).

Frise-se que comprovada a falha na prestação do serviço e não demonstrada nenhuma excludente da responsabilidade objetiva, ônus que recaía à requerida, nos termos do art. 373, inciso II, do CPC, deve a ré ser responsabilizada pelos prejuízos suportados pelo autor.

Sendo assim, uma vez demonstrada a má-prestação dos serviços, impõe-se a condenação da ré na obrigação de fazer consistente na reparação dos pisos danificados.

No tocante ao pedido de indenização por danos materiais com base na

média dos orçamentos apresentados no evento 29, na hipótese de não cumprimento da obrigação de fazer, tem-se que não há que se falar em fixação deles, mormente diante da condenação em obrigação de fazer e a possibilidade de futura conversão desta em perdas e danos, nos termos do art. 816 do CPC.

Justiça do Estado de Goiás:

Nessa linha de entendimento, colaciono o seguinte julgado do Tribunal de

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. DANOS MATERIAIS. IMPOSSIBILIDADE DE FIXAÇÃO. CONDENAÇÃO EM OBRIGAÇÃO DE FAZER. MULTA DIÁRIA. MANUTENÇÃO. QUANTUM DOS DANOS MORAIS MANTIDOS. HONORÁRIOS RECURSAIS. (...) 2. O Apelante poderá, na fase executiva, postular a conversão em perdas e danos, conf. previsão do art. 816 do CPC, em caso de descumprimento da obrigação de fazer, no prazo estabelecido. 3. Verificada que a multa diária foi fixada em valor e prazo suficiente e compatível com a obrigação, não há que se falar em majoração. (...)”. (TJ/GO, Apelação (CPC) 5007140-88.2018.8.09.0051, Rel. Des(a). OLAVO JUNQUEIRA DE ANDRADE, 5ª Câmara Cível, julgado em 18/12/2020, DJe de 18/12/2020)

DO DISPOSITIVO

Ante o exposto, **julgo parcialmente procedente o pedido, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC, para condenar a requerida a promover os devidos reparos nos pisos do condomínio**, conforme os danos detectados no laudo pericial (eventos 62 a 69), no prazo de 30 dias.

Advirto a parte ré que o descumprimento desta sentença importará em multa diária, que, com fundamento no art. 536, §1º do CPC, arbitro no importe de R\$ 500,00 (quinhentos reais), limitada a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sem prejuízo da responsabilização criminal e cível do responsável por sua execução.

Em decorrência da sucumbência mínima (obrigação de pagar), condeno a requerida ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, desde já arbitrados em R\$ 2.500,00, nos termos do artigo 85, § 8º, do Código de Processo Civil.

Na hipótese de recurso(s) apelatório(s), intime(m)-se a(s) parte(s) para contrarrazões. Após, remetam-se os autos ao TJ/GO com as homenagens de estilo.

Valor: R\$ 500,00 | Classificador: AGUARDANDO TRÂNSITO EM JULGADO - OUTUBRO 1
PROCESSO CÍVEL E DO TRÁBÁLHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 13ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL
Usuário: - Data: 13/10/2021 11:13:48

Transcorrido o trânsito em julgado, não havendo nenhum requerimento de cumprimento de sentença no prazo de 10 dias, recolhidas as custas ou tomadas as medidas administrativas necessárias, arquivem-se com as cautelas legais.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

OTACILIO DE MESQUITA ZAGO

Juiz de Direito

Valor: R\$ 500,00 | Classificador: AGUARDANDO TRÂNSITO EM JULGADO - OUTUBRO 1
PROCESSO CÍVEL E DO TRÂBÁLHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 13ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL
Usuário: - Data: 13/10/2021 11:13:48