



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

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

3ª VARA CÍVEL

AVENIDA DAS FLORES, 703, OSASCO - SP - CEP 06110-100

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

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1000138-35.2019.8.26.0405**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Vícios de Construção**  
 Requerente: **Condominio Riservatto**  
 Requerido: **Gafisa S/A**

Juiz de Direito: Dr. **RAFAEL MEIRA HAMATSU RIBEIRO**

**Vistos.**

1. Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais, proposta pelo **CONDOMÍNIO RISERVATTO** contra **GAFISA S/A**, ambos qualificados nos autos, na qual narra o Requerente que, desde a entrega do Edifício Riservatto, ocorrido em 02 de outubro de 2014, tem experimentado uma série de problemas construtivos de responsabilidade da ré, os quais são agravados pela demora da construtora em solucionar as anomalias construtiva ou por suas negativas infundadas. Alega que as torres e áreas comuns do **CONDOMÍNIO** apresentam problemas diversos e sérios, como vazamentos graves na piscina, infiltrações em paredes e nas garagens, fissuras, rachaduras, falta de pressurização na água de chuveiros, falhas na instalação do sistema de proteção contra descargas elétricas, ausência de adequação da obra às normas de segurança vigentes, dentre outros, que decorrem não apenas da utilização de materiais inapropriados ou de má qualidade, como também da má execução da obra como um todo.

1.2. Postula a parte autora a condenação da ré na obrigação de fazer, consistente na reparação dos vícios construtivos descritos na inicial (fls.



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

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

3ª VARA CÍVEL

AVENIDA DAS FLORES, 703, OSASCO - SP - CEP 06110-100

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

50/53), bem como a condenação ao ressarcimento dos danos materiais, no valor de R\$ 154.058,96, decorrentes dos reparos que realizou e dos custos para análise técnicas, além de danos morais em R\$ 100.000,00. Requereu tutela de urgência para o reparo na pressurização dos chuveiros e vazamento na piscina e infiltrações no subsolo. Juntou documentos de fls. (55/643).

**1.3.** A tutela de urgência foi indeferida (fls. 757). Sendo desafiada por agravo de instrumento, foi o recurso improvido pela Colenda 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo (v. Acórdão às fls. 959/962).

**1.4.** Citada (fls. 787), a Ré apresentou contestação (fls. 792/813). Suscitou a ocorrência de decadência e prescrição, assim como ilegitimidade ativa do Condomínio-autor para postular direito pessoal dos condôminos. No mérito, alegou a ausência de prova de responsabilidade, que nenhum dos supostos vícios decorrem de falha na construção ou prestação de serviços prestados, que devem ocorrer da falta de manutenção do imóvel e/ou de fatos de terceiros. Impugnou o laudo juntado aos autos, por ser realizado de forma unilateral. Negou a existência de danos morais a serem indenizados. Requereu a improcedência da ação, acaso sejam as preliminares ao mérito agitadas rejeitadas.

**1.5.** Réplica às fls. 936/956.

**1.6.** A r. decisão de organização e saneamento do processo fixou os pontos controvertidos, entendeu que a relação jurídica é de consumo e, invertendo o ônus probatório, determinou a realização de prova pericial (fls. 973/975).

**1.7.** O laudo pericial foi encartado às fls. 1.120/1.251, as partes se manifestaram, apresentando a **GAFISA** parecer técnico (fls. 1.261/1.337), e o Ilustre Perito Judicial apresentou esclarecimentos (fls. 1.360/1.381 e 1.413/1.423).

**1.8.** Encerrada a instrução processual (fls. 1.493), as partes apresentaram alegações finais (fls. 1.496/1.516).

**É o relatório. Decido.**

**2. Acolho** a preliminar de **ausência de legitimidade ativa** do Condomínio-requerente em pleitear **reparação de prejuízo moral**. Isso porque, tendo o condomínio "natureza jurídica 'sui generis'", pois não elencado no "rol de pessoas jurídicas de direito privado (art. 44 do CC)", sendo "ente despersonalizado,



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

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

3ª VARA CÍVEL

AVENIDA DAS FLORES, 703, OSASCO - SP - CEP 06110-100

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

dotado de personalidade judiciária e capacidade processual (art. 75, XI do CPC)" (TJSP; Agravo de Instrumento 2300879-31.2022.8.26.0000; Relator (a): Torres de Carvalho; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Público; Foro de Santos - 1ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 16/01/2023; Data de Registro: 16/01/2023), não tem direito da personalidade a ser ofendido. Tão pouco poderia figurar como substituto processual dos seus condôminos, na defesa de direitos e interesses alheios.

