

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1004850-75.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigações**
 Requerente: **Condomínio Vila Verde Sabará e outro**
 Requerido: **Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

CONDOMÍNIO VILA VERDE SABARÁ ajuizou ação contra DAISEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E TRISUL S.A., alegando, em resumo, que a primeira e segunda ré são, respectivamente, incorporadora e construtora do empreendimento Vila Verde Sabará, localizado na Rua Dr. Marino da Costa Terra, 1000, nesta cidade. Ocorre que referido empreendimento fora entregue com diversos vícios construtivos, razão pela qual pediu a condenação das rés ao cumprimento de obrigação de fazer, consistente em promover os reparos e adequações necessárias das áreas comuns do condomínio.

O autor recolheu as custas iniciais após o indeferimento do benefício da justiça gratuita.

Indeferiu-se a tutela de evidência.

As rés foram citadas e contestaram os pedidos.

Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda. aduziu em preliminar a inépcia da petição inicial. No mérito, defendeu a decadência do direito do autor, a inexistência de prova dos vícios alegados na petição inicial e a responsabilidade exclusiva da construtora pela reparação dos problemas alegados pelo autor.

Trisul S. A. sustentou preliminarmente sua ilegitimidade passiva *ad causam* e a falta de interesse processual. No mérito, afirmou que não assumiu qualquer obrigação perante o autor, mas tão somente com a dona da obra, e que entregara o empreendimento nos moldes especificados pela legislação.

Em réplica, o autor insistiu nos termos iniciais.

A tentativa conciliatória foi infrutífera.

O processo foi saneado, repelindo-se as preliminares arguidas e

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjst.jus.br

deferindo-se a produção de prova pericial.

O E. Tribunal de Justiça negou provimento aos recursos de agravo interpostos pelas partes.

Juntou-se aos autos o laudo pericial, sobrevivendo manifestação das partes e resposta a quesitos suplementares.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

Pretende o autor a condenação das rés ao cumprimento de obrigação de fazer, consistente em promover os reparos dos vícios construtivos existentes nas áreas comuns do empreendimento Vila Verde Sabará.

O perito judicial vistoriou o local e apresentou a seguinte conclusão: *"as áreas construídas de uso comum do Condomínio Autor, denominado Vila Verde Sabará, apresentaram diversos danos e patologias construtivas de origem endógena e vícios construtivos"* (fl. 682). Nesse sentido, apresentou de forma minuciosa cada dano constatado, sua causa e a forma de correção a ser seguida (fls. 632/669).

Além disso, estimou em R\$ 61.607,45 o valor total a ser despendido na correção dos vícios construtivos, dos danos de origem endógena e das falhas de projeto constatadas na perícia (fl. 670).

As partes foram instadas a se manifestarem sobre as conclusões trazidas pelo *expert*, sobrevivendo as seguintes impugnações: A ré Daisen apresentou parecer técnico divergente, no qual o assistente técnico aponta que *"o valor dos reparos necessários que poderiam eventualmente ser atribuídos às rés é menor que o estimado no orçamento apresentado no laudo do Sr. Perito"* (fl. 753); já o autor apresentou parecer em que o assistente técnico apresenta pequenos pontos de discordância do laudo (fls. 792/795).

Contudo, em nova manifestação (fls. 826/840), o perito judicial afastou de forma fundamentada todas as divergências trazidas pelas partes, inclusive reconhecendo a ausência de prévio questionamento ou insurgência quanto aos itens trazidos pelo autor à fl. 796. E nem se diga ser o caso de determinar o refazimento da perícia (fls. 851/852), pois, embora o *expert* não

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

estivesse limitado aos vícios apontados no documento de fls. 18/20, incumbia ao autor apresentar quais os problemas no empreendimento que seriam objeto da perícia no momento processual oportuno, qual seja, antes do início da diligência pericial. Aliás, imagine-se o risco à razoável duração do processo se fosse possível realizar uma nova perícia sempre que algum vício construtivo surgisse durante o trâmite processual.

Destarte, afasto as impugnações formuladas pelas partes e, por consequência, acolho integralmente a conclusão pericial, pois amparada nos próprios fatos e na demonstração cabal da origem dos vícios de construção.

O v. acórdão, relator o ilustre Desembargador Paulo Alcides Amaral Salles, destacou que os vícios apontados anteriormente *apenas serão um norte para o "expert" que, obviamente, deve apontar supostos novos defeitos construtivos eventualmente surgidos após o ajuizamento da demanda* (v. fls. 861).

O perito judicial apontou a necessidade de alteração da rede de distribuição de energia elétrica à frente das casas (fls. 838), constituindo então obrigação das rés.

Houve, também, a identificação de custo de dois outros serviços (fls. 839 e 840).

Note-se que o perito judicial esclareceu também a existência de desconformidade técnica na colocação de postes de iluminação, passível de solução mediante alteração da rede de distribuição de energia elétrica à frente das casas (fls. 838). E estimou o custo de dois outros serviços necessários (fls. 839).

Comprovado o nexo de causalidade existente entre os danos relatados pelo autor e as irregularidades encontradas no imóvel, de rigor o acolhimento do pedido deduzido, impondo-se às contestantes a obrigação de sanar os problemas no empreendimento, segundo as diretrizes indicadas na perícia.

Tratando-se de vício construtivo, ambas às rés responderão pela obrigação ora fixada. Refiro precedentes do E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

"OBRIGAÇÃO DE FAZER – Ação do condomínio contra a construtora e a incorporadora - Defeitos de construção – Procedência – Agravo retido que pretende o reconhecimento de prescrição - Relação de consumo – Prescrição quinquenal (art. 27

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

do CDC) - Defeitos decorrentes da suposta má execução do contrato, com base na culpa da construtora, podem ser reclamados dentro do prazo prescricional de 5 anos – Mérito - Decreto de procedência – Prova pericial conclusiva no sentido da existência de defeitos encontrados decorrentes da falha de projeto ou de execução da obra – Dever de indenizar – Correta a determinação no sentido de que a construtora arque com os custos do reparo dos vícios encontrados – Solidariedade entre as rés - Sentença mantida – Agravo retido e apelação improvidos." (Apelação nº 0219806-53.2008.8.26.0100, 8ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Silvério da Silva, j. 22/10/2015).

"OBRIGAÇÃO DE FAZER - Falhas e anomalias construtivas - Necessidade de reparos - Nexos de causalidade verificado por perícia - Responsabilidade solidária da incorporadora e da construtora - Aplicação do inc. II, do art. 43, da L. nº 4.591/64, e art. 12 e 14, do CDC - A incorporadora responde porquanto contratante, e a construtora porque causadora direta do dano, tendo o encargo de garantir a solidez e segurança da obra - OBRIGAÇÃO DE FAZER - Decisão ultra petita - Inocorrência - Pleito atendido dentro dos limites da controvérsia, e com respaldo legal Inteligência do art. 461, §§ 1º e 2º, do CPC - HONORÁRIOS - Diminuição - Impossibilidade - Verba honorária estabelecida dentro dos parâmetros ditados no art. 20, § 3º, do CPC - Eventual bom trabalho dos patronos da recorrente que não pode ser considerado para efeito de diminuição de antes aludida verba - Falta de previsão legal para tanto - Recurso não provido." (Apelação nº 0238275-50.2008.8.26.0100, 10ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. João Batista Vilhena, j. Data do Julgamento: 30/10/2012).

Diante do exposto, acolho o pedido e condeno DAISEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e TRISUL S.A. ao cumprimento de obrigação de fazer, consistente em, no prazo de três meses, promoverem os reparos necessários no empreendimento, observando exatamente a conduta prescrita pelo perito judicial, no anexo 1 do laudo (fls. 632/669), a promover a alteração da rede de distribuição de energia elétrica em frente das casas (fls. 838) e também a executar as obras apontadas nos esclarecimentos de fls. 839. Estabeleço multa diária de R\$ 100,00, para a hipótese de descumprimento. Ressalvo que no tocante à rede de distribuição de energia elétrica, o prazo marcado diz respeito à apresentação do projeto, enquanto o prazo de execução da obra em si será definido posteriormente, em função do

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

próprio projeto e do tempo necessário. Ressalvo também a hipótese de, findo o prazo marcado, optar o autor pela execução do serviço e cobrança do custo, consoante dispõe o artigo 816 do Código de Processo Civil.

E antecipo a tutela, impondo às rés o cumprimento de tais obrigações, de modo a livrar o autor de demora ainda maiores, de outros percalços que já enfrenta e da ampliação do prejuízo, que pode se tornar de difícil reparação. As rés serão intimadas para tanto, na pessoa de seus advogados, juntamente com o teor desta decisão.

Condeno as rés ao pagamento das custas e despesas processuais, dentre elas os honorários periciais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono do autor fixados em 12% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 06 de abril de 2018.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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