Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

Vigésima Segunda Vara Cível de Brasília

Número do processo: 0740736-49.2020.8.07.0001

Classe judicial: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

AUTOR: ____

REU: ____ ("EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL"), ____
S/A (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL)

DECISÃO INTERLOCUTÓRIA

Trata-se de ação cominatória de obrigação de fazer, com pedido de tutela de urgência, movida pelo ____ em desfavor de ____
S/A e de ____ S/A, partes devidamente qualificadas nos autos.

Em suma, relata o condomínio autor que seria constituído por edifício integrado por 48 apartamentos, erigido e incorporado pelas rés, tendo sido o conjunto habitacional entregue em outubro de 2017.

Descreve que teria sido constatada a existência de anomalias construtivas na área comum da edificação, aferidas em estudo técnico contratado, que geraram sucessivas infiltrações nos subsolos e na rampa da garagem, com risco estrutural e à própria segurança dos moradores.

Verbera que, acionadas as requeridas, empresas responsáveis pela higidez da construção, não teriam providenciado a solução dos graves problemas verificados na edificação, ao argumento de que *se encontrariam em recuperação judicial*, o que obstaculizaria o atendimento da solicitação.

Em sede de **tutela de urgência**, postulou a concessão de ordem cominatória liminar, voltada a obrigar as requeridas a promoverem, de forma imediata, os reparos nas avarias apontadas na edificação, medida a ser ratificada em exame exauriente.

Instruiu a peça de ingresso com os documentos de ID79380262 a ID79383623.

É o que, por ora, importa relatar. **Decido**.

A tutela de urgência tem por desiderato garantir a efetividade da prestação jurisdicional, quando o juiz vislumbre, da exposição fática e jurídica trazida a exame, a presença de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, na esteira do que dispõe o artigo 300, *caput*, do Código de Processo Civil.

No caso em análise, observo que, ao menos nesta sede provisória de apreciação, a parte autora logrou demonstrar a presença de tais requisitos.

Com efeito, a convenção condominial, acostada em ID79380269 (págs. 1/31), ratifica a narrativa autoral, no sentido de que o empreendimento teria sido edificado por sociedade de propósito específico, integrante do grupo empresarial mantido pelas rés, tendo sido entregue no final do ano de 2017.

A relação jurídica havida entre as partes se encontra informada e regida pelos princípios e regramentos do microssistema de defesa do consumidor.

Com isso, a legitimidade e a responsabilidade das requeridas, obrigadas a garantir a segurança e a adequação do bem por elas fornecido, decorre do **princípio da solidariedade** e do **próprio sistema de proteção**, fundado no **risco do negócio**, consagrado no artigo 7º, parágrafo único, do CDC.

A responsabilidade, de fundo contratual, ressai, nesta sede prefacial, suficientemente demonstrada.

Lado outro, as fotografias consignadas na peça de ingresso (ID79382198 – págs. 3/5) evidenciam que o imóvel apresentaria visível emboloramento, característico de defeito estrutural, consubstanciado na ausência de estanqueidade, o que estaria a permitir a infiltração de líquidos, supostamente consistentes em águas pluviais, nas paredes edificação.

Tais elementos, ainda que superficialmente apreciados, permitem concluir que se cuidaria de vícios com origem na própria construção da edificação, atividade que seria atribuída às rés, legalmente obrigadas a garantir a sua segurança e adequação.

Colhe-se, ainda, dos documentos coligidos em ID79383621, que as anomalias verificadas teriam sido informadas, às requeridas, em 2019, ou seja, no curso do prazo de **garantia legal**, instituído pelo **artigo 618 do Código Civil**, não tendo sido adotadas, contudo, as providências devidas.

O fato de se encontrar submetida a processo de recuperação judicial não exonera a construtora, por óbvio, do dever de garantia, extraído de imperativo legal e contratual, sobretudo porque as requeridas estariam no pleno exercício de suas atividades típicas e empresariais, com diversas obras e empreendimentos em andamento no mesmo bairro.

Diante de tais ponderações, impera reconhecer que há, de início, **probabilidade do direito**, eis que as alegações do autor se encontram suficientemente amparadas na demonstração dos vícios que, atualmente, prejudicam a estrutura da edificação e sua adequada utilização, com a necessária segurança e salubridade, sendo, *a priori*, injustificada a negativa da realização dos reparos, a par da garantia legal.