**2.2.** Confira-se, a respeito, o seguinte precedente do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E RESPONSABILIDADE CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH). VICIO DE CONSTRUÇÃO. AÇÃO DE REPARAÇÃO AJUIZADA PELO CONDOMÍNIO. ALEGADOS DANOS MORAIS EXPERIMENTADOS PELO ENTE DESPERSONALIZADO. IMPOSSIBILIDADE. AFASTAMENTO DOS DANOS MORAIS. 1. Os danos morais estão intrinsecamente ligados aos direitos da personalidade, mas neles não se esgotam, dizendo, pois, especialmente, com a esfera existencial do ser humano, com a sua dignidade. 2. A doutrina dominante reconhece que os condomínios edilícios não possuem personalidade jurídica, sendo, pois, entes despersonalizados; também chamados de entes formais, com a massa falida e o espólio. 3. Não havendo falar em personalidade jurídica, menos ainda se poderá dizer do maltrato a direitos voltados à personalidade e, especialmente, àqueles ligados à honra objetiva. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (Aglnt no REsp n. 1.521.404/PE, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 24/10/2017, DJe de 6/11/2017)

**3.** Superado isto, cabe **afastar** as prejudiciais da **decadência e prescrição**, as quais não foram apreciadas pela r. decisão saneadora e de organização do processo (fls. 973/975). Com efeito, não se cuidando de vício de qualidade do produto que torna imprópria a utilização do imóvel, mas sim de vícios construtivos, não se aplica o artigo 26 do Código de Defesa do Consumidor.

**3.2.** Por sua vez, o artigo 618 do Código Civil refere-se ao risco quanto a solidez e segurança nos contratos de empreitada de edifícios e outras construções, desde que surjam no prazo de garantia de cinco anos, a partir de quando passa a fluir o prazo prescricional. Esta previsão de lustro prescricional



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

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

3ª VARA CÍVEL

AVENIDA DAS FLORES, 703, OSASCO - SP - CEP 06110-100

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

não se aplica ao caso, pois não se vislumbra risco à solidez e segurança do edifício pelos vícios indicados pelo Condomínio-requerente.

**3.3.** De fato, segundo o entendimento do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, quando "a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial, porque a ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição". E, "à falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada ainda na vigência do Código Civil de 1916 ("Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra)" (STJ, REsp 1534831/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLASBÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/02/2018, DJe 02/03/2018; REsp 1717160/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/03/2018, DJe 26/03/2018).

**3.4.** Em suma, é preciso reconhecer que a obrigação de fazer é pretensão de natureza condenatória, de modo que, sendo o empreendimento entregue em outubro de 2014 (fls. 100), não foi ultrapassado o prazo prescricional decenal. E, em relação ao pedido inicial indenizatório de prejuízo emergente, "tratando-se de pretensão à reparação de vícios construtivos, aplica-se o prazo quinquenal previsto no artigo 27 do Código de Defesa do Consumidor" (TJSP; Apelação Cível 1011514-84.2021.8.26.0037; Relator (a): J.B. Paula Lima; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/09/2022; Data de Registro: 13/09/2022), o qual não escoou quando do ajuizamento desta demanda (08 de janeiro de 2019).

**4.** Ultrapassadas as preliminares de mérito, do extenso e minucioso laudo pericial extrai-se que o Diligente Perito Judicial elencou, em fls. 1.232/1.233 e 1.422, quais dos vícios apontados pelo Autor possuem natureza endógena, decorrentes da própria construção, exógena, decorrente de fatores extrínsecos à edificação, funcionais, decorrentes do uso, e naturais. Também, apontou a ausência de vícios em determinados itens e que algumas decorrem de origem natural ou funcional (fls. 1.144/1.145).

**4.2.** Com efeito, é cediço que imóveis sofrem ações de diversos fa-



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

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

3ª VARA CÍVEL

AVENIDA DAS FLORES, 703, OSASCO - SP - CEP 06110-100

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

tores naturais, como chuvas, ventos, temperaturas, e de fatores externos, decorrentes de atos de terceiros e do ambiente em que localizado. Em razão disso, a sua deterioração é natural, o que demanda recorrentes manutenções. E, não há dúvidas, após a entrega completa do empreendimento, a incumbência de manutenção das áreas comuns é do **CONDOMINIO RISERVATTO** e de seus condôminos.

**4.3.** Assim sendo, em que pesem os judiciosos pareceres técnicos apresentados pelas partes, nos quais se observam impugnações ao laudo pericial, notadamente naqueles pontos contrários à pretensão de cada uma delas, data vênia, não se constata razões suficientes para afastamento do entendimento esposado pelo Ilustre Perito do Juízo. Ora, as impugnações estão baseadas em divergência de entendimentos na interpretação dos problemas constatados, mas não foram apontados erros interpretativos às conclusões a que chegou o Nobre *Expert* nomeado, de modo que, tratando-se de estudo imparcial e realizado observando as técnicas relacionadas à respectiva área do conhecimento, não há razões para afastar as referidas conclusões.

