

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0001863-93.2010.8.26.0566 - nº 165/10**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Inadimplemento**  
 Requerente: **Gilberto Pisoni Bannitz e outro**  
 Requerido: **Oda Construtora e Incorporadora São Carlos Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

**VISTOS**

**GILBERTO PISONI BANNITZ e VERA HELENA ORLANDI BANNITZ** ajuizaram Ação **DE OBRIGAÇÃO DE FAZER c.c. pedido de LIMINAR c.c. PRECEITO COMINATÓRIO E RESSARCIMENTO DE PERDAS E DANOS** em face de **ODA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SÃO CARLOS LTDA**, todos devidamente qualificados.

Aduzem os autores, em síntese, que adquiriram um imóvel residencial da construtora requerida, que foi entregue dentro do prazo avençado; no entanto, o condomínio “encontrava-se inacabado”. Alegam que a construtora deixou de cumprir com o mínimo necessário à segurança dos condôminos, pois não efetuou o nivelamento do terreno e não construiu o muro de arrimo no perímetro do empreendimento. Salientam que a terra está comprimindo os muros das casas vizinhas, e que as águas pluviais estão causando infiltrações nas paredes das mesmas. Ademais, alegam que as tentativas de solução amigável restaram frustradas. Pediram, liminarmente, a condenação da requerida a efetuar o nivelamento do terreno e a construir o muro de arrimo no perímetro do condomínio. Por fim, que seja ratificada a liminar pleiteada e a requerida condenada à reparação de eventuais danos havidos nas

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

propriedades.

A inicial está instruída com documentos às fls. 117/100.

Em resposta ao Ofício expedido pelo juízo, juntaram-se documentos às fls.103/125.

Pelo despacho de fls.130, foi deferida a liminar pleiteada. Houve reconsideração às fls.145/164.

Contra a decisão de fls.165, a requerida interpôs agravo de instrumento (fls.169/175), ao qual foi negado provimento (fls.263 e ss).

Devidamente citada, a requerida, contestou sustentando, em síntese, que: 1) cumpriu rigorosamente com suas obrigações contratadas; 2) está amparada por cláusula contratual que não determina a construção do muro de arrimo; 3) conforme laudo técnico particular, não há, inclusive, a necessidade da construção do muro pretendido; 4) o condomínio possui 29 unidades e apenas os autores reclamam da situação. No mais, rebateu a inicial e pediu a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 228/237.

Pelo despacho de fls. 270, foi determinada a produção de provas. A requerida solicitou a oitiva de testemunhas e os requerentes, prova pericial.

O laudo pericial foi encartado às fls.302/362. Manifestação dos autores às fls.371/373, e da ré, às fls.384/389.



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Complementação do laudo às fls. 432 e ss.

Manifestação do autor sobre a complementação do laudo às fls. 447 e ss. e da requerida a fls. 451 e ss.

Pelo despacho de fls. 460 foi encerrada a instrução; o autor encartou seus memoriais a fls. 465 e ss e a requerida a fls. 469 e ss.

**É o relatório.**

**DECIDO.**

A questão de legitimidade concorrente dos autores para articular os reclamos já foi definida pelo Juízo a fls. 130, impondo ressaltar que o recurso manejado pela ré acabou não sendo conhecido (v. fls. 263 e ss.).

Com efeito, ao tratar do condomínio edilício, o art. 1.331 do Código Civil vigente, no seu parágrafo 2º, estabelece a utilização em comum, por todos os condôminos, das áreas comuns, como o solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, inclusive o acesso ao logradouro público. Além disso, o art. 1.335, II do mesmo diploma reforça constituir direito fundamental do condômino a utilização da área comum, desde que respeitada sua destinação.

Em outros termos, há legitimação concorrente dos condôminos em nome individual e do condomínio, representado pelo síndico, para a defesa de eventuais atos ilícitos que afetem área comum de condomínio



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

edifício.

Na clara explicação de **CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA**, “os titulares dos direitos, quer sobre as unidades autônomas, quer sobre as partes e unidades comuns, são os condôminos e não uma inexistente ou fictícia pessoa jurídica” (“Instituições de Direito Civil, v. IV – Direitos Reais”, 18ª edição, Forense, p. 187).

\*\*\*\*\*

Durante o procedimento de venda do empreendimento, mais especificamente no material publicitário distribuído à população, a ré fez constar que toda a área do condomínio seria limitada por muro de alvenaria; tal oferta, obviamente, vinculou o empreendimento.

