



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0004512-53.2021.8.19.0206
APELANTE 1: MRV MRL RJ18 INCORPORACOES SPE LTDA
APELANTE 2: MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
APELADO: CONDOMINIO PARQUE RIVIERA TROPICAL
RELATORA: DES. CLAUDIA MARIA DE OLIVEIRA MOTTA
ORIGEM: SANTA CRUZ REGIONAL - 2ª VARA CIVEL

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO PROPOSTA POR CONDOMÍNIO EM FACE DE CONSTRUTORAS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS NA INSTALAÇÃO DE CERCA ELÉTRICA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar as rés a adequar a instalação da cerca elétrica do condomínio às normas técnicas, apresentar a documentação pertinente, construir muro limítrofe e fornecer os certificados e laudos necessários, extinguindo, sem resolução do mérito, o pedido de indenização por danos morais por ilegitimidade ativa do condomínio.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. As questões em discussão consistem em verificar:

Secretaria da Quinta Câmara de Direito Privado
Beco da Música, 175, 1.º andar – Sala 106 A – Lâmina IV
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010 Tel.: + 55 21 3133-5396

Apelação cível n.º 0004512-53.2021.8.19.0206

(T)





PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

- (i) se ocorreu a decadência do direito invocado pelo condomínio;
- (ii) se restou comprovada a existência de vícios construtivos na instalação da cerca elétrica aptos a justificar as obrigações de fazer impostas às rés; e
- (iii) se são cabíveis a redução da multa cominatória e dos honorários advocatícios.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Rejeitada a alegação de decadência, por se tratar de vícios ocultos, cujo prazo decadencial tem início com a evidência do defeito, na forma do art. 26, § 3º, do Código de Defesa do Consumidor.

4. Conjunto probatório que demonstrou a existência de vícios construtivos na instalação da cerca elétrica, em desacordo com as normas técnicas aplicáveis e com a legislação pertinente.

5. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) apresentada pelas rés com conteúdo genérico, desacompanhada de projeto específico ou de documentação apta a comprovar a regularidade da instalação.

6. Alegação de falta de manutenção pelo condomínio não comprovada, permanecendo hígida a responsabilidade das construtoras pelos vícios reconhecidos na sentença.

7. Multa cominatória e honorários advocatícios fixados em observância aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, inexistindo fundamento para sua redução.

Secretaria da Quinta Câmara de Direito Privado
Beco da Música, 175, 1.º andar – Sala 106 A – Lâmina IV

Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010 Tel.: + 55 21 3133-5396

Apelação cível n.º 0004512-53.2021.8.19.0206

(T)





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

IV. DISPOSITIVO

8. Recurso conhecido e desprovido. Sentença mantida. Honorários advocatícios majorados, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da apelação cível nº 0004512-53.2021.8.19.0206, **ACORDAM** os Desembargadores da Quinta Câmara de Direito Privado deste Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em conhecer do recurso e decidir, nos termos da certidão de julgamento.

RELATÓRIO

Trata-se de ação proposta por CONDOMÍNIO PARQUE RIVIERA TROPICAL em face de MRV MRL RJ18 INCORPORAÇÕES SPE LTDA e MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A.

Na forma permissiva do art. 164, parágrafo 4º, do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal, adota-se o relatório do juízo sentenciante, assim redigido (Index 1001)

“I - RELATÓRIO

Trata-se de ação ordinária de obrigação de fazer cumulada com indenização por vícios construtivos e danos morais, proposta por

Secretaria da Quinta Câmara de Direito Privado
Beco da Música, 175, 1.º andar – Sala 106 A – Lâmina IV
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010 Tel.: + 55 21 3133-5396

Apelação cível n.º 0004512-53.2021.8.19.0206

(T)





PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

CONDOMÍNIO PARQUE RIVIERA TROPICAL em face de MRV MRL RJ18 INCORPORAÇÕES SPE LTDA e MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A.

Em sua petição inicial, o autor narra ser empreendimento devidamente legalizado, vinculado ao Sistema de Financiamento de Habitação - Programa Minha Casa Minha Vida, composto por 280 unidades. Afirma que, após a Assembleia Geral de Instalação do Condomínio (AGI), ocorrida em 29/08/2019, as partes comuns e individuais passaram a ser entregues, porém, com inúmeras pendências. Destaca que o condomínio foi instalado com atraso e de forma precária, sendo que até a presente data muitas falhas ainda persistem sem solução. (id. 244)

Alega o autor que, em razão dos inúmeros problemas verificados, contratou empresa de engenharia especializada para elaborar laudo que apontasse todas as irregularidades. Esse primeiro laudo foi feito antes da entrega das chaves, ocorrida em 23/01/2020. Entre os problemas apontados, destaca diversos vícios na cerca elétrica instalada no condomínio, que trariam graves riscos à segurança dos condôminos e terceiros.

