



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS
FORO DE CAMPINAS
4ª VARA CÍVEL

RUA FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Campinas
 - SP - CEP 13088-901

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1049584-36.2021.8.26.0114**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Vícios de Construção**
 Requerente: **Condomínio Residencial -----**
 Requerido: **----- Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Fabio Varlese Hillal**

Vistos.

Trata-se de AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS EM DECORRÊNCIA DE VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL interposta por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ----- em face de ----- EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, ambos qualificados nos autos.

O condomínio autor alega que apresenta vícios construtivos causados pela ré; que interpôs ação cautelar de produção antecipada de provas (processo nº. 0075541.71.2012.8.26.0114, que tramitou perante a 5ª Vara Cível da Comarca); que, na ação de produção antecipada de provas, ficou constatado que os vícios são decorrentes da má construção efetuada pela ré. Pede a condenação da ré ao valor de R\$ 639.718,49, a ser atualizado desde a data da realização do laudo, além de pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais e contratuais (fls. 01/24).

A ré foi citada e apresentou contestação. Como prejudicial de mérito, arguiu decadência. No mérito, alegou que o empreendimento foi entregue em perfeitas condições, conforme certificado de conclusão da obra (habite-se) expedido pela Prefeitura de Campinas, e que foi o autor que não promoveu as manutenções preventivas necessárias. Impugnou o laudo pericial produzido na ação de produção antecipada de provas, bem como o valor estimado nele para os reparos. Defendeu a impossibilidade de condenação ao pagamento de honorários contratuais e de ressarcimento do valor despendido a título de honorários periciais e honorários do



- SP - CEP 13088-901

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS
FORO DE CAMPINAS
4ª VARA CÍVEL
RUA FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Campinas

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

1049584-36.2021.8.26.0114 - lauda 1

assistente técnico do autor. Aduziu ainda que, caso haja condenação, o crédito deverá ser submetido ao plano de recuperação judicial junto ao processo n. 1016422-34.2017.8.26.0100, em trâmite perante a 1ª Vara de Falências e Recuperação Judiciais de Conflitos Relacionados à Arbitragem do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo). Pediu a concessão do benefício da gratuidade (fls. 1182/1221).

Réplica a fls. 1229/1261, com impugnação ao pedido de justiça gratuita.

A decisão de fl. 1268/1270 negou a gratuidade, o que foi mantido pela decisão de fl. 2502.

É o relatório.

FUNDAMENTO E DECIDO.

Não se operou decadência. A ação de produção antecipada de provas foi interposta em 2012 e só transitou em julgado em 2020. É dizer: só quando transitou em julgado a produção é que se pode afirmar que os vícios construtivos foram efetivamente constatados, e a partir daí se iniciou o prazo para a ação de responsabilização.

O prazo do art.26 do CDC aqui não se aplica, porque não cuida esta ação de pedido de substituição de produto ou restituição de quantia paga, mas sim de indenização por vícios de construção de edifícios.

Tampouco se aplica o prazo do art.445 do CC, porque esta ação não é redibitória ou *quantum minoris*, mas de indenização.

Nem se cogite da decadência prevista no art.618, parágrafo único, do CC, porque aquele prazo é para exercício do direito de garantia da solidez e segurança do trabalho, dos materiais e do solo, enquanto aqui se busca a responsabilização por erros construtivos, isto é, uma responsabilização subjetiva, sujeita só a prazo prescricional, e de dez anos, geral, previsto no art.205 do CC, por falta de prazo específico de responsabilidade civil contratual.

Esse prazo decenal passou a se contar quando encerrada definitivamente a



- SP - CEP 13088-901

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS
FORO DE CAMPINAS
4ª VARA CÍVEL

RUA FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Campinas

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

1049584-36.2021.8.26.0114 - lauda 2

produção antecipada de provas, quando constatados os vícios, e foi a tempo interrompido pela propositura desta demanda.

O laudo elaborado na ação de produção antecipada de provas concluiu que " há uma série de defeitos construtivos e irregularidades nas áreas comuns do condomínio (...) os quais estão trazendo prejuízos aos condôminos e desvalorização do imóvel" (fls. 591).

O fato de a Prefeitura ter certificado a finalização da obra, que é o habite-se, não pode ser visto como escusa para a responsabilidade da construtora. A fiscalização do Município é feita no momento de finalização dos trabalhos, que não necessariamente coincide com o aparecimento dos vícios, sem contar que é uma fiscalização de solidez do empreendimento e de observância das posturas formais de construção estabelecidas pela própria Municipalidade. Seu objeto não é o exame detalhado da qualidade da obra.