Ocorre que, descumprindo a propaganda e os próprios preceitos técnicos pertinentes, a ré não elaborou diversos projetos executivos de terraplanagem, implantação, fundação, estrutura, arquitetura, instalação hidráulica e elétrica, dentre outros e, ao executar a obra, acabou se valendo, em alguns trechos da divisa, dos muros edificados pelos próprios vizinhos nos quais, inclusive, fixou as cercas de segurança “quando as mesmas deveriam estar fixadas em paredes ou muros do próprio condomínio” (textual de fls. 312).

Nessa linha de pensamento e tomando ainda por base a regra do art. 20 do CDC só nos resta reconhecer que o empreendimento não foi concluído como deveria, impondo à ré as obrigações de fazer destacadas no laudo pericial.

Cabe ainda destacar outras impropriedades


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

construtivas bem indicadas no laudo do expert.

O ângulo de inclinação do talude que existe atrás de um alambrado (fica a esquerda de quem da Rua Bernardino Fernandes Nunes olha para o condomínio), na área de lazer, é muito superior do que é considerado seguro (45°). **No folder de divulgação constava ali um muro, que a ré não edificou.**

Na área do bosque adensado, existe um acúmulo de águas pluviais que precipitam na área de lazer e para lá escoam junto às divisas dos imóveis lindeiros, quando deveriam escoar por canaletas, até atravessarem os imóveis vizinhos e ser lançadas na Rua João Bragnollo (v. fls. 315, penúltimo parágrafo).

Já nas áreas de lazer/comuns foram constatados trechos que **não possuem qualquer elemento de fechamento, existindo somente o muro ou parede do imóvel vizinho** (v. fls. 318, item e.1); como no memorial descritivo foi prometida a execução das referidas áreas com os mesmos critérios empregados na execução das residências onde temos a existência de muros de fechamento ou arrimo, ocorreu o descumprimento de mais esse item pela ré.

\*\*\*

Embora tenha indicado assistente técnico – cf. fls. 282 – a ré não trouxe laudo de contestação e os autores concordaram sem ressalvas, com a conclusão do vistor oficial.

Cabe ainda ponderar que os dizeres da “testemunha”, Sr. Marcos Antonio Amaral, não foram suficientes para alterar a



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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

conclusão técnica do vistor oficial, bem fundamentada, inclusive, citando preceitos normativos que tem inteira aplicação a situação examinada.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

\*\*\*

Ante o exposto, **ACOLHO** o reclamo inaugural para que em **trinta (30) dias a ré dê início às obras** descritas a fls. 323, ou seja: **1)** construir muros de fechamento ou de arrimo, devidamente dimensionados e de acordo com as condições de trabalho a que serão concretizados em **todas** às divisas do empreendimento; **2)** edificar os taludes localizados próximos à área de lazer (atrás do alambrado), observando que as valas junto às divisas da área do bosque recebam além da estabilidade com muros de arrimo e muros de fechamento, a implantação de canaletas para proporcionar o correto escoamento das águas pluviais que escoam pela superfície, evitando, assim, locais que ofereçam perigo aos condôminos; erosão do solo e obstrução do escoamento das águas e 3) adequar o sistema de segurança, composto por cercas eletrificadas, que deverão ser **fixadas nos muros do próprio Condomínio** e não nos muros e paredes dos imóveis limítrofes.

As obras devem ser concluídas em 180 dias, salvo prova da necessidade de prorrogações.

Para o caso de descumprimento, fixo multa diária de R\$ 1.000,00, até o limite de R\$ 100.000,00.

Ante a sucumbência, fica a requerida, condenada ao pagamento das custas e despesas do processo e honorários advocatícios ao patrono dos autores, que fixo, por equidade, em R\$ 5.000,00



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

(cinco mil reais).

Consigno, desde já, que o **prazo de quinze (15) dias**, previstos no **art. 475-J do Código de Processo Civil** (com a redação dada pela Lei nº 11.232 de 22 de dezembro de 2005), começará a **fluir a partir do trânsito em julgado** desta decisão, **independentemente de intimação**, incidindo a multa de 10% sobre a condenação, caso não haja o cumprimento voluntário da obrigação.

**P. R. I.**

São Carlos, 03 de dezembro de 2015.

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