



PODER JUDICIÁRIO

Goiânia - 3ª UPJ Varas Cíveis: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª e 11ª

Gabinete da 9ª Vara Cível

AVENIDA OLINDA - Esquina com Rua PL-03, Qd. G, Lt. 04

PARK LOZANDES - GOIÂNIA - Estado de Goiás

Cep: 74884120 - (62) 3018-6684

PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível

Processo nº: 5770023-54.2023.8.09.0051

Promovente (s): -----

Promovido (s): -----

Esta sentença tem força de mandado/ofício nos termos do artigo 136 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial do Poder Judiciário do Estado de Goiás (Provimento nº 48, de 28 de janeiro de 2021).

SENTENÇA

Trata-se de *Ação de Obrigação de Fazer c/c Restituição de Valores*, ajuizada por ----- em face de ---- -, partes qualificadas.

Narra a parte autora que o empreendimento edificado pelas requeridas, cujo "Habite-se" foi emitido em 27 de novembro de 2018, apresenta uma série de vícios e defeitos de construção que comprometem sua solidez e segurança.

Argumenta que a ação foi proposta em 20 de novembro de 2023, observando rigorosamente o prazo de garantia quinquenal previsto no artigo 618 do Código Civil.

Aduz que os problemas não são meros desgastes naturais, mas sim uma sucessão de erros grosseiros de projeto e execução, de natureza endógena, muitos deles ocultos.

Sustenta que a tese defensiva de "falta de manutenção" é falaciosa, pois a perícia judicial teria sido categórica ao classificar as anomalias como originárias da construção, as quais jamais seriam evitadas por manutenção ordinária.



da prestação jurisdicional.

Não foram suscitadas prejudiciais de mérito de forma explícita. Contudo, por se tratar de matéria de ordem pública, analisa-se a questão da decadência e prescrição.

O artigo 618 do Código Civil (CC) estabelece o prazo de garantia de cinco anos pela solidez e segurança de edifícios e outras construções consideráveis. No caso em tela, o "Habite-se" foi expedido em 27/11/2018 e a ação ajuizada em 20/11/2023, ou seja, dentro do prazo de garantia legal.

Uma vez constatado o vício dentro do quinquênio legal, a pretensão do comitente contra o empreiteiro, quanto aos defeitos da obra, prescreve em dez anos, conforme entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça e aplicação do prazo geral do artigo 205 do CC. Destarte, não há que se falar em decadência ou prescrição da pretensão autoral.

Rejeita-se, pois, qualquer prejudicial de mérito.

Não havendo questões preliminares pendentes de análise, passa-se diretamente ao exame do mérito da causa.

O cerne da controvérsia reside em aferir a existência de vícios construtivos no empreendimento edificado pelas requeridas, a natureza de tais vícios e a responsabilidade por sua reparação.

A relação jurídica entre as partes é de consumo, aplicando-se as disposições do Código de Defesa do Consumidor (CDC), uma vez que a construtora se enquadra no conceito de fornecedora (artigo 3º do CDC) e o condomínio, ao representar os interesses dos adquirentes das unidades (consumidores finais), a ela se equipara.

A responsabilidade do construtor, tanto pelo Código Civil (artigo 618) quanto pelo CDC (artigo 12), é de natureza objetiva, fundada na teoria do risco do empreendimento. O construtor assume uma obrigação de resultado, qual seja, entregar a obra sólida, segura e adequada ao fim a que se destina.

Para se eximir da responsabilidade, incumbe ao fornecedor provar a ocorrência de uma das excludentes previstas no § 3º do artigo 12 do CDC, como a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro, o que, no caso, se traduziria na alegação de falta de manutenção por parte do condomínio.

O ponto nevrálgico para a solução da lide é, portanto, a prova pericial produzida, que buscou identificar a origem das anomalias. As partes, em suas alegações finais, apresentam interpretações diametralmente opostas do laudo técnico.

