



Poder Judiciário do Estado de Goiás  
Comarca de **GOIÂNIA**  
Gabinete do Juiz da 1ª Vara Cível  
e-mail: 1varcivela.gab@tjgo.jus.br

**PROCESSO nº 5460568-46.2020.8.09.0051**

**NOME DA PARTE AUTORA.....: Condomínio The Prime  
Tamandaré Office**

**NOME DA PARTE REQUERIDA...: Tgmb 070 Empreendimentos  
Imobiliarios Spe Ltda**

**NATUREZA DA AÇÃO.....: PROCESSO CÍVEL E DO  
TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de  
Conhecimento -> Procedimento Comum Cível**

## **SENTENÇA.**

**Trata-se de AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER, C/C  
RESTITUIÇÃO DE VALORES E PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA  
POR DEFÉITO DE CONSTRUÇÃO** proposta pelo **Condomínio The  
Prime Tamandaré Office** contra **Tgmb 070 Empreendimentos  
Imobiliarios Spe Ltda**, ambos qualificados nos autos.

A parte autora alega em síntese, que se trata de um condomínio edilício, cuja obra foi edificada pela parte ré, e que o HABITE-SE da obra foi expedido em 21.08.2012, e que desde o início a obra vem apresentando problemas de infiltrações nas esquadrias da pele de vidro, bem como falha de projeto de instalações elétricas das lojas e incompatibilidade do projeto de combate a incêndio.

Em 20 de dezembro de 2013, foi emitido um relatório de inspeção predial, assinado pelos responsáveis técnicos da própria

Valor: R\$ 671.500,85  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível  
3ª CÂMARA CÍVEL  
Usuário: JOSE RIBEIRIMA ANDRADE - Data: 15/12/2022 22:12:59

construtora Requerida, respectivamente – Eng. Eduardo Alves Rabelo e Eng. Fernando Mussi, no qual as patologias e defeitos encontrados no edifício Requerente sinalizaram graves problemas construtivos.

Tece outros comentários e termina por requerer em síntese o seguinte:

a) Seja deferido o pedido de antecipação de prova, em sede de liminar, nos termos dos arts. 294, 300, § 2º e 381, todos do do Código de Processo Civil, para determinar a vistoria judicial no início da presente demanda;

b) Nos termos do artigo 319, VI do Código de Processo Civil, informar que o Requerente não tem interesse na autocomposição, portanto, requer o afastamento da audiência prévia de conciliação e/ou mediação;

c) Apreciar a manifestação do réu quanto ao interesse na realização da audiência prévia de conciliação e/ou mediação ou contestação por petição;

d) Seja julgado procedente a ação de obrigação de fazer em face do vício e/ou defeito de construção, condenando as Requeridas em sanar todas as falhas técnicas, anomalias, má qualidade, defeitos e imperfeições durante a execução da obra, os quais estão amplamente comprovadas, principalmente, no que se refere às infiltrações na pele de vidro, falhas de projeto de instalações elétricas e incompatibilidades do projeto de combate a incêndio;

e) Condenar a Requerida aos prejuízos já liquidados no valor de R\$ 147.678,82 (cento e quarenta e sete mil seiscentos e setenta e oito reais oitenta e dois centavos), bem como os outros que sobrevierem no decorrer da demanda, face os erros de projetos e/ou de execução;

f) Requer-se a apuração e liquidação, via perícia judicial, dos valores ilíquidos, cuja soma das médias perfaz o montante de R\$ 523.822,03 (quinhentos e vinte e três mil oitocentos e vinte e dois reais e três centavos);

g) Seja apurado em fase de liquidação futuros prejuízos e despesas emergenciais advindos da omissão da Requerida, principalmente em face da demora na entrega da prestação jurisdicional;

h) Condenar as Requeridas ao pagamento das custas processuais, perícias, exames, laudos, vistorias, conforme arbitradas por este D.Juízo;

i) Requer a inversão do ônus da prova, nos termos do inciso VIII do artigo 6º do Código de Defesa do Consumidor;

j) Condenação das partes Requeridas ao pagamento dos honorários advocatícios a serem fixados nos termos do Novo Código de Processo Civil.

Juntou documentos.

