



Poder Judiciário do Estado de Goiás
Comarca de Goiânia
27ª Vara Cível
E-mail: gab27varacivel@tjgo.jus.br
Gabinete Virtual: (62) 3018-6642
6ª UPJ das Varas Cíveis (6upj.civelgyn@tjgo.jus.br)

Autos: 5335856-08.2025.8.09.0051

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

Requerente: Condomínio Residencial ---

Requerido: -- Construtora --

DECISÃO

Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais ajuizada por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL --- em desfavor de ---, partes já qualificadas.

No curso da instrução processual, foi produzido laudo pericial por perito engenheiro civil nomeado por este juízo (mov. 83).

Intimadas, ambas as partes apresentaram impugnações e pareceres de seus assistentes técnicos (mov. 97 e 98). Em resposta, o perito judicial prestou esclarecimentos e apresentou laudo complementar (mov. 101, 116 e 126), no qual reviu parcialmente seu orçamento e detalhou suas conclusões técnicas.

A parte autora, em nova manifestação (mov. 122 e 132), reiterou sua impugnação ao laudo complementar, arguindo, em resumo: a) a incompetência técnica do perito para avaliar o sistema de elevadores, matéria que alega ser de competência exclusiva de engenheiro mecânico, o que acarretaria a nulidade parcial do laudo; b) a insuficiência da solução proposta para as anomalias da fachada, defendendo a necessidade de pintura integral das torres em vez de reparos pontuais; c) a subavaliação do custo para a correção do sistema de impermeabilização dos subsolos, que deveria ser integral; e d) a ausência de respostas objetivas a todos os quesitos formulados. Ao final, requereu o acolhimento da impugnação, com a nomeação de novo perito (engenheiro mecânico) para a análise dos elevadores e a determinação de nova complementação do laudo.

A parte ré, por sua vez, manifestou-se (mov. 131), defendendo a validade do laudo e de seus complementos.

É o relatório. DECIDO.

1. Da Nulidade do laudo por incompetência técnica (sistema de elevadores).

A parte autora sustenta a nulidade parcial do laudo no que tange à análise do sistema de elevadores, sob o argumento de que o perito judicial, engenheiro civil, não detém competência técnica para periciar equipamentos eletromecânicos, atribuição que seria exclusiva de engenheiro mecânico, conforme as Resoluções do CONFEA.

Assiste parcial razão à parte autora.

De fato, a análise do funcionamento, da segurança e dos componentes internos de sistemas de transporte vertical, como elevadores, envolve conhecimentos específicos da engenharia mecânica. A Resolução nº 218/1973 do CONFEA, ao discriminar as atividades das diferentes modalidades de engenharia, atribui ao engenheiro mecânico, em seu art. 12, a competência para o desempenho de atividades referentes a processos mecânicos, máquinas em geral e instalações industriais e mecânicas.

No caso dos autos, o perito judicial, embora tenha conduzido com zelo a análise da maior parte dos vícios construtivos da edificação, ao classificar as falhas nos elevadores como "*ajustes operacionais*" (mov. 122), adentrou em seara que, de fato, demanda conhecimento especializado em engenharia mecânica para uma avaliação aprofundada.

Ainda que o laudo não se aprofunde nos mecanismos internos, a própria classificação da natureza do problema exige atribuição técnica específica para garantir a higidez da prova. O cerceamento de defesa, nesse ponto, configura-se pela impossibilidade de a parte autora contrapor-se, com a devida profundidade técnica, a uma conclusão formulada por profissional de outra área.

Assim, para sanar o vício e evitar futuras alegações de nulidade, afigura-se prudente o acolhimento da arguição para determinar a realização de nova perícia, restrita ao sistema de elevadores, por profissional com a devida habilitação.

2. Da insuficiência dos reparos e do orçamento (fachada e impermeabilização)

A parte autora impugna a metodologia do perito ao orçar reparos pontuais na fachada e no sistema de impermeabilização, defendendo a necessidade de intervenção integral em ambos os sistemas.

Neste ponto, a impugnação não merece prosperar.

Analisando com acuidade os autos, a impugnação e os esclarecimentos do *expert*, constato que a perícia foi realizada sob o crivo do contraditório, por profissional de qualificação técnica e de confiança do Juízo, o qual se encontra habituada a realizar perícias como a designada nestes autos.

Especificamente em relação ao teor da impugnação, é certo que *"a discordância com a conclusão do laudo pericial elaborado por profissional designado pelo juízo não enseja sua nulidade e/ou desconsideração, mormente quando oportunizada às partes a indicação de assistentes técnicos e formulação de quesitos para a produção da prova (...)"* (TJGO, Agravo de Instrumento 5086822-82.2024.8.09.0051, Rel. Des(a). DESEMBARGADORA NELMA BRANCO FERREIRA PERILO, 4ª Câmara Cível, julgado em 24/06/2024, DJe de 24/06/2024).

