

**PROTOCOLO Nº: 201603765039**

**NATUREZA: OBRIGAÇÃO DE FAZER**

**REQUERENTE: MARIA DALILA DA SILVA REIS GRACIANO**

**REQUERIDO: RESIDENCIAL ITAPACI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS  
LTDA ? TERRACASA IMOBILIÁRIA**

## **SENTENÇA**

**Trata-se de ação de obrigação de fazer c/c pedido de indenização por danos morais.**

**Alega a parte autora aponta que adquiriu lote de terras urbano, para construção de sua residência, e que a requerida, por meio de contrato particular, se comprometeu a entregar o loteamento dotado dos serviços de abastecimento de água, além de asfaltamento urbano e fornecimento de energia elétrica.**

**Sustenta que a falta de abastecimento lhe causou danos morais, dos quais pretende ser indenizada.**

**Juntou documentos (fls. 07-verso/15-verso).**

**Decisão às fls. 50/54 decretando a inversão do ônus da prova e deferindo o pedido de antecipação da tutela pleiteada.**

**O requerido apresentou contestação às fls. 59/71 afirmando que comercializou o referido empreendimento em agosto de 2012 e aguardava a interligação da rede ao sistema da SANEAGO e, até o momento, isto não ocorreu por falta de capacidade de atendimento da concessionária. Acrescenta dizendo que não houve interrupção, mas somente o revezamento entre os setores para que todos pudessem receber atendimento no período de estiagem.**

**Impugnação a contestação às fls. 86/93.**

**Assim, vieram os autos conclusos.**

**É o relatório. Decido.**

**Verifico que estão presentes os pressupostos de constituição e desenvolvimento válido e regular do processo, bem como as condições necessárias ao exercício do direito de ação.**

Perfeitamente aplicável, *in casu*, o disposto do inciso I do artigo 355 do Código de Processo Civil, dispensando-se a realização da audiência de instrução e julgamento, vez que o processo comporta julgamento antecipado do mérito, sendo o conjunto probatório coligido aos autos suficiente para prolação da sentença.

**Dito isto, vale mencionar que o vínculo contratual que envolve parte autora e parte requerida é regido pelo Código de Defesa do Consumidor, em especial por conta da evidente vulnerabilidade da parte autora em relação à parte requerida.**

**A parte autora, ao contratar a compra de um lote, busca adquirir um bem indispensável à sua dignidade, estando evidenciada também a sua hipossuficiência, técnica e econômica, devendo o feito ser apreciado segundo as normas protetivas do consumidor.**

**A parte requerida reconheceu somente que não houve a entrega da rede construída à SANEAGO (que se negou a fazer o recebimento da rede), e assim o abastecimento de água no loteamento foi realizado por meio de poços artesianos e bombeamento de água, com a construção, em momentos distintos, de duas caixas d'água, sendo uma de 30 mil litros e outra de 80 mil litros.**

No mais, argumenta que eventual falta de água decorreu da não construção de reservatórios pelos moradores (falta de caixas d'água nas residências), sendo mais comum nos períodos de seca, época em que há problemas de abastecimento em diversos outros locais da cidade, inclusive em bairros abastecidos pela SANEAGO. Quanto aos danos morais, refuta-os com a tese de que não houve falta de abastecimento por período extenso, não havendo prejuízos de ordem não patrimonial.

Aprofundando na prova documental, verifica-se que a parte requerida não nega que contratou a venda dos lotes se comprometendo a entregar a rede de abastecimento

de água do loteamento. É fato que não é dever da parte requerida o fornecimento de água, mas sim, na qualidade de loteador, entregar o empreendimento com toda a infraestrutura necessária ao abastecimento. Referida infraestrutura deve ser entregue ao poder público, no caso à SANEAGO, a quem competiria efetivamente entregar a água nas residências.

**Entretanto, ressei dos autos, e a própria requerida informa que não houve a interligação da rede de abastecimento à SANEAGO. Sustenta, em verdade, que aquela empresa pública não a fez por falta de capacidade de atendimento.**

**A prova documental, trazida pela própria parte requerida, demonstra o descumprimento contratual. Os documentos evidenciam problemas no relacionamento entre a requerida e a SANEAGO. A parte requerida menciona expressamente que a SANEAGO não recebeu a rede de abastecimento que teria sido construída. Entretanto, em nenhum momento mencionou por quais motivos não houve o recebimento da rede pela SANEAGO.**

**Ciente da obrigação que contratou com os compradores de lotes, no sentido de entregar os imóveis com a rede de abastecimento, não pode a parte requerida se furtar de sua obrigação apontando pura e simplesmente que a SANEAGO não fez a interligação da rede ao sistema. Caberia à parte requerida demonstrar que a recusa de atendimento por parte da SANEAGO. Incumbia à parte requerida provar que havia infraestrutura adequada, dentro dos parâmetros estabelecidos na legislação, porém, mesmo devidamente citada da presente demanda, quedou-se inerte.**

