


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA
Processo nº: **1003911-66.2014.8.26.0566**Classe - Assunto **Procedimento Comum - Indenização por Dano Material**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

Spazio Mont Vernon propõe ação contra Mrv Engenharia e Participações Ltda aduzindo que o condomínio recebeu o empreendimento após a expedição do "habite-se", em Dezembro de 2011. No entanto, desde a entrega, os prédios e as áreas comuns, apresentaram falhas, inclusive estruturais. Que a síndica solicitou os reparos diretamente à empresa ré, mas estes não foram executados. Afirma que contratou engenheiro que, após vistoria, estimou o custo da reforma, nas áreas comuns, em R\$ 1.466.000,00. Em antecipação de tutela requereu (a) que à ré fosse determinado que sanasse os danos observando-se o projeto original, no prazo de 30 dias, sob pena de multa diária de R\$ 10.000,00; (b) alternativamente, a realização de perícia prévia; (c) que em perícia prévia fosse estimado o valor das obras, determinando-se à ré o depósito do valor encontrado. No mérito, a condenação da ré, ao pagamento das despesas necessárias para que os danos às áreas comuns possam ser sanados. Juntou documentos (fls. 44/252).

A antecipação da tutela foi indeferida (fls. 261).

A conciliação foi infrutífera (fls. 326).

Em contestação (fls. 330/345), afirmou a ré que os problemas surgiram em decorrência da falta de manutenção, o que caberia à parte autora. Refutou o laudo de vistoria apresentado com a inicial.

Réplica a fls. 419/441.

Laudo pericial às fls. 577/ 870. Manifestações a fls. 880/887 e 890/916.

Esclarecimentos do perito a fls. 934/948 e manifestações a fls. 952/979 e 980.

É o relatório. Decido.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do NCPC, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas, valendo lembrar que, "presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder" (STJ, REsp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).

O ponto controvertido está em saber se os problemas existentes nas áreas comuns do Condomínio, são decorrentes de falhas estruturais.

Para tanto, o laudo pericial foi taxativo – veja-se fls. 665: "(...) *as áreas construídas de uso comum do condomínio autor, denominado Spazio Mont Vernon, apresentam inúmeros danos e patologias construtivas de origem endógena, vícios construtivos e falhas de projeto (...)*".

Fixou ainda, o laudo, o valor de R\$ 607.700,00 (na data do laudo), como estimativa de gastos para as correções necessárias, sem incluir aquelas que se referem à eventual falta de manutenção, ou mau uso, ou ainda, decorrentes de desgastes naturais, considerada a idade da construção.

O *expert* foi, pois, criterioso, não considerando, em seus cálculos, valores que não tenham origem em falhas construtivas, essa sim imputáveis à ré.

A ré é responsável por tais danos, como construtora e incorporadora, seja em razão do disposto no art. 618 do CC, com a observância da Súm. 194 do STJ, seja sob o prisma do vício redibitório, que no caso tornou-se visível posteriormente, seguindo-se o disposto no art. 445, § 1º do CC.

O laudo deixou claro que os danos nas áreas comuns decorrem da má execução.

Os documentos juntados a fls. 63/82, comprovam que logo após o recebimento do "Habite-se", datado de 06/12/2011, o condomínio passou a cobrar, da ré, soluções para os problemas que surgiam constantemente e esta não os solucionou. Limitou-se a dizer que as

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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

reclamações estariam "fora da garantia".

A alegação da ré de que os danos são resultantes da falta de manutenção do condomínio também não se sustenta. Vejam-se os recibos de serviços prestados ao condomínio juntados a fls. 180/244.

Assim, o réu não foi capaz de desconstruir as premissas e produzir contraprova ao quanto constatado pelo *expert*.

Tem-se, pois, que o condomínio provou os fatos constitutivos de seu direito (art. 373, I, CPC), no tocante às falhas construtivas e à extensão dos danos materiais.

Ante o exposto, julgo procedente a ação e condeno a ré a pagar a importância de R\$ 607.700,00 ao condomínio, com correção monetária desde a data da assinatura do laudo pericial e juros desde a citação. Condeno ainda ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 15% sobre o valor da condenação.

PRIC.

São Carlos, 03 de junho de 2016.

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