**4.4.** Quanto ao direito aplicável à espécie, conquanto o Autor sustente a aplicação do artigo 618 do Código Civil (fls. 1.499), como acima já se apontou, não há razões para subsumir referido dispositivo, ausentes riscos à solidez e segurança do imóvel. De fato, vícios de natureza exógena, ou seja, atribuídos a fatos de terceiros ou naturais, e funcionais, decorrentes da natural deterioração da construção, exigindo manutenções constantes (fls. 1.144/1.145), não atraem, mas eximem de responsabilidade a **GAFISA**, por romper onexo causal.

**4.5.** Constatados, então, diversos vícios de natureza endógenas, ou seja, estruturais ou construtivos, a responsabilidade da Ré é evidente e possui natureza objetiva. Anoto que, “conquanto não tenha o CDC repetido nos arts. 18 e 20 a locução independentemente da existência de culpa, inserida nos arts. 12 e 14, não há dúvida de que se trata de responsabilidade objetiva, tendo em vista que o texto dos citados arts. 18 e 20 não faz nenhuma referência à culpa (negligencia ou imprudência), necessária para a caracterização da responsabilidade subjetiva. Ademais, se nem o Código Civil exige culpa tratando-se de vícios redibitórios, seria um retrocesso exigi-la pelos vícios do produto e do serviço disciplinados no Código do Consumidor, cujo sistema adotado é o da responsabili-



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

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

3ª VARA CÍVEL

AVENIDA DAS FLORES, 703, OSASCO - SP - CEP 06110-100

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

dade objetiva” (in Sérgio Cavalieri Filho, Programa de Direito do Consumidor, 4ª ed., 2014, Ed. Atlas, p. 347).

**4.6.** Todavia, conforme já se apontou, a responsabilidade da Ré se limita, aos vícios elencados em fls. 1.422, nos quais o Ilustre Perito Judicial apontou a natureza endógena dos vícios, afastando-a nos itens em que anotada a natureza funcional ou exógena da patologia.

**4.7.** Sobre os itens 2, 44 e 50, nas quais a perícia foi inconclusiva (N/A), o Douto *Expert* esclareceu que, no momento da perícia, os vícios não se constataram, ou se constaram falhas concorrentes na construção/instalação e manutenção, o que implicaria na compensação de culpas (fls. 1.363). Entretanto, sobre o item 2, ante a instalação das hastes de ferro em desacordo com a NBR 5.419/2001, a patologia possui natureza endógena (fls. 1.362), e a inércia do Autor em providenciar a troca do sistema SPDA não afasta a responsabilidade da Ré. Sobre o item 44, noticiou-se que houve a troca, pelo Autor, da referida porta supostamente mal colocada (fls. 1.220), de modo que nenhum vício foi constatado e não pode a Requerida ser compelido ao ressarcimento de tal providência. E, sobre o item 50, não constatou patologia (fls. 1.419).

**4.8.** Ainda, observo que nos itens 4 e 28 o Nobre Perito do Juízo anotou concorrência de origens com relação aos vícios apontados. No tocante ao item 4, anotou que:

"De acordo com as fotos ilustradas a seguir, depreende-se que a situação encontrada no condomínio pode ser dividida em duas partes.

Em um primeiro momento, foi possível observar trincas que remetem a movimentação térmica e higroscópica e que devem ter um acompanhamento de manutenção periódica, assim como o recomendado no Manual do Usuário entregue ao condomínio.

Em contrapartida, há também uma série de trincas características de falha de execução como: junta de dilatação e falta de vergas nas janelas o que tecnicamente caracteriza como vício construtivo de origem endógena.

Verificou-se também, que grande parte dos peitoris das janelas da cobertura demonstram caimento insuficiente, possibilitando infiltrações de água na parte interna do barrilete." (fls. 1.152)



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

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

3ª VARA CÍVEL

AVENIDA DAS FLORES, 703, OSASCO - SP - CEP 06110-100

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

**4.9.** No item 28, anotou-se que:

"É possível observar que as supostas inconformidades persistem no local, por mais que o condomínio promova o reparo nas fissuras. Depreende-se que a situação encontrada no condomínio pode ser dividida em duas partes.

Em um primeiro momento, foi possível observar trincas que remetem a movimentação térmica e higroscópica e que devem ter um acompanhamento de manutenção periódica, assim como o recomendado no Manual do Usuário entregue ao condomínio.