Os vícios atribuídos à ré pela perita não decorreram de falta de manutenção pelo autor, como a própria experta explicou. A impugnação da ré, nesse ponto, é genérica.

A perícia, por si, é uma análise técnica e, desta feita, é soberana quando atesta trincas e fissuras decorrentes de mau dimensionamento das juntas de dilatação.

Tocante ao valor para reparos, também merece prestígio o laudo. A ré, ao dizer que as trincas são "pequenas", não abala a prova, porque se vale de um conceito relativo e tampouco traz nada de imparcial para justificar o preço que defende, R\$ 3.000,00. Prevalece o laudo.

A ré também não trouxe nenhuma contraprova técnica e imparcial à afirmação da perita de que as trincas junto a ralos e grelhas são decorrentes da má qualidade do concreto e não de desgastes naturais motivados por falta de manutenção e peso de veículos.

O mesmo vale para o piso cimentado do passeio público. Quanto à área a ser refeita, sem qualquer base a afirmação da ré de que a visão da foto do local desmente o dimensionamento feito pela perita. A vista da foto não diz nada. Mais uma vez deve imperar a



- SP - CEP 13088-901

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS
FORO DE CAMPINAS
4ª VARA CÍVEL

RUA FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Campinas

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

1049584-36.2021.8.26.0114 - lauda 3

conclusão pericial.

Tocante à rampa de acesso ao térreo, o desnível não é leve, como diz a ré, mas, ao contrário, de expressão considerável e, do mesmo modo como nos outros pontos, a ré, sem trazer nada de novo, busca desmerecer o trabalho da profissional imparcial, o que evidentemente não se pode admitir. O desnível é da rampa como um todo e a perita bem delimitou o que deve ser tratado.

E de onde a ré tirou que "trincas e fissuras são comuns" e fruto de fatores externos? Ela não explicou. O Manual do Síndico é documento que ela própria elaborou e evidentemente não se sobrepõe ao laudo pericial nem pode afastar prazos legais.

Mesmo as críticas quanto à conclusão sobre o sistema de impermeabilização não merecem guarida. As fotos exibidas pelo assistente da ré, ainda que mostrem uma grelha com folhas e alguma vegetação em canto de parede, por si só, não infirmam a conclusão pericial. Não se sabe, pelas fotos, a dimensão da grelha, e a quantidade de vegetação no canto é pequena. A foto do ralo também não permite concluir que há entupimento (fls.640). A porção de vegetação está no canto, enquanto a foto de fls.636 é pouco nítida. Já a foto de fls.641 mostra vegetação, sim, mas não em porção extensa da grelha. Não se pode afastar a conclusão pericial.

Tratando-se de matéria técnica, em que pese todo o respeito que merece o ilustre assistente da ré, opta-se pelo trabalho pericial, inclusive quanto à solução para o problema, dada a imparcialidade da auxiliar do juízo.

A grelha do subsolo 1 foi subdimensionada, como concluiu a perita, e não há que se dizer que o vício é aparente, pois, para um leigo, o subdimensionamento evidentemente que não é constatável. A constatação foi feita pela própria prova pericial.

Já a grelha da rampa de acesso à garagem, na foto, contém folhas, é verdade, mas a perita explicou que ela foi chumbada, o que dificulta a limpeza, além de estar mal dimensionada e obstruída por conduítes de eletricidade, ou seja, as folhas, por si só, não excluem a responsabilidade da ré, que foi quem chumbou, mal dimensionou e colocou conduítes na estrutura.



- SP - CEP 13088-901

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS
FORO DE CAMPINAS
4ª VARA CÍVEL

RUA FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Campinas

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

1049584-36.2021.8.26.0114 - lauda 4

Tocante às caixas de passagens, a ré alegou, mas não provou que terceiros intervieram no local de modo a provocarem desorganização.

Quanto ao prazo de garantia, como já explicado acima, não se confunde com a responsabilidade que se busca, baseada em defeitos construtivos.

A perita, para reforçar que trabalhou com total isenção, excluiu a responsabilidade da ré quanto a alguns itens, a saber, ela atestou que a impermeabilização do subsolo 01 não foi prevista no projeto (fl.561) e não há que ser imputada à ré, e que a ausência de dimensionamento para instalação de aparelhos de ar-condicionado (fl. 563) também não é imputável à ré, porque o projeto *as built* não foi contratado. Estes itens, entretanto, não foram levados em consideração na conta constante a fls. 579/581.