A parte requerida foca sua defesa nos apontamentos do perito que indicam "falha de manutenção" e "falha de uso" como origem de determinados problemas, como oxidação em tampas de reservatórios, danos a rufos por instalação de sistema de aquecimento e sujeira em telhados e calhas. De fato, para tais itens, o laudo é claro ao atribuir a causa a fatores externos à construção original. A manutenção periódica do edifício é uma obrigação do condomínio, conforme o manual do proprietário e as boas práticas de conservação, e sua ausência pode, de fato, gerar ou agravar deteriorações.

Contudo, a defesa das requeridas convenientemente ignora a parte mais contundente do laudo pericial, exaustivamente detalhada pela parte autora.

O perito judicial constatou falhas de extrema gravidade que não podem, sob nenhuma hipótese, ser atribuídas à falta de manutenção. São vícios endógenos, que nasceram com o edifício, e que atentam diretamente contra sua segurança e durabilidade.

Observa-se que o laudo confirmou: *a) intervenções indevidas na estrutura de concreto, com seccionamento de armaduras nos poços dos elevadores, reduzindo a seção resistente das vigas e*



Processo: 5770023-54.2023.8.09.0051

Movimentacao 173: Julgamento -> Com Resolução do Mérito -> Procedência em Parte

Arquivo 1: pedidos_iniciais_parcialmente_procedentes.html - Pag.4/8

comprometendo sua capacidade de carga; b) ausência de sistema de selagem corta-fogo nos shafts, em desconformidade com as normas técnicas de segurança contra incêndio (NBR 14432 e NT 08/CBMGO); c)

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 17/03/2026 18:46:22

Assinado por ABILIO WOLNEY AIRES NETO

Localizar pelo código: 109387615432563873117708475, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



instalação de sistema elétrico inadequado (220V) na área da piscina, gerando risco de eletrocussão em ambiente úmido, em violação à NBR 5410; d) falhas de impermeabilização e ausência de juntas de dilatação que resultaram em infiltrações precoces; e) entrega de um sistema de ancoragem para manutenção de fachadas irregular e sem certificação, que não assegura a resistência necessária.

Tais defeitos são vícios de projeto e/ou execução, cuja responsabilidade recai integralmente sobre as construtoras. A alegação de ausência de manutenção não serve como excludente de responsabilidade para falhas tão primárias e graves, que violam normas técnicas e colocam em risco a segurança dos moradores. A obrigação de manter não inclui a de corrigir erros estruturais e de segurança da construção.

Referente ao caso em questão, o entendimento jurisprudencial é o seguinte:

Apelação. Ação de obrigação de fazer. Vícios construtivos. Ação movida pelo condomínio em face da construtora e da incorporadora requerendo a condenação na obrigação de fazer consistente no reparo . Valor da causa. Valor dado à causa foi corretamente atribuído, correspondendo ao proveito econômico pretendido pelo autor, ou seja, a somatória dos valores dos reparos pleiteados na inicial, os quais eram compatíveis com o porte do empreendimento e a quantidade de vícios apontados nos laudos. Questão relativa aos vícios construtivos que de fato devem ser objeto de reparo pelas requeridas diz respeito ao mérito, não podendo servir de fundamento para modificação do valor dado à causa. Rejeição mantida . Prescrição. Inocorrência. Não se trata de reexecução de serviços, no sentido de refazimento da incorporação, mas na identificação de certo cumprimento imperfeito do contrato, que se conecta com inadimplemento, ensejando aplicação do prazo decenal do art. 205 do CC . Vícios construtivos. Laudo pericial analisou todos os itens indicados na inicial, identificando os vícios construtivos de origem endógena de responsabilidade das requeridas e afastando os demais. O laudo pericial foi elaborado com critérios técnicos e objetivos por perito em Engenharia Civil, o qual localizou e apontou os diversos vícios existentes, fornecendo elementos suficientes para conduzir à certeza quanto à existência de vícios construtivos por falha de execução e de projeto. Honorários advocatícios . Embora ilíquido, eis que o laudo pericial apenas indicou os vícios construtivos, sem apurar os valores que seriam necessários para o reparo, tem-se que o proveito econômico da parte autora corresponde ao valor necessário à reparação dos vícios construtivos, o qual não é inestimável nem irrisório e deve servir de base para o cálculo da verba honorária, sendo o valor da causa parâmetro residual. Reforma da sentença para arbitrar os honorários em 10% sobre o valor do proveito econômico, a ser apurado em liquidação de sentença. Recurso parcialmente provido. (TJ-SP - Apelação Cível: 10141154520188260562 Santos, Relator.: Enéas Costa Garcia, Data de Julgamento: 19/11/2024, 1ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 19/11/2024)