Em contrapartida, há também trincas características de falha de execução da junção entre a alvenaria e o elemento vazado o que tecnicamente caracteriza como vício construtivo de origem endógena. Deste modo, o vício encontrado é de origem endógena." (fls. 1.194)

**4.10.** Ainda, do extenso laudo pericial, impende destacar o seguinte:

"Foi constatado que esta inconformidade persiste no local, por mais que o condomínio promova os reparos, a anomalia prevalece, ou seja, sem sanar as reais causas, torna infrutífero executar os procedimentos usuais e recomendados de manutenção." (fls. 1.372)

**4.11.** Dessa forma, conquanto o Nobre Perito Judicial tenha apontado concorrência de causas para constatação dos vícios, é certo que, tratando-se de conjunto estrutural único, os vícios endógenos certamente influenciam nos vícios funcionais. Logo, estes não podem ser sanados pelo Condomínio-autor sem que aqueles sejam, anteriormente, corrigidos, de maneira que a **GAFISA**, mesmo diante da concorrência de causas das apontadas patologias, deve ser responsabilizada integralmente pelos reparos necessários.

**4.12.** Quanto aos danos materiais emergentes alegados, a inicial veio acompanhada de diversas notas fiscais, indicando reparos realizados pelo Autor aos defeitos mencionados, razão pela qual devem ser ressarcidos pela Requerida. Todavia, deve a indenização postulada ser limitada aos reparos realizados sobre os itens discriminados na planilha de fls. 1.422 como de natureza



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

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

3ª VARA CÍVEL

AVENIDA DAS FLORES, 703, OSASCO - SP - CEP 06110-100

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

endógena, acrescida dos itens 2, 4 e 28, a serem apurados em fase de liquidação, bem como 85% dos valores pagos para elaboração de laudo técnico para constatação dos vícios indicados na exordial (fls. 353/505), o que representa a proporção dos vícios constatados de natureza endógena ou de responsabilidade da Construtora-ré.

5. Posto isto, **JULGO EXTINTO** o pedido inicial condenatório à indenização de danos morais, sem resolução do mérito, com fulcro no artigo 485, cabeça, inciso VI, do Código de Processo Civil. Também **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos demais deduzidos em juízo para **condenar** a requerida **(a)** na obrigação de fazer consistente em reparar os danos apontados como de natureza endógena nos itens da planilha de fls. 1.422, além dos itens 2, 4 e 28; **(b)** no ressarcimento dos valores dispendidos pelo Autor para reparação de tais itens, bem como 85% (oitenta e cinco por cento) dos valores pagos para elaboração do laudo técnico que apurou tais vícios, a serem apurados em liquidação de sentença, pelo rito comum, acrescidos de correção monetária, de acordo com a Tabela Prática do E. TJSP e a contar de cada desembolso, e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação; e assim o faço com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, *caput*, inciso I, do mesmo *codex*.

5.2. Já que o Réu sucumbiu em maior parte, deve arcar com 80% (oitenta por cento) das custas processuais, enquanto o Autor com 20% (vinte por cento). Atendidos os parâmetros previstos nos incisos do parágrafo 2º do artigo 85 do Novo Código de Processo Civil, fixo os honorários advocatícios em 12% (doze por cento), incidentes sobre a condenação de pagar e sobre o valor almejado a título de indenização de danos morais, devidos aos Doutos Patronos do Autor e da Ré, respectivamente, vedada a compensação e ressalvada a concessão do benefício da justiça gratuita.

6. Interposto recurso de apelação ou apelação adesiva, intime-se a parte contrária para apresentar suas contrarrazões no prazo de 15 (quinze) dias, conforme dispõe o artigo 1.010, parágrafos 1º e 2º, do Código de Processo Civil. Acaso suscitadas preliminares de apelação, intime-se a parte contrária para se manifestar em 15 (quinze) dias, nos termos do parágrafo 2º do artigo 1.009 do mesmo diploma legal. Após, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, consignando-se as homenagens deste Juízo.



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

**COMARCA DE OSASCO**

**FORO DE OSASCO**

**3ª VARA CÍVEL**

**AVENIDA DAS FLORES, 703, OSASCO - SP - CEP 06110-100**

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

**6.2.** Com o trânsito em julgado, ao arquivo com as cautelas e anotações de praxe.

**6.3.** Nos termos do artigo 72, parágrafo 6º, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, é dispensado o registro desta sentença.

**Publique-se. Intimem-se.**

Osasco, 17 de abril de 2023

**RAFAEL MEIRA HAMATSU RIBEIRO**

Juiz de Direito Auxiliar

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MEIRA HAMATSU RIBEIRO, liberado nos autos em 17/04/2023 às 15:34 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000138-35.2019.8.26.0405 e código B1F4241.