Enfim, o laudo pericial merece integral guarida, inclusive quanto aos custos para os reparos, bem explicados a fls.794/798.

As despesas processuais devem ser pagas pelo vencido, no caso, o réu. Não fosse a responsabilidade do réu, não haveria a ação e, portanto, é do réu a incumbência de pagar pelas despesas do processo.

Reza o CPC, no art.82, § 2º:

A sentença condenará o vencido a pagar ao vencedor as despesas que antecipou.

E a remuneração do assistente técnico do vencedor estão inclusas, de acordo com a letra do CPC:

Art. 84. As despesas abrangem as custas dos atos do processo, a indenização de viagem, a remuneração do assistente técnico e a diária de testemunha.

Ressalvo, todavia, que o que o autor está pedindo de reembolso por despesas de assistente técnico está exagerado. Ainda que o assistente tenha apresentado um parecer inicial e depois do laudo pericial um outro parecer, não se mostra equânime que o assistente cobre mais do que o próprio perito. O segundo parecer é apenas uma complementação, assim como o laudo



- SP - CEP 13088-901

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS
FORO DE CAMPINAS

4ª VARA CÍVEL

RUA FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Campinas

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

1049584-36.2021.8.26.0114 - lauda 5

pericial contém um laudo complementar, de esclarecimentos. Pagar ao assistente mais do que se paga ao perito foge da razoabilidade mercadológica, e, destarte, o custo extra é por conta de quem o contratou e não pode ser repassado ao vencido.

Limite, assim, o reembolso da remuneração do assistente do autor ao valor dos honorários da perita.

O Código Civil, nos artigos 389, 395 e 404, incluiu na responsabilidade de quem causa um dano o pagamento de honorários advocatícios, e por honorários advocatícios se referiu aos contratados, já que o CPC sempre tratou dos sucumbenciais. A legislação substantiva não trataria dos mesmos honorários já abordados pela adjetiva.

Disso decorre que, sim, o vencido tem que reembolsar os honorários contratados, e o percentual de 7% sobre a condenação é razoável, não foge ao que a OAB/SP tem como baliza, em sua tabela de honorários.

Por derradeiro, a ré foi bastante irresponsável, processualmente, ao dizer, primeiro, que possui interesse na designação de audiência de conciliação (fls.1267), e, depois, dizer o contrário, pedindo o julgamento, "ante a desnecessidade de realização de audiência de conciliação." (fls.2508).

Diante do primeiro pedido, o juízo mandou o processo para o Cejusc, em abril do ano passado (fls.1268/1270), para depois a ré se desdizer. A ré, com isso, atrasou em cerca de seis meses o desfecho do processo. No mínimo agiu de forma temerária e merece, sem dúvida, a sanção por litigância de má-fé, tal qual prevista no art.80, V, c.c. art.81, *caput*, do CPC.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a pretensão deduzida em juízo, para condenar a ré a pagar ao autor: a) R\$ 546.191,05, a título de indenização por danos materiais, acrescidos de correção monetária, segundo a tabela do TJSP, desde 12.06.17, data da estimativa pericial adotada, e juros de mora de 1% ao mês, desde a citação; b) R\$ 72.217,44, a título de custas e despesas processuais, acrescidos de correção monetária, pela tabela do TJSP, desde as datas do quadro de fls.20, e juros de mora**



- SP - CEP 13088-901

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS
FORO DE CAMPINAS
4ª VARA CÍVEL

RUA FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Campinas

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

1049584-36.2021.8.26.0114 - lauda 6

de 1% ao mês, desde a citação - para perfazer os R\$ 72.217,44, limitado o valor do reembolso dos honorários do assistente do autor pagos em abril de 2017 a R\$ 11.690,00, de modo que não ultrapassem os da perita; c) honorários advocatícios contratados de 7% do valor atualizado do item *a*.

Mínima a sucumbência do autor, arcará a ré com honorários advocatícios, que fixo em 15% do valor atualizado da condenação do item *a*, *supra*.

Ainda, pela litigância de má-fé, condeno a ré a pagar ao autor multa de 2% do valor atualizado da condenação do item *a*, *supra*.

Tratando-se esta de uma sentença condenatória e não declaratória, e posterior à recuperação, o cumprimento deverá ser feito na recuperação judicial da ré, cujo juízo estabelecerá os limites para exigência de correção e juros, na forma do plano e da Lei 11.101/05.

P.I.C..

Campinas, 5 de fevereiro de 2024.

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

1049584-36.2021.8.26.0114 - lauda 7