**Citada a parte ré apresentou CONTESTAÇÃO (ev. 12) suscitando as seguintes preliminares:**

1) - **litispendência parcial;**

2) - **prescrição e decadência**, ao argumento de que o prazo decadencial para reclamação de vícios aparentes é de 90 dias, nos termos do artigo 26, caput, inciso II e § 1º, Código de Defesa do Consumidor, contados da data da entrega efetiva do empreendimento, o que ocorreu em julho de 2012. E quanto ao suposto problemas afirma que:

(i) que o primeiro laudo, apontou um único ponto de infiltração na pele de vidro da sala 502, foi elaborado em 20.12.2013 (doc. 26 – mov. nº 1);

(ii) Incompatibilidade no sistema de incêndio: o Condomínio já tinha ciência deste vício desde pelo menos 22.09.2015, data em que ajuizou a ação nº 0346362-80.2015.8.09.0051 reclamando sobre este vício (doc. 07);

(iii) Falha de projeto das instalações elétricas: a primeira notificação enviada pelo Condomínio relatando o problema é datada de 17.08.2018 (doc. 11 – mov. nº 1).

Assim, entende que na hipótese de se entender que os “vícios” seriam ocultos, resta evidente que o Condomínio Autor deles ficou ciente nos dias 20.12.2013, 22.09.2015 e 17.08.2018, conforme

apontado acima, aplicando-se, nesta hipótese remota, o § 3º, do artigo 26, do CDC.

**Pela decisão do evento 24 foi acolhida a preliminar de Litispendência Parcial**, determinando a exclusão deste feito do pedido referente aos supostos defeitos no sistema de alarme e incêndio do edifício do condomínio autor, vez que tais defeitos são objeto de pedido nos autos nº 0346362-80.2015.8.09.0051, que tramitam perante o Juízo da 23ª VARA CÍVEL DESTA CAPITAL, de forma que este feito passa a tramitar apenas com relação aos demais defeitos de construção apontados na petição inicial.

Intimada da decisão **a parte ré apresentou EMBARGOS DE DECLARAÇÃO (evento 27)**, alegando que a decisão foi omissa pois não examinou a preliminar de prescrição e decadência e de exaurimento da garantia constantes da contestação, pedindo sejam examinadas, antes de passar para a produção de provas.

Houve manifestação da parte autora sobre os embargos, pugnano pela manutenção da decisão, para que tais matérias sejam examinadas ao final, na sentença de mérito.

### **Relatados. DECIDO.**

Os embargos declaratórios são próprios e tempestivos, razão pela qual deles conheço.

**E no mérito, verifico que de fato não foi apreciada a preliminar de prescrição ou decadência**, razão pela qual passo a examiná-las neste momento.

O art. 26 do CDC dispõe que:

### **Art. 26. O direito de reclamar pelos vícios aparentes ou de fácil constatação caduca em:**

I - trinta dias, tratando-se de fornecimento de serviço e de

produtos não duráveis;

**II - noventa dias, tratando-se de fornecimento de serviço e de produtos duráveis.**

§ 1º Inicia-se a contagem do prazo decadencial a partir da entrega efetiva do produto ou do término da execução dos serviços.

**§ 2º Obstam a decadência:**

**I - a reclamação comprovadamente formulada pelo consumidor perante o fornecedor de produtos e serviços até a resposta negativa correspondente, que deve ser transmitida de forma inequívoca;**

I - (Vetado).

III - a instauração de inquérito civil, até seu encerramento.

§ 3º Tratando-se de vício oculto, o prazo decadencial inicia-se no momento em que ficar evidenciado o defeito.

