



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000307555

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018834-10.2021.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante/apelado CONDOMÍNIO PARQUE PIAZZA NAVONA, é apelado/apelante MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A.

ACORDAM, em 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso do autor e negaram provimento ao recurso da ré. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1018834-10.2021.8.26.0451

Apelante/Apelado: Condomínio Parque Piazza Navona

Apelado/Apelante: MRV Engenharia e Participações S/A

Comarca: Piracicaba

Voto nº 10.398

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. PROVIMENTO PARCIAL. RECURSO DE AMBAS AS PARTES. I. Caso em Exame 1 - Apelações interpostas contra sentença de parcial procedência em Ação de Obrigação de Fazer c.c. Indenização por danos materiais. O autor alega vícios construtivos no sistema de esgoto, resultando em danos a coletividade e multas ambientais. A ré contesta, atribuindo os problemas à falta de manutenção que é do autor. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se os problemas no sistema de esgoto são decorrentes de vícios construtivos ou de falta de manutenção pelo condomínio. Analisar a responsabilidade pelo pagamento das multas recebidas pelo condomínio em virtude dos danos ambientais. Fixar a obrigação do reparo e prazo, bem como penalidade em caso de retardo das providências. III. Razões de Decidir 3. O laudo pericial concluiu que os problemas são decorrentes de vícios construtivos, não de manutenção inadequada. 4. A ré não apresentou provas suficientes para afastar a conclusão do laudo pericial. Problema que se prolonga no tempo e acarreta prejuízos inclusive de saúde pública. Penalidades sofridas pelo condomínio em virtude desses vícios que devem ser suportados pela ré. Fixação de prazo para o reparo bem como multa para o caso de demora que exceda trinta dias. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso do autor a que se DA PROVIMENTO para impor multa diária de R\$ 1.000,00 em caso de descumprimento ou retardamento

da obrigação de reparar os vícios em 30 dias a contar da publicação deste Acórdão, sem limite, bem como pagamento das multas/penalidades impostas ao Autor em decorrência do vício construtivo existente, pretéritas e futuras. Recurso da ré a que se **NEGA PROVIMENTO COM OBSERVAÇÃO**. Determinação de comunicação à autoridade ambiental para apuração da eventual prática de crime ambiental de responsabilidade da ré. Tese de julgamento: 1. Vícios construtivos que no caso são de responsabilidade da construtora e acarretam danos ambientais e a saúde pública. Responsabilidade da construtora pelas multas aplicadas por órgãos públicos em decorrência dos defeitos construtivos. Obrigação de indenizar. 2. Multa diária imposta para cumprimento da obrigação de fazer em trinta dias a contar da publicação do Acórdão e que deve ser mantida sem limite máximo de incidência ante a gravidade da situação. Eventual crime ambiental que merece ser apurado. Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 85, § 11. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1010384-75.2021.8.26.0161, Rel. Des. Carlos Castilho Aguiar França, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 24.01.2025.

Tratam-se de Apelações interpostas por CONDOMÍNIO PARQUE PIAZZA NAVONA e MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A e contra a sentença de parcial procedência proferida nos autos da Ação de Obrigação de Fazer c.c. Indenização por Danos Materiais.

Na inicial (fls. 01/016) informa o Autor, Condomínio Piazza Navona, que foram constatados diversos vícios construtivos nos edifícios do Condomínio em especial problemas em várias caixas de esgoto que vertem na água proveniente do escoamento de águas pluviais. Aduz que desde o ano de 2016 vem tentando solucionar amigavelmente a questão com a construtora ré, porém sem resultados efetivos. No ano de 2021, em decorrência desses vícios, recebeu várias notificações e multas referentes a dispensa de esgoto do condomínio no córrego que faz fundo com o local. Foram constatados, em laudo contratado, os vícios

construtivos no sistema de esgoto sanitário. Requereu a condenação em obrigar a Construtora a reparar os danos apontados e ao pagamento da multa advinda do Auto de Infração nº 17844, bem como o reembolso das multas que lhe foram impostas.

