



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

COMARCA DE SÃO PAULO FORO

REGIONAL XV - BUTANTÃ

3<sup>a</sup> VARA CÍVEL

Avenida Corifeu de Azevedo Marques, N<sup>o</sup> 148/150, sala 221, 2<sup>o</sup> andar - Butanta

CEP: 05582-000 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 4503-9489 - E-mail: butantacivel@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo n<sup>o</sup>: **1000863-24.2024.8.26.0704**

Classe - Assunto **Procedimento Comum Cível - Vícios de Construção**

Requerente: -----

Requerido: ----- e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luciane Cristina Silva Tavares**

Vistos.

1. Cuida-se de Ação de Obrigaç<sup>ão</sup> de Fazer, com pedido de antecipação de tutela para reparar os vícios construtivos de nível crítico 4 e 5, em especial, os vícios identificados como de gravidade e de urgência. Sustenta que o condomínio é composto por uma torre de dois blocos, com o total de 393 unidades autônomas. A construção foi concluída em 2019, com a emissão de certificado de conclusão de obra (HABITE-SE) em 08/02/2019. Apesar da emissão do certificado, logo após a entrega, surgiram inúmeras anomalias, como infiltrações, fissuras e rachaduras. Para verificar a situação do condomínio foi realizada uma vistoria, que constatou diversos vícios de construção. A responsabilidade por alguns vícios foi assumida pela construtora, mas se quedou inerte em relação a outros. Mesmo quanto àqueles que a construtora assumiu, não houve a reparação adequada. Alguns dos vícios verificados, são de natureza gravíssima, é necessário que a obra tenha início no máximo, em 15 dias.

**Providencie o autor o recolhimento das custas iniciais, em 15 (quinze) dias.**

Defiro a tutela de urgência pleiteada.

A narrativa da inicial é verossímil e a documentação juntada corrobora com o alegado, de modo a indicar a probabilidade do direito do requerente.

De acordo com a planilha de fls. 12/21, pela vistoria realizada, foram contabilizados 158 vícios de construção, classificados desde "sem gravidade" até "extremamente grave", o que deve ser considerado, nesta fase de início de procedimento.

Como indicado na petição inicial, o condomínio conta com 393 unidades autônomas e, havendo indicações como "perigo de esmagamento" (fls. 15) ou "madeiras soltas e

**Processo n<sup>o</sup> 1000863-24.2024.8.26.0704 - p. 1**



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO FORO

REGIONAL XV - BUTANTÃ

3<sup>a</sup> VARA CÍVEL

Avenida Corifeu de Azevedo Marques, Nº 148/150, sala 221, 2º andar - Butanta

CEP: 05582-000 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 4503-9489 - E-mail: butantacivel@tjsp.jus.br

com rachaduras, perigo de acidente", não restam dúvidas quanto à urgência da medida pleiteada.

Assim, presentes os requisitos do artigo 300, do Código de Processo Civil, para este momento, defiro a antecipação da tutela a fim de determinar à requerida, providencie a correção dos itens indicados como sendo de imediata de reparação e extremamente graves ou muito graves, conforme o laudo que instrui a inicial, fixado o prazo máximo de 10 (dez) dias para início das obras, sob pena de multa diária de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), limitada, por ora, a R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Servirá a presente, por **OFÍCIO**, cabendo ao patrono do autor o seu encaminhamento e comprovação nos autos.

2. Observando o disposto no Provimento Conjunto nº 32/2020, manifeste a parte autora sua opção pelo procedimento do "Juízo 100% Digital", informando ainda seu endereço eletrônico e sua linha telefônica móvel e de seu advogado, no prazo de 15 (quinze) dias.

Oportuno ressaltar que, mediante requerimento ao Juízo, poderá ser disponibilizada pelo Poder Judiciário sala para participação das partes e testemunhas em audiência por videoconferência.

3. Diante das especificidades da causa e de modo a adequar o rito processual às necessidades do conflito, deixo para momento oportuno a análise da conveniência da audiência de conciliação (CPC, art. 139, VI e Enunciado nº 35 da ENFAM).

4. Cite-se o requerido, advertindo-o de que poderá apresentar contestação, no prazo de 15 (quinze) dias, **contados da juntada do aviso de recebimento da carta de citação ao processo**, e de que a não apresentação de defesa implicará na presunção de veracidade dos fatos alegados pelo autor (art. 335 do NCPC).

No mesmo prazo, intime-se o(a) requerido(a) para manifestar sua concordância com o procedimento do "Juízo 100% Digital", fornecendo seu endereço eletrônico e linha telefônica móvel celular bem como de seu advogado, ficando advertido ainda de que o silêncio será considerado como concordância.

5. Expeça-se carta de citação e intimação. Na ausência das custas postais, providencie o autor o seu recolhimento, no prazo de 05 (cinco) dias, se o caso.

Intime-se.

São Paulo, 07 de fevereiro de 2024.

Processo nº 1000863-24.2024.8.26.0704 - p. 2