Contudo, tratando-se de indenização por defeito na construção de obras edilícias, não se aplica a regra da decadência prevista no art. 26 do CDC, mas sim o prazo prescricional de 05 anos previsto no art. 27 do mesmo diploma legal, senão vejamos os seguintes julgados sobre o tema:

**TJGO. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS PATRIMONIAIS E MORAIS. PREJUDICIAL DE MÉRITO. DECADÊNCIA. NÃO ACOLHIMENTO. OBSERVÂNCIA DO ART. 27 DO CDC. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DA CONSTRUTORA POR VÍCIO NA CONSTRUÇÃO. DANOS MATERIAIS AFERIDOS POR PERÍCIA TÉCNICA. CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DO PREJUÍZO. SUMULÁ. Nº 43/STJ. JUROS DE MORA A PARTIR DA CITAÇÃO. CONVERSÃO EM OBRIGAÇÃO DE FAZER NÃO CABIVEL. DANOS MORAIS. DANO IN RE IPSA. DANO PRESUMIDO. FIXAÇÃO DE INDENIZAÇÃO PROPORCIONALIDADE. CAPACIDADE ECONÔMICA. MAJORADOS HONORÁRIOS RECURSAIS. SENTENÇA REFORMADA, EM PARTE. 1 - Tratando-se de ação de indenização lastreada em vícios encontrados em unidade habitacional (apartamento), que comprometem a segurança da obra, não tem aplicação o art. 26, II, do CDC (que trata da decadência do direito de reclamar pelos vícios aparentes ou de fácil constatação), mas sim o art. 27, caput, que prevê o**

**prazo prescricional de 05 (cinco) anos para se requerer a reparação dos danos experimentados em razão de fato do produto ou do serviço. Logo, não há que se falar em decadência, mas em prescrição. 2 - O construtor responde objetivamente pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto e construção. 3 - Realizada a perícia, constatados defeitos no imóvel entregue pela Ré ao Autor, caracterizadas falhas de execução cabível a reparação por dano material no montante indicado por laudo pericial. 4 - Segundo a Súmula nº 43/STJ, a correção monetária, pelo INPC, se dá a partir da data do efetivo prejuízo, ou seja, a partir do surgimento dos danos decorrentes dos vícios da edificação em tela, o que deve ser apurado em liquidação da sentença. 5 - A condenação de pagar indenização por dano material não pode ser substituída por obrigação de fazer, sob pena de violação ao princípio da adstrição ou congruência (inteligência do art. 492, caput, do CPC/15). 6 - Deve ser fixada condenação ao pagamento de indenização por dano moral decorrente de vícios na construção de imóvel, mormente porque em tais casos o prejuízo subjetivo é presumido. 7 - Em atenção aos ditames do art. 85, § 11, do NCP, impositiva é a majoração dos honorários de sucumbência, nesta fase recursal. APELAÇÕES CÍVEIS CONHECIDAS. PARCIALMENTE PROVIDA A PRIMEIRA, DESPROVIDA A SEGUNDA. (TJGO, Apelação (CPC) 0449453-89.2015.8.09.0051, Rel. JAIRO FERREIRA JUNIOR, 6ª Câmara Cível, julgado em 08/11/2019, DJe de 08/11/2019)**

TJGO. APELAÇÃO CÍVEL. RECURSO ADESIVO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NOVO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. INCIDÊNCIA DO CDC E DO CC. DIÁLOGO ENTRE AS FONTES. PRELIMINAR DE DECADÊNCIA AFASTADA. HIPÓTESE SUJEITA PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. LAUDO PERICIAL. DEVER DE INDENIZAR CONFIGURADO. SUBSTITUIÇÃO DA CONDENAÇÃO EM OBRIGAÇÃO PECUNIÁRIA EM OBRIGAÇÃO DE FAZER. IMPOSSIBILIDADE. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. CONFIGURADA A RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. DANO MORAL IN RE IPSA. VALOR INDENIZATÓRIO MAJORADO. 1. É de consumo a relação jurídica estabelecida por contrato de promessa de compra e venda firmando entre a empresa incorporadora ou construtora do empreendimento e o futuro proprietário do imóvel (arts. 2º e 3º do CDC), podendo as regras consumeristas serem aplicadas em total harmonia com as disposições do Código Civil. 2. É de 90 (noventa) dias o