Regularmente citada, a Ré ofertou contestação (fls. 196/219) sustentou a inexistência de vícios construtivos e imputou os problemas à falta de manutenção preventiva pelo condomínio. Negou responsabilidade pelos danos.

Em sede de saneador foi determinada a realização de perícia técnica (fls. 614/615) tendo as partes formulado quesitos e nomeado Assistente Técnico (fls. 620/621 e 624).

O laudo pericial foi juntado nas fls. 671/856 e complementado às fls. 939/1.060 e 1.094/1.124.

A audiência de tentativa de conciliação restou infrutífera (fls. 1.159).

A sentença ora recorrida (fls. 1.223/1.22) julgou parcialmente procedente o pedido para determinar que a Ré repare todos os defeitos construtivos apontados no laudo pericial, no prazo de 30 dias, facultando ao Autor, em caso de descumprimento, realizar os reparos às suas expensas e buscar ressarcimento perante a Ré. Por conta da ligação irregular de esgoto na rede coletora de água pluviais, condenou a Ré ao pagamento do valor da multa imposta, no montante de R\$ 60.000,00. Condenou ainda a Ré nas custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 20% sobre o valor da condenação.

Inconformado, recorre o Autor CONDOMÍNIO PARQUE PIAZZA NAVONA (fls. 1.253/1.259) requerendo a imposição de multa de R\$ 1.000,00 diária para a hipótese de descumprimento da obrigação de fazer e condenação da Ré ao pagamento das outras penalidades impostas ao Condomínio em razão do lançamento irregular de esgoto.

Recorre também a Ré MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES

S/A (fls. 1.263/1.279) sustentando a inexistência dos vícios construtivos apontados, pois os problemas decorrem da manutenção precária realizada pelo próprio Condomínio, bem como alega ser impossível arcar com as multas imputadas ao Condomínio vez que, não sendo parte nos autos de infração, fica impossibilitada de oferecer defesa administrativa ou contestar a imposição por qualquer outro meio. Em pedido alternativo requer a limitação do ressarcimento à Autora no valor fixado pelo perito judicial de R\$ 161.000,00, dilação do prazo para a realização dos reparos em 75 dias.

Processados os recursos com contrarrazões (fls. 1.286/1.293 e 1.294/1.299), subiram os autos.

Há oposição ao julgamento virtual (fl. 1.279)

É o relatório.

Inicialmente, registro que os recursos preenchem os requisitos de admissibilidade, razão pela qual deles conheço.

A questão gira em torno da eventual existência de vícios construtivos relativos a instalação das caixas de inspeção, especialmente no tocante a caixas de esgoto, e contaminação no escoamento de águas pluviais. Observa-se que o Condomínio Autor vem “lutando” há tempos em busca de solução amigável para a situação, mas nunca foram realizados os reparos necessários para a solução dos graves problemas apontados.

Por outro lado, para efetivamente dirimir a questão sobre serem os vícios efetivamente construtivos ou decorrentes de precária manutenção por parte da Autora, foi determinada a realização da prova pericial, eis que matéria eminentemente técnica, carece de conhecimentos especializados para efetiva compreensão.

O laudo pericial apresentado é irretocável. Mostra-se robusto e detalhado e foi complementado como todos os questionamentos formulados pelos

Assistentes Técnicos. A conclusão foi categórica em determinar que a origem dos problemas decorre de vícios construtivos (fl. 836):

“Foram constatadas falhas inicialmente, na concepção dos dispositivos de inspeção dos subcoletores, com falta de detalhamento dos projetos hidrossanitários e falta de compatibilização e/ou ausência de projeto de impermeabilização dos dispositivos de inspeção, com dimensões e acabamentos não adequados, tubulações em cota e nivelamento irregular ao fluxo de escoamento, e ligação irregular de esgoto na rede coletora de águas pluviais, falta de estanqueidade, situações em desconformidade com a NBR 8.160 – Sistemas Prediais de Esgoto Sanitário – Projeto e Execução.