APELAÇÃO CÍVEL DA PARTE AUTORA - APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS – VÍCIOS ENDÓGENOS CONSTATADOS EM PERÍCIA - MÁ PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA – SENTENÇA REFORMADA - RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. Desnecessária a complementação de laudo pericial que relata dados objetivos, respondendo todos os quesitos apresentados pelas partes e realizando minucioso detalhamento das condições físicas do periciado, impondo-se na rejeição da preliminar de cerceamento de defesa. Com base no princípio da congruência, deve existir total correlação entre o que foi pedido na inicial e o provimento judicial, de modo que, considerando que o provimento jurisdicional deve se restringir ao que foi pedido na inicial, sob pena de configuração de decisão ultra petita. Demonstrada a existência de anomalias endógenas do



imóvel entregue pela construtora ré, dentro de prazo de garantia da construção, conforme laudo pericial conclusivo, deve ela responder pela má prestação de serviços, correspondente ao valor necessário para reparação dos vícios construtivos constatados . Recurso provido. Sentença reformada para condenar a construtora ré ao pagamento do valor correspondente à reparação dos vícios de construção do imóvel. (TJ-MS - Apelação Cível: 0811351-89.2021 .8.12.0001 Campo Grande, Relator.: Des. Geraldo de Almeida Santiago, Data de Julgamento: 17/05/2024, 5ª Câmara Cível, Data de Publicação: 20/05/2024) - destaquei.

Dessa forma, o acolhimento do pedido é parcial. Assiste razão à parte autora quanto aos vícios de natureza construtiva, estrutural e de segurança, que devem ser integralmente reparados pelas requeridas. Por outro lado, não merecem prosperar os pedidos de reparo para os itens cuja causa foi identificada pela perícia, de forma inequívoca e exclusiva, como "falha de manutenção" ou "falha de uso" por parte do condomínio.

Ante o exposto, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos formulados na petição inicial para:

a) CONDENAR as requeridas, solidariamente, na obrigação de fazer consistente em promover, às suas expensas, a completa e definitiva reparação de todos os vícios construtivos de natureza endógena apontados no laudo pericial, notadamente:

- a.1) A recuperação estrutural das vigas nos poços dos elevadores;
- a.2) A correta execução da selagem corta-fogo nos shafts, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis;
- a.3) A adequação da instalação elétrica na área da piscina, em observância à norma NBR 5410;
- a.4) A reparação do sistema de impermeabilização das garagens e subsolos;
- a.5) A instalação de um sistema de ancoragem para fachadas que atenda às normas NR-18 e NBR 16325.

As reparações deverão ser concluídas no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar do trânsito em julgado desta decisão, sob pena de multa diária que fixo em R\$ 1.000,00 (mil reais), limitada a 30 (trinta) dias, sem prejuízo da conversão da obrigação em perdas e danos, a ser apurada em fase de liquidação de sentença, caso persista o inadimplemento.

b) JULGAR IMPROCEDENTES os pedidos de reparação dos vícios apontados no laudo pericial como decorrentes, exclusivamente, de "falha de manutenção" ou "falha de uso" por parte do condomínio.

Diante da sucumbência recíproca, porém em maior parte das requeridas, condeno as partes ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios. Fixo a responsabilidade na proporção de 80% (oitenta por cento) para a parte requerida e 20% (vinte por cento) para a parte autora.

