



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL X - IPIRANGA
1ª VARA CÍVEL
RUA AGOSTINHO GOMES, 1455, São Paulo - SP - CEP 04206-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1002403-65.2018.8.26.0010**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Vícios de Construção**
 Requerente: **[REDACTED]**
 Requerido: **CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **LIGIA MARIA TEGAO NAVE**

Vistos.

[REDACTED] ajuizou ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais e morais contra CYRELA BRAZIL REALTY S/A., e CYRELA BAHIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, alegando, em suma, ser condomínio vertical composto de duas torres e instalado em empreendimento imobiliário construído pelas requeridas. Em 09.01.2018, efetuou chamado comunicando problemas com a piscina, consistentes no surgimento de trincas no revestimento em pedra natural do piso; abertura contínua na parede lateral direita; trincas e indícios de deslocamento do revestimento cerâmico e deslocamentos maiores de 10 cm, com protocolo de atendimento CYR 1647117 - S8H7. Realizou, ainda, em 27.02.2018, novo chamado solicitando à requerida a apresentação do projeto executivo da piscina, com protocolo de atendimento CYR 1682391 - F1J3, não obtendo resposta para quaisquer dos dois chamados até 24.04.2018, quando do ajuizamento da ação.

Contratou, então, a sociedade empresária Servare Engenharia Predial e Consultoria que, em parecer técnico elaborado por engenheiro civil, constatou “*abertura contínua na parede lateral da piscina*” e “*deslocamentos em pontos com aberturas maiores de 10 cm*”, manifestação patológica decorrente do mecanismo de aderência entre a camada de impermeabilização da estrutura do deck e da camada da parede da piscina, sem evidência da utilização de materiais capazes de garantir a aderência dessas partes. O parecer também considerou, diante da falta de apresentação de projeto executivo da piscina, que as demais paredes foram executadas com os mesmos materiais e técnicas construtivas, com prognósticos de deslocamento e instabilidades em outras regiões da piscina. Consignou, ainda, a ausência de relação entre as patologias verificadas e a manutenção ou ausência de manutenção da estrutura,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL X - IPIRANGA
1ª VARA CÍVEL
RUA AGOSTINHO GOMES, 1455, São Paulo - SP - CEP 04206-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

tratando-se de anomalia endógena (vício construtivo).

Afirma que o quadro gerou desgastes aos condôminos pela interdição da piscina, despesas com a contratação da responsável pela confecção do parecer técnico e os consertos e reparos necessários à correção do problema.

Requer a condenação das requeridas à reparação do vício construtivo de natureza endógena ou, alternativamente, indenização pelas perdas e danos causados, incluindo valores para a confecção do parecer técnico que acompanha a inicial. Pretende, ainda, a condenação por danos morais, na proporção de R\$ 192,00, advindos da desvalorização comercial das unidades. Invoca o artigo 5º, V, da Constituição Federal, os artigos 186, 247, 248, 618 e 927 do Código Civil, o artigo 497 do Código de Processo Civil. Também requereu a produção antecipada de prova (artigo 381 do CPC) diante da necessidade de reparação imediata dos vícios apontados. Juntou documentos (fls. 15/104).

Contestação às fls. 113/130 alegando, em suma, impossibilidade jurídica do pedido ou ilegitimidade ativa do autor para a indenização por danos morais, decadência nos moldes do artigo 26, II, §1º do CDC, ou nos termos do artigo 618 do Código Civil ou, ainda, prescrição de acordo com o artigo 206, §3º do Código Civil. Afirmam, ainda, o descabimento de pretensão por indenização em razão de vício de construção decorridos 8 anos de entrega do empreendimento e após o término do prazo de garantia, sem que se tenha qualquer reclamação anterior com respeito à piscina.

Destacam, também, que, ao contrário do alegado, responderam notificação do autor, afirmando a perda do prazo de garantia dos reparos pretendidos na estrutura.

Sustentam, por fim, a impossibilidade de entidade destituída de personalidade jurídica – como é o condomínio – sofrer dano moral e, alternativamente, ausência de comprovação de sua existência. Subsidiariamente, requerem fixação em montante razoável e proporcional. Trouxeram documentos (fls. 131/221).

Réplica às fls. 224/237.

Saneador às fls. 238/239, afastando as preliminares de prescrição e decadência, atrelando ao mérito a decisão acerca da legitimidade ativa do autor para pleitear dano moral, bem como deferindo a produção de prova pericial com a nomeação de perito.

Apresentação de quesitos pelas requeridas às fls. 241/243, com indicação de assistente técnico, e pelo autor às fls. 244, também com indicação de assistente técnico.

Às fls. 249, notícia de interposição de agravo de instrumento pelas requeridas contra o afastamento das preliminares de decadência e prescrição, a que foi negado provimento



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL X - IPIRANGA
1ª VARA CÍVEL
RUA AGOSTINHO GOMES, 1455, São Paulo - SP - CEP 04206-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

(fls. 635/644).

Às fls. 286, fixação dos honorários provisórios em R\$8.000,00.

Às fls. 294/295 foi designado o dia 03.04.2019 para a vistoria.

Laudo pericial às fls. 301/572 acerca do qual se manifestou o autor às fls. 579/581 e as requeridas às fls. 582.

Parecer divergente do assistente técnico das requeridas às fls. 583/591.

Intimado para retificar ou ratificar seu laudo, diante das impugnações das partes e o parecer de assistente técnico (fls. 592), o perito prestou esclarecimentos (fls. 595/609), requerendo o arbitramento de honorários periciais definitivos em R\$ 10.360,00 (fls. 610).

Manifestação das requeridas (fls. 613) e do autor (fls. 618/622).

É o relatório.

Fundamento e decido.

Trata-se de ação de obrigação de fazer em que o autor relata a existência de vícios de construção, requerendo a condenação das requeridas a efetuar os respectivos reparos, bem como pagamento por danos materiais e por danos morais.

De início, ressalto que o condomínio é parte ilegítima para postular danos morais em nome de seus condôminos.

Diz o artigo 18 do Código de Processo Civil, ao cuidar da legitimação extraordinária: *“Ninguém poderá pleitear direito alheio em nome próprio, salvo quando autorizado pelo ordenamento jurídico.”* E não há dispositivo legal, sobretudo na Lei 4.591/1964, que trata do condomínio em edificações, que legitime o condomínio a figurar como parte em ação na qual se busca indenização por danos morais havidos pelos condôminos.

Confira-se, nesse sentido, julgado do Colendo STJ:

“o condomínio não detém legitimidade para representar os condôminos em ação de indenização por danos extrapatrimoniais” (AgInt nos Dcl no AREsp 1223974/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/06/2018, DJe 11/06/2018; REsp 1177862/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/05/2011, DJe 01/08/2011).

E do Egrégio Tribunal de Justiça:

“PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE TELEFONIA. Ação declaratória de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL X - IPIRANGA
1ª VARA CÍVEL
RUA AGOSTINHO GOMES, 1455, São Paulo - SP - CEP 04206-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

inexigibilidade de dívida cumulada com indenização por danos morais. 1. Empresa de telefonia que não comprova a contratação de serviços. Inexigibilidade da dívida confirmada. 2. Indenização por danos morais. Pedido inadmissível pelo condomínio, seja por ser ente manifestamente despersonalizado, seja pela ilegitimidade ad causam do condomínio, que é mero detentor de personalidade judiciária, para cobrança de danos extrapatrimoniais em nome próprio. Recurso parcialmente provido.” (Apelação Cível nº 1027369-71.2018.8.26.0114, 11ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Gilberto dos Santos, 05.09.2019).

Assim, de rigor a extinção do feito por ilegitimidade de parte, nos termos do artigo 485, VI, do CPC, no que diz respeito à pretensão de indenização por danos morais causados pela alegada desvalorização das unidades em decorrência dos defeitos verificados na piscina do empreendimento.

No mérito, o pedido é parcialmente procedente.

Quanto à alegação de prescrição e decadência, já foi afastada quando do julgamento do Agravo de Instrumento n 219.7793-83.2018.8.26.0000 e do Agravo Interno contra ele interposto (fls. 635/644). E, da ementa do v. acórdão, da lavra do Excelentíssimo Desembargador J. L. Mônaco da Silva destaque-se: *“Termo inicial para a contagem da decadência ou prescrição que não é a data da expedição do Habite-se ou da entrega do imóvel, mas sim a data em que os vícios construtivos eclodiram. Defeitos que são contínuos e progressivos, ou seja, inexistindo data deflagradora para a contagem do prazo.”* (fls. 636).

Ademais, como bem frisado pelo laudo pericial, houve reparo da piscina adulto em novembro de 2012, com substituição parcial de pastilhas e novo rejuntamento, com extensão da garantia até agosto de 2014 (fls. 347 e 453/456), o que vem corroborar a conclusão do mesmo laudo pericial, de que os danos verificados configuram-se como vícios ocultos de origem endógena.

A relação existente entre as partes caracteriza-se como relação de consumo.

E, incidente o Código de Defesa do Consumidor, a questão deve ser analisada diante da responsabilidade de fornecedores de produtos e serviços, prevista no artigo 18 daquele diploma legal: *“Os fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis respondem solidariamente pelos vícios de qualidade ou quantidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam ou lhes diminuam o valor, assim como por aqueles decorrentes da*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL X - IPIRANGA
1ª VARA CÍVEL
RUA AGOSTINHO GOMES, 1455, São Paulo - SP - CEP 04206-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

disparidade, com a indicações constantes do recipiente, da embalagem, rotulagem ou mensagem publicitária, respeitadas as variações decorrentes de sua natureza, podendo o consumidor exigir a substituição das partes viciadas”.

Com efeito, o construtor/incorporador assume a obrigação de executar e fiscalizar a obra, devendo entregá-la em perfeitas condições aos adquirentes/condôminos. Deste modo, uma vez comprovada a existência de vício construtivo, caberá ao construtor/incorporador reparar os prejuízos causados em razão da falha na prestação dos serviços que foram contratados.

Ora, o laudo pericial de fls. 301/456 analisando pormenorizadamente os danos verificados na piscina adulto do empreendimento e apontados pelo condomínio autor, concluiu que a falha constituída por abertura na parede lateral da piscina deu-se pela “ausência de aderência entre a camada de impermeabilização e a camada de proteção mecânica/argamassa de revestimento e a ausência de conexão adequada das instalações de retorno (dispositivo e tubulação) caracterizando-se como vícios ocultos de origem endógena, isto é, provenientes da execução inadequada da piscina adulto durante a concepção do Condomínio Grand Life Ipiranga.” (grifos no original)

E, esclarecendo acerca da desnecessidade de reparo de toda a piscina adulto, bem como a infantil, pretendido pelo autor, afirmou: *“Ainda que tenha sido observada a irregularidade construtiva em uma das paredes laterais da piscina adulto, não significa que toda a piscina adulto e infantil devam ser refeitas.* (fls.598)(grifos no original).

Prossegue, ainda: *“Analisando-se a Inicial, o Parecer Técnico (fls. 77/89) apresentado não demonstra quaisquer vícios nas demais paredes da piscina adulto e sequer mostra qualquer fotografia da piscina infantil, o que por si só demonstra o pedido descabido do Autor. Além disso, durante a diligência pericial, a equipe do Perito, junto com os assistentes técnicos de ambas as partes litigantes, foi minuciosa no sentido de analisar todos os vícios na área da piscina, de modo que não foram constatados quaisquer danos nas demais paredes da piscina adulto e muito menos na piscina infantil. (Foto 1/Foto 2).”* (fls.599).

Em suma, o laudo pericial está adequadamente fundamentado, inclusive no que diz respeito à estimativa de valores necessários à reparação – R\$ 86.256,86, na data-base de março/2019 - , descabendo, insista-se, a pretensão do autor ao reparo integral das piscinas adulto e infantil ou mesmo a insurgência das requeridas quanto a valores estimados.

Confira-se, acerca de impugnações ao laudo:

“APELAÇÃO CÍVEL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Ação de indenização por danos materiais. Sentença de procedência. Inconformismo da ré. ILEGITIMIDADE



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL X - IPIRANGA
1ª VARA CÍVEL
RUA AGOSTINHO GOMES, 1455, São Paulo - SP - CEP 04206-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

ATIVA. Condomínio que é parte legítima para pleitear em Juízo o reparo de itens de utilização comum. PRESCRIÇÃO. Inocorrência. Prazo decenal para demandas indenizatórias cujo fundamento é o vício construtivo. Lapso não transcorrido. NULIDADE DO LAUDO PERICIAL. Ré que não impugnou tecnicamente o laudo, nem apresentou assistente técnico. DANOS MATERIAIS. Defeitos de construção constatados em laudo pericial suficientemente fundamentado, e com indicação precisa dos valores necessários para a realização de reparos. Dano material configurado, sendo descabida a pretensão de afastamento da indenização, neste ponto. RECONVENÇÃO. Cobrança de valores de IPTU pagos pela construtora. Condomínio que é parte ilegítima para figurar no polo passivo da reconvenção, já que cada unidade possui um proprietário, de conhecimento da ré reconvinte. Sentença mantida. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO". (Apelação nº 1001584-62.2013.8.26.0606, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Viviani Nicolau, j. 28.10.2019).

Assim, constituindo a falha caracterizada por ausência de aderência entre a camada de impermeabilização e a camada de proteção mecânica/argamassa de revestimento e a ausência de conexão adequada das instalações de retorno (dispositivo e tubulação), que ocasionaram a fenda na parede lateral direita da piscina adulto do empreendimento imobiliário onde instaurado o condomínio autor, vício oculto de origem endógena, de rigor que o reparo seja atribuído à requerida, ficando-lhe concedido prazo de 90 (noventa) dias para cumprimento da obrigação.

Não providenciado o reparo no prazo estipulado, considerar-se-á convertida a obrigação em perdas e danos, no valor da estimativa apresentada pelo perito para as obras necessárias (R\$ 86.256,86, na data-base de março/2019), com acréscimo de correção monetária, desde março/2019, e de juros de mora de 1% ao mês, a partir do término do prazo para cumprimento da obrigação de fazer.

Descabe, contudo, a condenação das requeridas ao pagamento de valores concernentes à confecção do parecer que acompanhou a inicial, uma vez que sequer demonstrado o valor despendido, devendo-se lembrar que os danos materiais devem ser comprovados (artigo 373, I, do CPC).

Ante todo o exposto:

(a) com relação à pretensão de indenização por danos morais, julgo extinto o processo, sem resolução do mérito, por ilegitimidade de parte (artigo 485, VI, do CPC);



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL X - IPIRANGA
1ª VARA CÍVEL
RUA AGOSTINHO GOMES, 1455, São Paulo - SP - CEP 04206-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

(b) com relação à pretensão cominatória e de indenização por danos materiais, julgo parcialmente procedente a ação para condenar a requerida à obrigação de fazer consistente em reparar os vícios descritos no laudo pericial (anomalias endógenas), conforme fundamentação supra, no prazo de 90 (noventa) dias. Em caso de descumprimento, considerar-se-á convertida a obrigação de fazer em perdas e danos, no valor equivalente a R\$ 86.256,86, a ser acrescido de correção monetária, desde março/2019, e de juros de mora de 1% ao mês, a partir do término do prazo para cumprimento da obrigação.

Em razão da sucumbência recíproca, o autor arcará com 50% das custas processuais e honorários advocatícios, enquanto as requeridas arcarão, solidariamente, com os outros 50%. Do mesmo modo, pagará o autor ao patrono dos demandados, enquanto esses pagarão, solidariamente, ao patrono do requerente, honorários advocatícios que arbitro em 10% do valor da condenação (atribuído a título de perdas e danos), nos termos do artigo 85, §2º do CPC, vedada a compensação (§ 14º do mesmo artigo).

Por fim, fixo os honorários periciais definitivos em R\$ 10.360,00, cabendo ao autor recolher a diferença, sem prejuízo de futura compensação em fase de cumprimento de sentença, porquanto determinado o rateio entre as partes das custas e despesas processuais.

P.R.I.C.

São Paulo, 06 de dezembro de 2019.

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