Trata-se de anomalias endógenas, ou seja, **intrínsecas a falhas do projeto e na execução e de grau de risco crítico, uma vez que coloca em risco a segurança dos usuários (contaminações) e afeta consideravelmente o desempenho funcional e estrutural do sistema hidrossanitário.**” (grifei)

Como se vê, o Perito Judicial, profissional de confiança do Juízo e que encontra-se distante do interesse das partes, constatou que os problemas enfrentados são decorrentes de vícios construtivos. Não são, assim, alegações que permanecem no campo hipotético como quer fazer crer a Ré, mas sim fatos analisados, examinados, comprovados e descritos com detalhes, o que afasta por completo a tese de falta de manutenção por parte do Condomínio ou de qualquer tipo de responsabilidade por parte dele.

Aliás, nesse sentido o Perito foi assertivo (fl. 837): **“mesmo considerando que não foi apresentado o plano de manutenção pelo Condomínio, as manutenções indicadas pela NBR 5.674:2012, não teriam o**

condão de solucionar as falhas endógenas constatadas”. (grifei)

Sobre a questão da responsabilidade das construtoras por vícios construtivos já se decidiu:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. DESPROVIMENTO. I. Caso em Exame Apelação interposta contra sentença que condenou a ré a reparar vícios construtivos em edifício, conforme laudo pericial, no prazo de 90 dias, sob pena de multa diária, ou, na impossibilidade, ao pagamento de R\$ 196.225,76. A ré alega que os danos decorrem de falta de manutenção e reformas irregulares. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se os danos no edifício são decorrentes de vícios construtivos ou de falta de manutenção e reformas irregulares. III. Razões de Decidir **3. O laudo pericial concluiu que os danos têm origem em vícios construtivos, sendo responsabilidade da ré.** 4. A ré não apresentou provas suficientes para afastar a conclusão do laudo pericial. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Majoração da verba honorária sucumbencial para 12%, conforme art. 85, § 11 do CPC. Tese de julgamento: **1. Danos decorrentes de vícios construtivos são de responsabilidade da construtora.** 2. Ausência de provas pela ré para afastar a conclusão pericial. (TJSP; Apelação Cível 1010384-75.2021.8.26.0161; Relator (a): Carlos Castilho Aguiar França; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Diadema - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/01/2025; Data de Registro: 24/01/2025) grifei.

Assim, a condenação da ré na obrigação de reparar os vícios apontados no laudo é de rigor.

Não é adequada a limitação da condenação ao valor estimado

indicado pelo perito para a obra.

Isso porque conforme constou do laudo, há vários vícios que merecem ser reparados, além das poucas caixas que foram inspecionadas, e os valores indicados no laudo são meramente estimativos. Nesse sentido, válido transcrever o seguinte trecho do laudo: "Salienta-se que foi periciado tão somente o trecho principal dos dispositivos de inspeção, ramais e subcoletores da rede de esgoto, de forma que foram consideradas na estimativa de custos tão somente o trecho periciado. **Os demais dispositivo, ramais e subcoletores da rede de esgoto do condomínio, deve passar por uma detalhada inspeção, a fim de que se possa ser diagnosticada as falhas trecho a trecho, para ser proposto o mais adequado procedimento corretivo**". (grifei). O reparo a ser realizado pela ré e determinado na sentença é aquele apontado no laudo pericial, ou seja, do **sistema geral**, não limitado aos pontos que foram inspecionados na perícia, com o que não se pode aceitar o valor estimado como limitador de sua responsabilidade.

Válido anotar ainda que houve alteração dos valores estimados ante o tempo transcorrido desde a elaboração do laudo - dois anos - (data base da planilha - janeiro de 2023 - fls. 834) sendo que eventual piora dos vícios a serem sanados em virtude do tempo transcorrido sem providências ou até mesmo a variação de preços do mercado da construção, são riscos a serem suportados pela ré até que sejam completamente solucionados por ela ou às suas expensas.

Por outro lado, adequado o prazo estabelecido para o cumprimento da obrigação que foi fixado em 30 dias.

