



ESTADO DA PARAÍBA

ACÓRDÃO

Agravo de Instrumento – nº. 2008879-80.2014.815.0000

Relatora: Juíza Convocada Vanda Elizabeth Marinho.

Agravante: Grupo Quatro Planejamento e Obras Ltda – Adv. João Brito de Gois Filho.

Agravado: Condomínio Residencial Manaíra Imperial – Adv. Hermano Gadelha de Sá.

EMENTA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EDIFÍCIO RESIDENCIAL. INFILTRAÇÕES. DEFEITO DE CONSTRUÇÃO. NOTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO. AJUIZAMENTO DE DEMANDA PARA OBRIGAÇÃO DE FAZER. TUTELA ANTECIPADA DEFERIDA. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. MULTA PROCESSUAL. AUSÊNCIA DE TERMO INICIAL. FIXAÇÃO. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.

Presentes os requisitos legais para concessão da tutela antecipada, deve a medida ser deferida.

Não tendo a construtora demonstrado razão plausível para realização de serviços de reparo de edifício por ele construído, do qual recebeu notificação em lapso de tempo considerável, correta decisão que impôs a obrigação de fazer, sob pena de multa diária.

Se o juiz arbitra multa cominatória para o caso de descumprimento da decisão, deve estabelecer prazo para que a parte providencie o adimplemento.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos acima identificados.

Acordam os desembargadores da Primeira Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, em dar provimento parcial ao agravo, nos termos do voto do relator.

RELATÓRIO

Grupo Quatro Planejamento e Obras Ltda interpôs Agravo de Instrumento hostilizando a Decisão interlocutória proveniente do Juízo de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca desta Capital, proferida nos autos da Ação Ordinária ajuizada pelo **Condomínio Residencial Manaíra Imperial** contra o Agravante.

Do histórico do processo, verifica-se que o Agravado ajuizou a Demanda objetivando impor ao Recorrente, que construiu o Edifício Residencial Manaíra Imperial, a obrigação de reparar os defeitos estruturais surgidos nas paredes e pisos da área social e externa, bem assim em alguns apartamentos.

Na Decisão agravada (fls. 145/147), o Magistrado, ao fundamento de que restaram incontestáveis a relação jurídica arguida na inicial e comprovado que com o decurso do tempo, sem as reformas solicitadas pelo Promovente, o edifício poderá ocasionar graves abalos estruturais com risco de desmoronamento, com possibilidade de causar danos patrimoniais e pessoais; antecipou os efeitos da tutela e determinou que o Recorrente inicie, de imediato, as obras de fachada do prédio, sob pena de multa diária que fixou em R\$ 1.000,00, até o limite de R\$ 100.000,00.

Contra esta decisão foi interposto o presente Agravo, aduzindo o Recorrente que desde a defesa apresentada no processo aduziu que o serviço será realizado em período não chuvoso, que nesta região pode se prolongar de abril a agosto; e que, caso o Agravado concordasse, bastaria lhe comunicar para organizar as providências no sentido de comprar o material e preparar a equipe de trabalhadores.

Arguiu que a aplicação de produtos impermeabilizantes no período de chuva é temerário, visto que o serviço pode não atingir o objetivo almejado, porquanto os fabricantes recomendam que o material não pode ser colocado em superfície úmida; e que o Magistrado cometeu equívoco ao conceder a antecipação da tutela, visto que o Edifício não apresenta qualquer risco de desabamento e os serviços a serem realizados resumem-se a troca de material utilizado para vedação das juntas de dilatação, conforme parecer do engenheiro que apresentou com o Recurso.

Pugnou pela atribuição de efeito suspensivo e provimento do Recurso ao final.

O requerimento para concessão de efeito suspensivo ao recurso foi deferido em parte, para fixar o termo inicial de trinta dias da multa aplicada na decisão, contados da intimação (fls. 153/156), ao fundamento de que a Síndica do Condomínio já havia notificado a Agravante da necessidade de realização dos serviços e ajuizou demanda pleiteando ação de obrigação de fazer, tudo em prazo considerável antes do início do inverno, e que o período chuvoso não seria justificativa para não ter iniciado os reparos diante da desídia no período do verão passado.

O Magistrado prestou as Informações (fls. 162).

O Condomínio Residencial Manaíra Imperial ofereceu Contrarrazões (fls. 163/164), defendendo a manutenção da interlocutória.

A Procuradoria de Justiça ofereceu Parecer (fls. 166/167), sem opinar a respeito do mérito da causa.

É o relatório.

V O T O

Objetiva o Agravante a cassação da antecipação da tutela que determinou a iniciação das obras de reparos das fachadas do edifício do Condomínio Recorrido, com aplicação de multa de R\$ 1.000,00, até o limite de R\$ 100.000,00.

Ao analisar o pedido de atribuição de efeito suspensivo, o nobre Desembargador Marcos Cavalcanti de Albuquerque não visualizou razão plausível para suspender os efeitos da decisão recorrida, só o fazendo em relação ao termo inicial da incidência da multa fixada, visto que a interlocutória não especificou.