Quanto ao **perigo de dano**, há de se ter em mente que a subsistência da situação descrita, sem que se adote, até o desate do processo, qualquer solução efetiva para os graves defeitos estruturais verificados no edifício residencial (atualmente habitado), ensejará, por certo, o agravamento das avarias, sobretudo pela ocorrência das chuvas, sujeitando a edificação a possível deterioração de maiores dimensões e comprometendo, ainda mais, a sua utilização, com risco potencial para a integridade física e o patrimônio dos moradores.

Posto isso, e, considerando que a providência antecipadamente colimada é perfeitamente reversível, uma vez que, verificado o malogro da pretensão, teria lugar a recomposição dos prejuízos eventualmente impingidos às demandadas, tenho que a tutela de urgência comporta deferimento.

Nesse mesmo sentido, colha-se o entendimento já manifestado, em hipótese assemelhada, pelo egrégio Tribunal de Justiça do Distrito federal e dos Territórios:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO COMINATÓRIA. REPAROS ESTRUTURAIS DE EDIFÍCIO. PRELIMINAR. NULIDADE DA DECISÃO. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. TUTELA DE URGÊNCIA. REQUISITOS. I - A decisão agravada não é nula, visto que está devidamente fundamentada. Rejeitada a preliminar. **II - Evidenciada a probabilidade do direito do Condomínio-agravado, diante da conclusão do laudo pericial de que as falhas detectadas na garagem e na fachada são anomalias endógenas, ou seja, vícios que têm a sua causa relacionada às etapas do projeto e/ou construção. III - O perigo de dano também está configurado, pois a**

ineficiência da estanqueidade da fachada gera infiltrações nas unidades e há risco de sérios acidentes na rampa da garagem, que ainda podem ser agravados pelo período de chuvas. IV - Ausente o perigo de irreversibilidade da r. decisão que deferiu tutela de urgência para reparos imediatos na rampa da garagem e na fachada, pois a Construtora-ré poderá cobrar, ao final da lide e em eventual julgamento de improcedência, os valores despendidos. V - Agravo de instrumento desprovido. (Acórdão n.1149918, 07189459520188070000, Relator: VERA ANDRIGHI 6ª Turma Cível, Data de Julgamento: 07/02/2019, Publicado no DJE: 18/02/2019. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

Ao cabo do exposto, aferidos, em sede prefacial, a probabilidade do direito e o risco de agravamento dos danos já verificados, **DEFIRO a tutela de urgência,** liminarmente pretendida, para DETERMINAR que as rés:

I - no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da intimação da presente decisão, **apresentem cronograma e plano de obra específicos**, e, no mesmo prazo, **comprovem o início das obras** e das intervenções necessárias ao reparo imediato e adequado dos vícios e defeitos relacionados às infiltrações localizadas nos subsolos e nas rampas do edifício, sob pena de multa, a ser fixada pelo Juízo;

II – promovam e **realizem**, no prazo máximo de 6 (seis) meses, imediatamente deflagrado a partir do término do lapso antecedente, a **conclusão das obras e medidas necessárias ao reparo adequado dos citados vícios**, verificados nos subsolos e nas rampas da garagem, sob pena de se sujeitar a multa diária, sem prejuízo da adoção de outras medidas que se façam necessárias para coibir o descumprimento da ordem judicial e responsabilizar os agentes recalcitrantes.

Nos termos dos artigos 334 e seguintes do CPC, designe-se audiência de conciliação, citando-se e intimando-se as rés, que deverão informar, se for o caso, a ausência de interesse na tentativa de conciliação, no improrrogável prazo de 10 dias anteriores à data designada para o ato (art. 334, § 5º, CPC).

Advirtam-se as partes de que "o não comparecimento injustificado do autor ou do réu à audiência de conciliação é considerado ato atentatório à dignidade da justiça e será sancionado com multa de até dois por cento da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa, revertida em favor da União ou do Estado", a teor do artigo 334, § 8º, CPC.

Intime-se a parte autora, na pessoa de seu advogado.

Citem-se e INTIMEM-SE, com urgência, para imediato cumprimento da ordem liminar.

(documento datado e assinado eletronicamente, em Brasília - DF)

LUIS MARTIUS HOLANDA BEZERRA JUNIOR Juiz de Direito