No caso concreto, observa-se que o laudo pericial foi elaborado por perito nomeado por este Juízo, profissional habilitado e de confiança do Juízo, tendo se manifestado de forma clara, técnica e conclusiva. Além disso, foi franqueada às partes oportunidade para apresentação de quesitos e indicação de assistentes técnicos, observando-se, portanto, o contraditório e a ampla defesa.

O laudo pericial complementar (mov. 126) esclareceu de forma fundamentada os critérios técnicos para a proposição de reparos localizados. O perito justificou que a repintura integral não é tecnicamente indispensável e que a intervenção pontual, embora possa gerar diferenças de tonalidade, é prática corrente e visa à proporcionalidade entre o dano e a reparação. Da mesma forma, quanto à impermeabilização, o *expert* delimitou o escopo da intervenção às áreas onde efetivamente se constatou a presença de infiltrações, o que se coaduna com o princípio da materialidade da prova.

A parte autora, ao impugnar o laudo, não demonstrou a existência de erro material, contradição interna, deficiência técnica ou omissão relevante que pudesse justificar a realização de nova perícia ou invalidação do trabalho técnico apresentado.

A divergência entre o parecer do perito judicial e o do assistente técnico da parte autora

constitui controvérsia de natureza técnica, cujo mérito será apreciado no momento da sentença. O laudo e seu complemento forneceram a este juízo os elementos técnicos necessários, justificando a metodologia e os quantitativos adotados, cumprindo, assim, o disposto no art. 473 do CPC. A definição sobre a extensão do dano e a adequação da solução (reparo pontual ou integral) é matéria de fundo, a ser decidida com base no conjunto probatório.

Cumprido ressaltar que o laudo pericial dificilmente agradará ambas as partes, vez que sua conclusão será a favor ou contra os interesses de uma delas. Assim, cabe ao juízo analisar os aspectos formais quanto à produção da prova técnica, se observada a norma processual, bem como se exaurida a dúvida sobre o ponto controverso que depende de auxílio/conhecimento profissional para que seja dirimido.

Ademais, vale pontuar que na impugnação ao laudo pericial compete à parte inconformada com sua conclusão apontar e comprovar a existência de erros, haja vista que o laudo pericial goza de presunção de legitimidade, por ter sido elaborado por perito nomeado pelo juízo, o que não ocorreu no caso concreto.

Nesse sentido, eis os seguintes arestos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ANULATÓRIA DE ATO JURÍDICO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. LIMITES DO RECURSO. LAUDO PERICIAL. IMPUGNAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE ELEMENTOS HÁBEIS PARA DESCONSTITUIR O TRABALHO DO EXPERT. HOMOLOGAÇÃO DEVIDA. 1. O recurso de agravo de instrumento é limitado à matéria decidida no juízo primevo, sendo vedada a instância recursal conhecer de elementos não tratados na decisão recorrida ou atinentes ao mérito da causa principal, sob pena de prejulgamento e indevida supressão de instância. 2. **Tratando-se de impugnação ao laudo pericial, compete à parte inconformada com sua conclusão apontar e comprovar a existência de erros, haja vista que o laudo pericial goza de presunção de legitimidade, por ter sido elaborado por perito nomeado pelo juízo.** 3. **Não trazendo elementos robustos capazes de infirmar a conclusão pericial e não havendo fundada dúvida sobre os elementos encontrados na perícia, a manutenção da decisão que homologou o laudo é a medida impositiva.** AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO. DECISÃO MANTIDA. (TJGO, Agravo de Instrumento 5407554-67.2024.8.09.0000, Rel. Des(a). RICARDO PRATA, 5ª Câmara Cível, julgado em 15/07/2024, DJe de 15/07/2024). (negritei)

DUPLO APELO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. INTERRUÇÃO DE FORNECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. INOCORRÊNCIA. PERECIMENTO DE AVIÁRIOS. GRANJA. LAUDO PERICIAL CONCLUSIVO. CULPA EXCLUSIVA DA PARTE AUTORA. AUSÊNCIA DE HIPÓTESE DE DESCONSTITUIÇÃO. MERA IRRESIGNAÇÃO. SENTENÇA CONFIRMADA. 1. Voltando-se as razões recursais contra os fundamentos que levaram a conclusão adotada na sentença, não há que se falar em inadmissibilidade por ausência de impugnação específica. 2. "(?) no sistema da persuasão racional, adotado pela legislação processual civil (artigos 130 e 131, CPC/1973 e 371, CPC/2015), o magistrado é livre para examinar o conjunto fático-probatório produzido nos autos para formar sua convicção, desde que indique de forma fundamentada os elementos de seu convencimento" (AgInt no AgRg no AREsp 717.723/SP, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 22/03/2018,

