

Incorporadora é condenada por não fazer reparos pedidos pelo condomínio

A 16ª Vara Cível da Comarca de Porto Alegre mandou a Rio Novo Incorporações Ltda a fazer uma série de reparos no Condomínio Edifício Liberty, sob pena de multa diária de R\$ 5 mil. A juíza Laura de Borba Maciel Fleck, em [sentença](#) concedida no dia 3 de agosto, entendeu que a incorporadora não executou seu serviço de maneira correta e, mesmo após ter sido notificada judicialmente dos erros de construção, deixou de cumprir sua obrigação de maneira integral.

Com base no laudo pericial, ela constatou que a Rio Novo não utilizou a boa técnica de execução e de acabamento nos muitos pontos da edificação que necessitam de reparos — motivo da queixa dos condôminos. Manifestou-se o perito sobre um dos itens: “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”.

O laudo técnico elaborado pelo perito nomeado pelo juízo apontou que devem ser reparados os seguintes itens: último pavimento e laje de cobertura; hall de serviço; hall social; hall de entrada; quadra poliesportiva; salão de festas; estar piscina/churrasqueira; piscina e casa de bombas; subsolo 2; subsolo 1; e fachada. Da sentença, cabe recurso ao Tribunal de Justiça.

Os problemas

O Condomínio Edifício Liberty relatou que a Rio Novo deu início à imissão de posse das respectivas unidades autônomas no dia 11 de março de 2009. Diante da constatação de inúmeros defeitos de construção, os proprietários das unidades constituíram uma comissão para fiscalizar as obras pendentes, fixando prazo até 30 de maio de 2009 para sua conclusão. No dia 9 de junho daquele ano, a comissão fiscalizadora constatou que a incorporadora fez apenas três dos serviços pendentes, bem como o surgimento de novos problemas.

Diante dos fatos, a autora elaborou dois laudos técnicos, para tentar resolver o impasse extrajudicialmente — sem sucesso. Então, notificou judicialmente a incorporadora, para obrigá-la a solucionar os problemas construtivos no prazo de 60 dias — o que também não ocorreu. Assim, voltou à Justiça para, em Ação Mandamental de Obrigação de Fazer, condenar a ré a executar todos os reparos elencados nos laudos periciais, sob pena de multa diária.

A construtora apresentou defesa. Afirmou que fez todas as tarefas elencadas nos laudos que acompanharam a notificação judicial e fez a devida comunicação ao Condomínio — também por notificação judicial. Explicou que parte dos defeitos apontados no primeiro laudo realizado pelo Condomínio teria como causas a ação de terceiros e a falta de conservação/manutenção das áreas de uso comum e equipamentos.

A Rio Novo ressaltou que jamais ficou inerte às solicitações da parte autora, executando os serviços requeridos sempre em tempo hábil. Por fim, acrescentou que as tarefas constantes no laudo de 1º de

novembro de 2010 já estavam solucionadas na data de 10 de novembro, pois os consertos foram solicitados pelo síndico do Condomínio diretamente à empresa.

As partes solicitaram ao juízo a produção de provas. Em face do laudo pericial apresentado, ambas as partes se manifestaram. Tendo em vista a elaboração de quesitos complementares pelas partes, o perito nomeado pela Justiça apresentou laudo complementar.

Obrigação de prestar serviço adequado

A titular da 16ª Vara Cível julgou a demanda procedente, pois constatou que a edificadora já fazia reparações desde a primeira assembleia dos condôminos. E que estes trabalhos se estenderam quase um ano depois, quando o Condomínio teve que notificá-la judicialmente para executar as obras necessárias ainda pendentes de conclusão.

“Note-se que, embora a demandada afirme que não tenha ficado inerte às solicitações de 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”, advertiu a juíza.

Por outro lado, com base no laudo do perito nomeado pela Vara, ela reconheceu que alguns ambientes não necessitam de reparos. E em outros, apesar de haver necessidade de algumas reparações, estas não precisam ser feitas pela incorporadora, já que os problemas decorrem do uso das instalações. A Rio Novo ficou liberada de reparar os seguintes itens: escadaria; gourmeteria; vestiários e copa funcionários; sala de brinquedos/sala de fitness; e playground.

Clique [aqui](#) para ler a sentença.

Date Created

13/08/2012