



COMARCA DE PORTO ALEGRE  
16ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL  
Rua Márcio Veras Vidor (antiga Rua Celeste Gobato), 10

---

Processo nº: 001/1.10.0314048-4 (CNJ:.3140481-51.2010.8.21.0001)  
Natureza: Cominatória  
Autor: Condomínio Edifício Liberty  
Réu: Rio Novo Incorporações Ltda  
Juiz Prolator: Juíza de Direito - Dra. Laura de Borba Maciel Fleck  
Data: 03/08/2012

Vistos.

**I – CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LIBERTY**, já qualificado nos autos, ajuizou **ação mandamental de obrigação de fazer** em desfavor de **RIO NOVO INCORPORAÇÕES LTDA**, igualmente qualificada. Referiu, em síntese, que, na data de 11/03/2009, a ré deu início à imissão dos proprietários na posse das respectivas unidades autônomas do condomínio autor. Alegou que, diante da existência de inúmeros defeitos na construção do prédio, os proprietários das unidades constituíram uma comissão para a fiscalização da realização das obras pendentes e fixaram prazo até a data de 30/05/2009 para a conclusão das referidas obras pela empresa ré. Seguiu narrando que, em 09/06/2009, a Comissão constatou que haviam sido realizados apenas 3 (três) dos serviços pendentes e constatado o surgimento de novos problemas na construção do prédio. Asseverou que foram elaborados laudos técnicos para que o impasse fosse resolvido extrajudicialmente, o que, todavia, não ocorreu. Afirmou que notificou judicialmente a ré para que solucionasse os problemas no prazo de 60 (sessenta) dias, o que, também, não ocorreu. Elencou todos os problemas observados no prédio. Ao final, requereu a condenação da ré à obrigação de executar todos os reparos elencados, sob pena de multa diária (fl. 02/14). Juntou documentos (fls. 15/55).

A petição inicial foi recebida (fl. 56).

Citada (fl. 56v), a ré contestou, aduzindo, em síntese, que as tarefas, elencadas no laudo que acompanhou a notificação judicial realizada pelo condomínio, foram todas realizadas e o autor teria sido comunicado da conclusão dos trabalhos, também, através de notificação judicial. Referiu que parte dos defeitos referidos no primeiro laudo realizado pelo condomínio teriam como causa a ação de terceiros e da própria ação do condomínio na conservação e manutenção das áreas de uso comum e equipamentos. Ressaltou que nunca teria ficado inerte às solicitações do demandante, pois sempre teria executados os serviços em tempo hábil. Acrescentou que as tarefas constantes no laudo datado de 01/11/2010 já estavam solucionadas na data de 10/11/2010, pois os consertos foram solicitados pelo síndico do condomínio diretamente à empresa. Ao final, requereu a extinção do processo, sem julgamento



do mérito, ou, subsidiariamente, o julgamento de improcedência dos pedidos articulados na exordial (fls. 57/60). Acostou documentos (fls. 61/341).

O autor apresentou réplica (fls. 344/349).

Intimadas as partes acerca do interesse na produção de outras provas, ambas requereram a produção de prova pericial, cujo o laudo pericial técnico foi apresentado às fls.398/489.

Em face do laudo pericial apresentado, autor e réu manifestaram-se às fls.494/507 e às fls.508/511, respectivamente. Tendo em vista a elaboração de quesitos complementares pelas partes, o perito apresentou laudo complementar (fls.514/524).

A instrução foi encerrada e as partes apresentaram memoriais, o autor às fls.547/554 e o réu às fls.555/557.

Vieram os autos conclusos para sentença.

**É o relatório.**

**Passo a decidir.**

**II – O feito teve tramitação regular e encontra-se apto para julgamento, assegurando-se às partes o direito ao contraditório, permitindo-lhes, assim, a faculdade para a produção das provas que entendiam necessárias para o deslinde da lide.**

Cuida-se de ação pela qual pretende o condomínio autor o reparo de vários problemas estruturais e estéticos observados logo após a imissão dos proprietários das unidades condominiais na posse dos seus respectivos imóveis.

A existência de defeitos estruturais e estéticos no prédio do condomínio autor é fato incontrovertido nos autos, a controvérsia da demanda reside na possibilidade de que os problemas tenham sido causados por culpa de terceiros ou sejam provenientes de falhas de manutenção e conservação pelo demandante. Além disso, a ré refere que já teria solucionado muitos dos problemas elencados pela autora em sua inicial.

Veja-se que, para a solução do litígio, deve-se levar em conta tanto as alegações das partes e documentos colacionados, como os pareceres dos assistentes técnicos, e, principalmente, o laudo técnico pericial elaborado pelo perito nomeado pelo juízo.

Conforme a análise da prova documental, constata-se que a Carta de Habitação do prédio do condomínio autor (fl.11 do processo nº 001/1.10.0023628-6) foi expedida pela Prefeitura de Porto Alegre na data de 11/03/2009.

Pouco mais de um mês após a expedição da referida carta, houve a instalação de condomínio, mediante Assembleia Geral, realizada em 22/04/2009. Note-se que, já nessa Assembleia, foram apurados pelos condôminos vários itens no prédio que deveriam ser finalizados e reparados pela ré, consignando-se, assim, na referida ata, que o prazo estipulado para a finalização das obras se daria em 30/05/2009.



Quase um ano após a data estipulada para a finalização das obras, a autora notificou judicialmente a ré, na forma do art. 867 do CPC, cuja a inicial foi distribuída em 28/01/2010, solicitando a execução de obras necessárias para a resolução dos problemas elencados em dois laudos que foram juntados àqueles autos.

Constata-se, assim, que o prédio sempre teve reparações a serem realizadas pela edificadora, desde a instauração da primeira assembleia, e, ainda, quase um ano após, os reparos não haviam sido realizados, uma vez que a autora teve que notificar judicialmente a ré para que executasse as obras necessárias.

No entanto, é importante salientar que, após a notificação recebida pela requerente, a empresa ré realizou obras no condomínio autor e, também, o notificou judicialmente acerca da realização das referidas reparações, na data de 05/05/2010, conforme se depreende das fls.78/341.

Note-se que, embora a demandada afirme que não tenha ficado inerte às solicitações do autor em realizar as reparações necessárias no prédio e, de fato, tenha comprovado a boa-fé com que agiu, mostrando-se, ao menos diligente, isso não a desincumbe da obrigação de realizar a prestação de seu serviço de maneira adequada, utilizando-se a técnica necessária e atendendo os padrões estipulados contratualmente.

Pois bem, o perito nomeado pelo juízo elaborou laudo técnico em que pontuou todas as reparações que necessitavam ser realizadas no prédio do condomínio autor, bem como indicou as causas dos respectivos defeitos e respondeu todos os quesitos elaborados pelas partes.

Desta feita, analisando-se o referido laudo, percebe-se que, em muitos dos pontos que necessitam de reparos, não fora utilizada a boa técnica de execução e de acabamento, como afirma o profissional à fl.406: “As instalações elétricas foram executadas em desacordo com o que preconiza a boa técnica de execução e de acabamento e a norma específica que rege as instalações elétricas (...). Ou seja, quando da realização da obra ou da realização dos reparos, a ré não executou suas obrigações como deveria.

Assim, tendo em vista que o profissional realizou a perícia em todos os ambientes do prédio do condomínio autor elencados na petição inicial, deverá a demandada efetuar os reparos dos defeitos elencados no laudo pericial de fls.398/489, observando, na execução, as determinações do perito, nos seguintes ambientes:

- último pavimento e laje de cobertura (fls.406/407);
- hall de serviço (fl.421);
- hall social (fl.421);
- hall de entrada (fl.425);
- quadra poliesportiva (fl.429);
- salão de festas (fls.432/433);



- estar piscina/churrasqueira (fl.436);
- piscina e casa de bombas (fl.438)
- subsolo 2 (fls.444/445);
- subsolo 1 (fls.453/454);
- fachada (fl.465).

Entretanto, importante salientar que alguns dos ambientes analisados no referido laudo não necessitam de reparos e, além disso, em outros ambientes apesar de haver necessidade de algumas reparações essas não deverão ser realizadas pela ré, uma vez que os problemas são decorrentes do uso das instalações. Desta forma, seguem elencados os ambientes em que não se fará necessária a intervenção da ré:

- escadaria (fl.420);
- gourmeteria (fl.427);
- vestiários e copa funcionários (fl.427/428);
- Sala de brinquedos/Sala de fitness (fl.429);
- Playground (fl.432);

Conclui-se, portanto, que a edificadora não executou seu serviço na maneira devida e, mesmo após ter sido notificada judicialmente, não cumpriu sua obrigação de maneira integral. Por conseguinte, a ré deverá ser condenada à obrigação de fazer todos os reparos especificados no laudo pericial referido.

Sendo assim, a procedência da ação é medida que se impõe.

**III –** Por todo o exposto, nos termos do art. 269, I, do CPC, **JULGO PROCEDENTES** o pedido mandamental ajuizado por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LIBERTY**, em desfavor da **RIO NOVO INCORPORAÇÕES LTDA**, extinguindo o processo, com resolução do mérito, condenando a ré à obrigação de realizar os reparos na forma como elencados no laudo pericial de fls. 398/489, nas seguintes dependências do condomínio autor, no prazo de 60 (sessenta dias), a contar do trânsito em julgado da presente sentença, sob pena de multa diária de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a se consolidar em 30 (trinta) dias:

- último pavimento e laje de cobertura (fls.406/407);
- hall de serviço (fl.421);
- hall social (fl.421);
- hall de entrada (fl.425);
- quadra poliesportiva (fl.429);
- salão de festas (fls.432/433);
- estar piscina/churrasqueira (fl.436);
- piscina e casa de bombas (fl.438)
- subsolo 2 (fls.444/445);



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO



- subsolo 1 (fls.453/454);
- fachada (fl.465).

**Condeno** a parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), observada a natureza da causa, o trabalho desenvolvido pelo profissional e o local de sua prestação, nos termos do § 4º, observados os vetores do §3º, ambos do art. 20 do CPC.

Publique-se.

Registre-se.

Intimem-se.

Porto Alegre, 03 de agosto de 2012.

Laura de Borba Maciel Fleck

Juíza de Direito