**Dos documentos trazidos, informando o cumprimento da liminar, a parte requerida informa que a infraestrutura inicial entregue não era suficiente. Tanto é que deixa claro que construiu inicialmente um reservatório de 30 mil litros e, somente em outro momento um reservatório de 50 mil litros, totalizando uma capacidade de armazenamento de 80 mil litros.**

**Ainda que não haja plena clareza nos autos quanto a não interligação da rede pela SANEAGO, das afirmações e documentos apresentados pela parte requerida fica evidente que houve ao menos negligência quanto à sua relação com a SANEAGO. Observo ainda que não há provas de que a parte requerida tenha acionado a SANEAGO judicialmente para resolver a questão da interligação da rede ao sistema.**

**Insta salientar que estão demonstrados os esforços da parte requerida no sentido de buscar uma solução das questões envolvendo o abastecimento de**

água no residencial e a realização de inúmeras melhorias na rede. Contudo, não se pode olvidar que assumiu obrigação contratual junto aos moradores do residencial, e está demonstrado o descumprimento das cláusulas do contrato, repita-se regido pelo CDC.

**Demonstrada a inadimplência, aplicando-se as regras do Código Civil, poderá o contratante prejudicado exigir o cumprimento da obrigação ou rescisão do contrato, em todo caso acrescido de perdas e danos.**

**Nessa linha, não havendo dúvidas do inadimplemento, há de ser acolhido o pedido de obrigação de fazer, formulado na exordial, com as ressalvas de que o cumprimento do contrato exigiu obras de grande vulto, as quais acabaram se concretizando com o tempo, considerando que da data do ajuizamento da demanda até os dias atuais já se passaram três anos.**

**Nesse período de três anos, repita-se, a parte requerida demonstrou os esforços no sentido de concluir as melhorias na rede de abastecimento, dando cumprimento também à liminar concedida em favor da parte autora. Resta, porém, a demonstração da efetiva conclusão e do recebimento da rede pela SANEAGO. Somente com esta prova é que a parte requerida estará plenamente desincumbida da obrigação que contratou.**

**Aliás, a demonstração de esforços pela requerida afastam eventual débito de multa diária (astreintes) devidos em razão do descumprimento de medida antecipatória concedida por este Juízo.**

**Resta analisar se a parte autora suportou danos morais decorrentes do descumprimento contratual pela parte requerida. De fato, estes são incontestes. As notícias e demais informações da mídia/imprensa (da época) dão conta de que em períodos distintos e irregulares, havia interrupção no fornecimento de água no loteamento. Essa interrupção é plausível considerando que a rede era insuficiente, exigindo melhorias recentes, conforme informado pela parte requerida.**

**Não há que se negar que a falta de água, e mais a incerteza quanto ao momento em que seria solucionado o problema em definitivo, causaram sensação de angústia e sofrimento na parte autora, que restou atacada no seu direito fundamental a uma vida digna, pois privada da utilização de um bem essencial à vida humana e à vida com dignidade, qual seja, o abastecimento de água potável.**

No que atine ao valor da indenização, esta deve ser fixada, segundo parâmetros encontrados na jurisprudência, de forma a representar uma efetiva compensação do prejuízo sofrido, sem que represente enriquecimento ilícito por parte da pessoa que sofreu a lesão.

Nesse ponto também deve ser sopesado o esforço demonstrado pela parte requerida na tentativa de uma solução para o problema, conforme mencionado linhas acima. Nesse contexto, reputa-se suficiente à reparação do dano moral a importância de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), acrescidos dos encargos legais.

Pelo exposto, nos termos do art. 487, inciso I do CPC, resolvo o mérito da lide, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a pretensão inicial, e

a) Acolho o pedido cominatório e determino à parte requerida, em cumprimento à obrigação de fazer, que proceda à conclusão das obras de melhoria na rede de abastecimento e à sua efetiva entrega à SANEAGO, comprovando nos autos as duas providências, no prazo de 90 (noventa) dias, sob pena de incidência multa fixa no importe de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser paga em favor da parte autora;

b) Condene a parte requerida no pagamento do valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), título de reparação dos danos morais. O valor deve ser corrigido monetariamente pelo INPC, a partir da data desta sentença, bem como acrescido de juros de 1% ao mês, desde a data da entrega da posse do imóvel à parte autora (data do evento danoso);

c) Confirmando a decisão antecipatória dos efeitos da tutela, com ressalva em relação à multa diária imposta, haja vista os esforços da parte requerida acima mencionados.

Condene a parte requerida no pagamento das custas processuais, e honorários advocatícios em favor do advogado da parte autora, estes no importe equivalente a 10% (dez por cento) do valor atualizado da indenização (item b) acima.

Com o trânsito em julgado, intime-se a parte requerida quanto ao cumprimento do comando da sentença, no prazo de 15 dias em relação às obrigações de pagar e 90 dias em relação à obrigação de fazer, sob pena de execução forçada.

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

**Cumpra-se.**

Itapaci, 11 de maio de 2018.

**Eduardo de Agostinho Ricco**

*Juiz Substituto*