prazo para o consumidor reclamar por vícios aparentes ou de fácil constatação no imóvel por si adquirido, contado a partir da efetiva entrega do bem (art. 26, II e § 1º, do CDC).3. **Quando, porém, 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, pois sendo a ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição.**4. **No direito à reparação do consumidor por danos causados em face de vício intrínseco ao produto, incide a regra contida no art. 27 do CDC, de modo que não há falar em prazo decadencial, mas de prazo prescricional de 5 (cinco) anos.**5. **Na hipótese de defeito/vício estrutural na obra a responsabilidade do construtor é presumida, independentemente da comprovação de culpa (objetiva), ressalvada somente os casos excepcionais, como força maior, caso fortuito ou culpa exclusiva da vítima.**6 **Constatada a responsabilidade da construtora pelos danos causados à unidade imobiliária, mormente em face da conclusão apresentada no Laudo Pericial, razão assiste ao consumidor, quanto ao pedido de reparação**.7. Ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias para correção dos defeitos no imóvel, cabe ao consumidor a opção da forma de ressarcimento do prejuízo, nos termos do art. 18 do CDC, sendo descabido o pedido da construtora de conversão da indenização por danos materiais em obrigação de fazer.8. A substituição da condenação da empresa no pagamento de quantia certa por obrigação de fazer, a fim de que realize os reparos necessários para sanar os vícios existentes no imóvel em litígio, violaria o princípio da adstrição ou congruência, previsto no artigo 492, caput, do CPC, já que a natureza desse pleito é diversa daquela pretendida na inicial.9. Comprovada a responsabilidade da construtora pela existência dos vícios na construção, devidamente comprovados por meio de perícia judicial, além do dano material, deve o consumidor ser ressarcido dos prejuízos decorrentes do dano moral (in re ipsa), pois atinentes ao direito de moradia, resultante do constrangimento a que foi submetida a autora e toda a sua família.10. Observadas as peculiaridades do caso em exame, levando-se em consideração o grau de culpa do ofensor e sua possibilidade econômica, bem assim a potencialidade do dano, pertinente a majoração da verba indenizatória para R\$ 10.000,00 (dez mil reais).RECURSOS CONHECIDOS. APELAÇÃO DESPROVIDA. ADESIVO PROVIDO. (TJGO, Apelação (CPC) 0026796-87.2016.8.09.0051, Rel. ITAMAR DE LIMA, 3ª Câmara Cível, julgado em 17/05/2019, DJe de 17/05/2019)

Mas no presente caso, a própria parte autora narrou na petição inicial que desde a entrega da obra com o **HABITE-SE em meados de 2012**, a obra vem apresentando problemas de infiltrações nas esquadrias da pele de vidro, bem como falha de projeto de instalações elétricas das lojas e incompatibilidade do projeto de combate a incêndio. E que em 20 de dezembro de 2013, foi emitido um relatório de inspeção predial, assinado pelos responsáveis técnicos da própria construtora Requerida, respectivamente – Eng. Eduardo Alves Rabelo e Eng. Fernando Mussi, no qual as patologias e defeitos encontrados no edifício Requerente sinalizaram graves problemas construtivos.

Dessa forma, não resta dúvida que a parte autora tomou conhecimento dos problemas narrados na petição inicial desde o final de 2012 ou em DEZEMBRO DE 2013.

E a presente ação só foi protocolizada em **17.09.2020**, portanto, mais de 05 anos após a parte autora tomar conhecimento dos problemas de construção narrados na inicial.

Dessa forma, ao meu sentir, o reconhecimento da prescrição da ação é medida que se impõe.

**Pelo exposto, CONHEÇO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO E DOU-LHES PROVIMENTO PARA RECONHECER A PRESCRIÇÃO DO DIREITO DE AÇÃO E, VIA DE CONSEQUÊNCIA, JULGO EXTINTO O FEITO, COM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, com fundamento no art. 487, II, do CPC.**

Condeno a parte autora ao pagamento das custas e dos honorários do advogado da parte requerida, verba esta que fixo em 10% do valor dado à causa, devidamente atualizado pelo INPC, com fundamento no art. 85, § 2º, do CPC.

Após o trânsito em julgado desta sentença, pagas as custas finais porventura existentes, e nada sendo requerido no prazo de 15 dias, arquivem-se os autos com as devidas baixas.

P. R. I. Cumpra-se.

Goiânia, 3 de fevereiro de 2022

**Jonas Nunes Resende**  
**Juiz de Direito**

Valor: R\$ 671.500,85  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível  
3ª CÂMARA CÍVEL  
Usuário: JOSE RIBELIMA ANDRADE - Data: 15/12/2022 22:12:59