E isto porque, não obstante a quantidade de reparos a serem realizados, esses são de pleno conhecimento da Construtora Ré há tempos, tendo ela adiado o conserto dos graves vícios dos quais tem plena ciência. Esse proceder coloca em risco a saúde e a vida dos moradores do Condomínio e da sociedade como um todo pois o que está em análise é o despejo irregular de esgoto na rede coletora de águas pluviais, em evidente infração ambiental, o que deverá ser

devidamente apurado. A solução é urgente pois o problema é, nas palavras do perito, **"de risco crítico"**.

Diante da gravidade da situação e do risco apresentado, e não se justificando a alegação da ré de que há necessidade de vários estudos, projetos e preparações, a obrigação deve mesmo ser cumprida no prazo máximo de 30 dias a contar da publicação deste Acórdão, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 sem fixação de teto.

Como ressaltado, a situação é gravíssima, envolve saúde pública e merece reparo imediato, até porque os vários defeitos são de conhecimento da ré já há vários anos e nada foi feito por ela em termos práticos para saná-los.

Por outro lado, é fato que a ré não foi intimada das infrações ambientais pois lançadas em nome do Condomínio e delas não pode se defender no âmbito administrativo. Mas como as multas foram lançadas e estão sendo cobradas, e tem por fundamento o vício construtivo imputado à ré, não é justo que recaiam sobre o autor, vítima dessa situação. A ré deverá, assim, ressarcir o autor e eventualmente, se entender adequado, voltar-se contra as autoridades que lançaram as penalidades oportunamente, sabendo agora que é ela a legitimada para responder por esses lançamentos.

Assim, e no tocante à condenação da Ré no pagamento das penalidades impostas ao Condomínio pela Concessionária Municipal de Água e Esgoto, ou outro ente público fiscalizador, a sentença merece reparo pois razão assiste ao Apelante Condomínio. Isso porque foram expressamente incluídas na inicial e estão, portanto, abrangidas no pedido e na causa de pedir, ao contrário do que decidido na sentença. Veja-se que no item " Danos Materiais" na inicial constou que: "Desta feita, requer seja atribuída à Requerida a obrigação de pagamento de tal multa e de eventuais outras que possam ainda ser aplicadas em virtude do lançamento irregular de efluentes".

Atendido, assim, o princípio da congruência, sendo possível e

adequada essa fixação de responsabilidade da ré neste feito, pois as multas decorrem exclusivamente do vício construtivo sob sua responsabilidade. Observo que as penalidades devem ser acrescidas de correção monetária conforme os índices legais e juros moratórios desde a citação.

Por consequência, fica a Ré MRV condenada a pagar tanto as multas/infrações/penalidades já lançadas (fls. 180, 572, 612/613 e 619) como aquelas que eventualmente venham a ser lançadas contra o Condomínio, e que tenham como fato gerador os vícios construtivos existentes e constatados especificamente neste feito.

Por derradeiro, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso do Autor CONDOMÍNIO PARQUE PIAZZA NAVONA para determinar o cumprimento da obrigação no prazo de 30 dias a contar da publicação deste Acórdão, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 sem a fixação de teto, bem como condenar a Ré ao pagamento das multas/infrações/penalidades já lançadas (fls. 180, 572, 612/613 e 619) bem como aquelas que eventualmente venham a ser lançadas contra o Condomínio, que tenham como fato gerador os vícios construtivos existentes e verificados neste processo, até a sua efetiva cessação, devidamente corrigidas monetariamente e acrescidas de juros legais desde a citação. **NEGO PROVIMENTO** ao recurso da Ré MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A.

Havendo ainda indícios de eventual prática de crime ambiental, e sendo a responsabilidade como ora decidido da construtora ré MRV Engenharia e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Participações S/A, entendendo ser caso de comunicação às autoridades competentes para regular apuração. O Juízo de primeiro grau deverá officie-se para esse fim às autoridades ambientais competentes na região (estaduais) bem como ao Ministério Público, com cópia deste Acórdão.

Deixo de majorar os honorários sucumbências pois já fixados no máximo, em 20% da condenação, valor esse que será automaticamente elevado ante a solução ora proposta.

É o voto.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora