



Justiça manda construtora refazer obras em condomínio

11/05/2002

O juiz 30ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte, **Fernando Caldeira Brant**, mandou a Construtora Tenda refazer parte das obras do Condomínio Edifício Acapulco Cancun. Caso contrário, pagará multa diária de R\$ 300,00.

De acordo com os autos, houve problemas de execução na edificação. O condomínio também apontou defeitos nos pisos externos, nos muros divisórios e a falta de construção de um reservatório de água fria com capacidade para 16 mil litros.

O condomínio foi representado pelos advogados **Bruno Marcelo Rennó Braga** e **Juliana Christina Paolinelli Diniz**, do escritório Rennó, Paolinelli Advogados Associados.

De acordo com o juiz, as correções devem ser feitas em 90 dias. A construtora ainda pode recorrer.

Leia a decisão

Processo n. 024.00.048.737-1

Requerente - Condomínio do Edifício Acapulco Cancun

Requerida - Construtora Tenda Ltda.

Ação Ordinária com pedido Cominatório

Vistos, etc.

O Condomínio do Edifício Acapulco Cancun, já qualificado por seu advogado, ajuizou a presente ordinária, com pedido cominatório, contra a empresa **Construtora Tenda Ltda.**, encarregada da execução das obras, justificando como fundamento de seu pedido a necessidade do refazimento dos projetos e obras, com emprego de materiais adequados e necessários dos pisos externos, muros divisórios, sapatas de fundação e estrutura física do prédio da autora, construído pela ré, bem como a construção de um reservatório de água, dado as dificuldades de recalque até a caixa d'água ela fornecedora no bairro argumenta que a construtora desviou-se do projeto original e procedeu a utilização de materiais em desconformidade com as especificações técnicas, pedindo alternativamente o pagamento do equivalente em dinheiro dos danos relatados, incluídos preço dos projetos e custo da execução da obra, encerra o pedido para que seja a requerida compelida a proceder às correções que indica na peça inicial, calcada na prova pericial a ser produzida e demais que se fizerem necessárias, e as condenações decorrentes.

Acosta a inicial ilustrando com os documentos de f. e f.



Citada a requerida se fez presente, apresentando a contestação de f.,

passando em sede de preliminar a sustentar ter havido a prescrição do direito de ação, aduzindo mais que não há responsabilidade objetiva, no mérito procura com seus argumentos reafirmar que executou em tudo o projeto como especificado, observando todas as regras técnicas e especificações de materiais, não havendo qualquer vício na execução a ensejar a procedência da ação, e quanto aos pedidos objeta contra todos eles, acrescentando ainda que foram feitos nos precisos termos do projeto, e que houve aprovação da municipalidade para o habite-se, terminando por pedir a improcedência do pedido.

Pede a realização da prova pericial dentre outras, acostando documentos.

Prosseguiu-se com impugnação (f.), e sobre a prescrição argumenta que a responsabilidade do construtor é de cinco anos após a entrega da obra independentemente de prova de culpa, aduz mais argumentos contra a contestação.

O processo teve seguimento com a realização da prova pericial de f. e f. com manifestação das partes e apresentada as conclusões através do laudo.

Foi realizada audiência de instrução e julgamento, ouvindo-se uma testemunha, não havendo acordo sobre o objeto da lide, vieram os memoriais finais, onde as partes analisam a pretensões, reafirmam seus argumentos e pedidos, agora sob as luzes das provas produzidas.

Vieram-me conclusos.

Decido.

As preliminares não prosperam, conquanto diz respeito a prescrição do direito de ação, de fato a obra recebeu o habite-se em 1997, estando no prazo do quinquídio legal. Por outro lado pleno o interesse processual presente pela natureza da lide, e a princípio o alegado fato da não observância dos critérios técnicos na execução da obra, ou pelo menos na negligência de sua execução. Pelo que rejeito as preliminares.

A prova produzida nos autos esta a demonstrar o fato pretérito na execução da obra e o que foi feito.

O mérito da presente lide reside justamente no apreciar-se o pedido em face daquela prova pericial produzida, face a natureza da pretensão, que como se disse tem por finalidade a cominação de uma obrigação de fazer, em decorrência da responsabilidade civil e contratual, advinda da execução da obra de engenharia indicada, no caso o prédio do condomínio autor.

Restou amplamente demonstrado que as alegações do condomínio autor procedem em face da prova pericial produzida.

O laudo de f. 266/333 ao examinar e responder os quesitos referentes à obra em si, concluiu o perito que houve na verdade negligências quando da execução do projeto, apresentando defeitos de realização estrutural ensejando conduzir a um comprometimento da estrutura em futuro breve, bem assim com deficiência na capacidade de armazenamento de água, dada o

porte da construção e a taxa média de utilização pessoa/dia para o consumo de água, sendo esclarecido que não há interrupção no abastecimento, salvo para manutenção regular, porém que resulta na falta pela deficiência do armazenamento.

Está demonstrado, também, a necessidade dos reparos no piso, e impermeabilização junto à área comum, e da garagem, que estão levando, em face da má compactação do terreno, a seu abatimento, com surgimento de trincas no piso, e evidente comprometimento da base.

Estas e outras dentre tantas outras pequenas falhas que necessitam a devida correção, com modificação de materiais, etc. tudo conforme o laudo pericial que é conclusivo.

As demais provas dos presentes autos apenas o confirmam, pois restaram em documentos tão somente, e o depoimento colhido em nada esclareceu para a lide e a pretensão esposada pelo autor e rechaçada pela ré.

Isto posto, pelo consta dos autos, e da prova pericial produzida, julgo procedente o pedido contido na inicial, para condenar a ré a proceder aos reparos pretendidos nos incisos da inicial, em conformidade com o laudo pericial produzido, arcando com os custos dos projetos necessários para os reparos pretendidos, e a execução de ampliação ou complementação do reservatório de água *fria*, e outros que se fizerem necessárias e se apurarem em trabalho técnico.

Fixo o prazo para início das obras em 30 dias após o trânsito, e para realização e conclusão das correções em 90 dias, sob pena diária de R\$ 300,00.

Condeno a ré a sustentar as custas processuais e verba honorárias que *fixo* em 10% sobre o valor dado à causa.

P.R.I.C.

Belo Horizonte, 22.04.2002

Fernando Caldeira Brant

Juiz de Direito

Fonte: https://conjur.jumps.com.br/2002-mai-11/justica_manda_construtora_refazer_obras_condominio/