Da análise dos autos, verifica-se que pleito inserto na Inicial é no sentido de impor ao Agravante a obrigação contratual de realizar as reformas nas juntas, fachadas e piso do prédio, que foram constatadas tanto nas áreas sociais como nas comuns, bem assim em alguns apartamentos.

Esses defeitos de construção são verificáveis nos laudos periciais de fls. 17/28 e 63/74, fato esse que não foi impugnado pelo Agravante e, indiscutivelmente, constitui obrigação dele, por ser o construtor da obra.

Acrescente-se que o Grupo Quatro Planejamento e Obras Ltda alegou que não providenciou as reformas reclamadas em razão do período chuvoso do inverno deste ano de 2014, todavia, as arguições não se alinham aos documentos que instruem o processo, porquanto recebeu notificações da Síndica noticiando infiltrações e outras irregularidades, conforme ser se infere das treze correspondências remetidas (fls. 80, 110/133), e não regularizou os problemas, inclusive as reclamações estão datadas do ano de 2010, 2011 e 2012.

Também não tomou providência após o ajuizamento da Demanda, considerado que recebeu citação em 04 de dezembro de 2013, o que demonstra que deixou passar dois períodos de verão sem fazer as reformas do prédio.

Jurisprudência dos tribunais é firme no sentido de que o construtor é responsável pelos reparos em imóveis por ele construído e que decorrem de vício de construção.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA PARA DETERMINAR A REALIZAÇÃO DE REPAROS DE CONSTRUÇÃO COM ESTIPULAÇÃO DE ASTREINTES. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALEGADA IMPOSSIBILIDADE DE DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA DA EMPRESA PARA ALCANÇAR O SÓCIO MAJORITÁRIO. REJEIÇÃO. DECISÃO QUE TÃO SOMENTE ASSENTOU RESPONSABILIDADE DA EMPRESA PELA REPARAÇÃO DOS VÍCIOS, DIRIGINDO A ORDEM DE CUMPRIMENTO DA DECISÃO AO REPRESENTANTE DA EMPRESA. ESFERA PATRIMONIAL INDIVIDUAL DO SÓCIO PRESERVADA. ALEGADA IMPOSSIBILIDADE FINANCEIRA DE ARCAR COM AS DESPESAS PARA OS REPAROS. DESCABIMENTO. EMPREITADA QUITADA PELOS AGRAVADOS. VERROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES DE DEFEITO DECORRENTE DA MÁ EXECUÇÃO DA OBRA. PERICULUM IN MORA DECORRENTE DOS RISCOS QUE OS DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO OFERECEM À MORADIA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1. Há responsabilidade do construtor pela má execução de obras quando verificados vícios, como infiltrações e fissuras, que só aparecem após a submissão da estrutura a intempéries. 2. Nesse momento, não há que se falar em incursão no patrimônio do sócio, mas tão somente em determinação para que, a empresa, através de seu representante legal, realize a obrigação de fazer discriminada na decisão recorrida. 3. Precedentes do STJ (agrg no RESP 1085123/mg, Rel. Ministro Marco Buzzi, quarta turma, j. 13/08/2013, dje 23/08/2013), do TJRN (ac nº 2012.017041-4, Rel. Desembargador expedito Ferreira, 1ª Câmara Cível, j. 20/06/2013; AC nº

2011.010928-5, Rel. Juiz convocado Nilson cavalcanti, 1ª Câmara Cível, j. 03/05/2012; AC nº 2010.012094-9, Rel. Desembargador aderson silvino, 2ª Câmara Cível, j. 19/07/2011) e do TJRS (apelação cível nº 70045057460, Rel. Desembargador túlio de oliveira Martins, décima Câmara Cível, j. 24/11/2011).4. Agravo conhecido e desprovido, em consonância com o parecer do ministério público. (TJRN; AI 2013.020779-0; Natal; Segunda Câmara Cível; Rel. Des. Virgílio Macêdo Jr.; DJRN 04/06/2014)

Deve ser considerado, no caso, que a Decisão agravada não fixou termo inicial para incidência da multa aplicada, o que é exigível em razão da necessidade de preparos para inícios dos trabalhos, o que já foi especificado na decisão liminar deste Recurso.

Diante do exposto, **dou provimento parcial ao Agravo de Instrumento para, confirmando a liminar, estabelecer o prazo de trinta dias para início da multa estabelecida na antecipação da tutela, contado da intimação da decisão liminar do Recurso.**

É como voto.

Presidiu a sessão o Excelentíssimo Senhor Desembargador José Ricardo Porto. Participaram do julgamento os Excelentíssimos Senhores Desembargadores **Vanda Elizabeth Marinho** (*Juíza convocada para substituir o Des. Marcos Cavalcanti de Albuquerque*), **José Ricardo Porto** e **Leandro dos Santos**.

Presente à sessão o Excelentíssimo Senhor Doutor Francisco Seráfico Ferraz da Nóbrega Filho, Promotor de Justiça convocado.

Sala de Sessões da Primeira Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, 30 de setembro de 2014.

Vanda Elizabeth Marinho
R e l a t o r a