DJe 02/04/2018). 3. A mera conclusão técnica contrária ao interesses dos autores, por si só, não é causa de contradição ou deficiência do laudo pericial, uma vez que os trabalhos realizados pelo expert restaram fundamentados em elementos colhidos no curso processual. 4. Os autores, em dissídia, além de não apresentarem quesitos ao instante da confecção do laudo pericial, sequer indicaram assistente técnico para acompanhar o desenvolvimento do trabalho, não podendo agora alegarem equívoco técnico do laudo, uma vez que o papel do assistente técnico no processo civil é justamente garantir o contraditório técnico, uma vez que o julgador e as partes, não gozam de conhecimentos do objeto submetido ao pálio pericial. 5. A prova testemunhal produzida em audiência não subsiste frente a conclusão pericial, isto porque a matéria ventilada na exordial é de cunho técnico, mostrando-se irrelevantes as informações colhidas. PRIMEIRA APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. SEGUNDA APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. (TJGO, Apelação Cível 0119081-25.2010.8.09.0079, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA, Itaberaí - 1ª Vara Cível, julgado em 28/10/2021, DJe de 28/10/2021) (negritei)

DISPOSITIVO.

Ante o exposto:

1. ACOLHO PARCIALMENTE a impugnação (mov. 122 e 132), para, nos termos do art. 480 do Código de Processo Civil, **DECLARAR** a nulidade do laudo pericial exclusivamente no que tange à análise do sistema de elevadores, por vício de incompetência técnica do perito.

2. Em consequência, **NOMEIO** perito Luiz Gustavo Miranda de Oliveira, engenheiro mecânico, *e-mail* luizgustavomo@gmail.com, telefones (62) 3121-4318 e (62) 9814-60200.

2.1. Em caso de declinação ou transcorrido o prazo *in albis*, desde já ficam nomeados os seguintes suplentes ao encargo de perito nos presentes autos, cujos dados encontram-se no Banco de Peritos no site oficial deste Tribunal de Justiça:

i) Gustavo Vinicius Gomes De Jesus;

ii) Yuri Luiz Almeida de Souza;

iii) Pedro Henrique Garcia Gomes.

2.2. FACULTO às partes, no prazo de 15 (quinze) dias: i) arguir o impedimento ou suspeição do profissional, se for o caso; ii) indicar assistente técnico; e, iii) apresentar quesitos (art. 465, §1º, do Código de Processo Civil).

2.3. Feito isso, dê-se ciência da nomeação ao perito, que deverá apresentar proposta de honorários, currículo com comprovação de especialização, e

contatos profissionais, em especial o endereço eletrônico, para onde serão dirigidas as intimações pessoais, no prazo de 05 (cinco) dias (465, § 2º, do CPC).

2.4. Havendo concordância do perito, **INTIME-SE** a parte autora para efetivar o depósito dos honorários periciais em 15 (quinze) dias, por ser a requerente da produção da prova.

2.5. Após, **INTIME-SE** o perito para dar início aos trabalhos e entregar o laudo em até 30 (trinta) dias corridos.

2.6. AUTORIZO a expedição de alvará de 50% (cinquenta por cento) dos honorários periciais ao perito, para início dos trabalhos (art. 465, § 4º, do CPC).

2.7. Registro que o perito nomeado deve cumprir o encargo independente de termo de compromisso (art. 466 do CPC).

2.8. Apresentado o laudo pericial, **EXPEÇA-SE** alvará para levantamento dos honorários remanescentes e **INTIMEM-SE** as partes para manifestar no prazo de 15 (quinze) dias.

3. MANTENHO a validade do laudo pericial e de seus complementos em todos os demais pontos, **HOMOLOGANDO-O**, por entender que o perito cumpriu seu mister ao prestar os esclarecimentos técnicos necessários à elucidação da controvérsia.

CONFIRO força de mandado/ofício a esta(e) decisão/despacho, dispensada a geração de outro documento, bastando o cadastro em sistema próprio e/ou entrega ao Oficial de Justiça, ou destinatário, nos termos dos arts. 136 a 139 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial da CGJ-GO.

Cumpra-se.

Goiânia, data e hora do sistema.

(assinado eletronicamente)

Leonardo Naciff Bezerra
Juiz de Direito