Condeno a parte requerida ao pagamento de honorários advocatícios em favor do patrono da parte autora, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação (proveito econômico obtido), a ser apurado em liquidação de sentença, nos termos do artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil.

Condeno a parte autora ao pagamento de honorários advocatícios em favor do patrono da parte requerida, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor correspondente à parte dos pedidos em que decaiu (valor dos reparos julgados improcedentes), a ser apurado em liquidação de sentença.



Desde logo, esclareço que não serão admitidos embargos de declaração com o objetivo de discutir a aplicação dos juros ou a distribuição dos ônus de sucumbência, incluindo os honorários advocatícios. Esses temas refletem o entendimento deste Juízo e não são passíveis de revisão por meio de embargos de declaração, mas por outro recurso adequado.

Caso sejam interpostos embargos de declaração com efeitos infringentes, intime-se a parte contrária para manifestação no prazo legal, e, em seguida, encaminhem-se os autos para conclusão.

Considerando que não cabe mais juízo de admissibilidade neste grau de jurisdição (art. 1.010, § 3º, do Código de Processo Civil), em caso de interposição de recurso de apelação, intime-se a parte recorrida para apresentar contrarrazões no prazo de 15 (quinze) dias úteis.

Se nas contrarrazões forem apresentadas preliminares relacionadas a matérias decididas no curso da lide que não comportavam recurso de agravo de instrumento, intime-se a parte contrária para manifestação específica sobre esse ponto, no prazo de 15 (quinze) dias úteis (art. 1.009, § 2º, do Código de Processo Civil).

Decorrido o prazo sem manifestação, ou juntadas as contrarrazões sem preliminares, ou ainda após manifestação da parte contrária sobre as preliminares, remetam-se os autos ao Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, com as devidas homenagens.

Havendo o trânsito em julgado desta decisão, determino que os autos sejam encaminhados à Contadoria Judicial para cálculo e emissão das custas finais. Posteriormente, intime-se a parte vencida para pagamento da respectiva guia, conforme determinado nesta sentença, sob pena de protesto extrajudicial de certidões de crédito judicial e de créditos administrativos, nos termos do Decreto Judiciário nº 1.932/2020.

Caso as custas finais não sejam pagas no prazo fixado, a Escrivania deverá observar as disposições da 15ª Nota Explicativa à Resolução 81/2017, conforme o Ofício-Circular nº 350/2021 do Corregedor-Geral da Justiça, que determina:

"NÃO OCORRENDO O RECOLHIMENTO DAS CUSTAS PROCESSUAIS PELO DEVEDOR, A ESCRIVANIA DEVERÁ PROVIDENCIAR O PROTESTO CAMBIAL, SEGUINDO O PROCEDIMENTO PREVISTO NO DECRETO JUDICIÁRIO Nº 1.932/2020 OU OUTRO ATO NORMATIVO QUE VENHA LHE SUCEDER."

Essa normativa trata especificamente das custas finais não pagas pelo devedor, e a 3ª UPJ das Varas Cíveis deverá seguir rigorosamente o disposto no Decreto Judiciário nº 1.932/2020.

O pagamento das custas finais pode ser realizado por cartão de crédito, boleto bancário ou cartão de débito, conforme autoriza a Resolução nº 138, de 10 de fevereiro de 2021.

Efetuada o protesto ou realizadas as custas, archive-se o processo, independentemente de nova conclusão, sendo as providências mencionadas acima de competência da 3ª UPJ das Varas Cíveis.

Nos moldes do artigo 136 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás – CGJGO cópia deste despacho/decisão servirá como ofício/mandado.

Autorizo o(a) senhor(a) Coordenador/Gestora a assinar todos os atos para o integral cumprimento deste decisum, mediante cópia do presente.

P.R.Intimem-se.



GOIÂNIA, data e hora da assinatura eletrônica.

Abilio Wolney Aires Neto

Juiz de Direito

(da)

Valor: R\$ 300.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 3ª UPJ VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: - Data: 13/04/2026 15:49:03