Segundo o autor, a cerca elétrica possui vários espaços entre a estrutura e os arames, com medidas acima das estabelecidas pela NBR IEC 60335-2-76, permitindo a passagem de pessoas. Além disso, afirma que a instalação da cerca elétrica fixada ao longo dos muros vizinhos traz grande risco de acidente por choque elétrico, pois não se observou as questões de afastamento mínimo necessário.

Aponta, ainda, outras irregularidades: (i) a construtora não executou muro limítrofe ao longo dos blocos 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14, o que impossibilitaria a instalação de cerca elétrica; (ii) não houve ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) de instalação da cerca elétrica; (iii) não houve projeto de instalação de cerca elétrica; e (iv)

Secretaria da Quinta Câmara de Direito Privado
Beco da Música, 175, 1.º andar – Sala 106 A – Lâmina IV

Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010 Tel.: + 55 21 3133-5396

Apelação cível n.º 0004512-53.2021.8.19.0206

(T)





PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

não ocorreu concordância expressa dos vizinhos de imóveis confrontantes para a instalação de cerca energizada em linhas divisórias. Requer, em sede de tutela antecipada, que as rés apresentem, no prazo de 48 horas, um cronograma de execução das obras necessárias, bem como declaração de concordância dos proprietários dos imóveis lindeiros, ART de instalação da cerca elétrica e o projeto respectivo. Pede ainda que as rés construam muro limítrofe que respeite a legislação, refaçam a instalação da cerca elétrica em todo o condomínio e forneçam todos os certificados, laudos e ART que atestem o perfeito funcionamento dos equipamentos.

No mérito, requer a confirmação da tutela antecipada e condenação das rés ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).

Laudos periciais trazido aos autos pela parte autora (ids. 48, 74 e 103).

Decisão indeferindo a justiça gratuita, porém autorizando o recolhimento das custas/taxas de forma parcelada. Na mesma decisão, foi determinada a citação das rés para apresentarem contestação. (id. 361)

Devidamente citadas, as rés apresentaram contestação, arguindo, em preliminar, ilegitimidade ativa do condomínio para postular indenização por danos morais e falta de interesse de agir por ausência de tentativa de solução prévia. No mérito, sustentam que o empreendimento foi entregue em perfeitas condições, de modo que foi aprovado pelos órgãos competentes, com expedição de Habite-se e AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros). Afirmam que a cerca elétrica foi executada conforme projeto aprovado e possui ART, estando em perfeito estado de funcionamento quando da entrega da área social comum. (id. 373)

Secretaria da Quinta Câmara de Direito Privado
Beco da Música, 175, 1.º andar – Sala 106 A – Lâmina IV
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010 Tel.: + 55 21 3133-5396

Apelação cível n.º 0004512-53.2021.8.19.0206

(T)





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Alegam, ainda, que os problemas apontados seriam decorrentes de falta de manutenção preventiva por parte do próprio condomínio, notadamente em relação ao paisagismo, que estaria impactando no correto funcionamento da cerca elétrica. Sustentam que, após três meses da entrega do empreendimento, notificaram o condomínio devido à falta de manutenção.

As rés argumentam ainda pela inexistência de vício construtivo e de danos morais, bem como pela ilegitimidade do condomínio para pleitear indenização por danos extrapatrimoniais sofridos pelos condôminos. Por fim, alegam decadência do direito do autor em relação aos vícios aparentes, com base no art. 26, II, do CDC.

Parecer técnico trazido aos autos pela ré (id. 397).

O autor apresentou réplica, refutando as alegações da parte ré. Afirma que sempre realizou a manutenção preventiva do condomínio, contando com empresa de jardinagem terceirizada três vezes por semana e empresa técnica para manutenção do condomínio. Sustenta que a imagem apresentada pelas rés para demonstrar falta de manutenção seria de quando o condomínio ainda não havia sido entregue, e que o e-mail citado seria da empresa contratada pelo próprio condomínio para manutenção. (id. 855)

As rés apresentaram manifestação aduzindo não terem mais provas a produzir, pugnando pelo julgamento do feito (id. 873).

De igual maneira, a parte autora anunciou não ter provas a apresentar, requerendo o julgamento antecipado do feito (id. 980).

Despacho declarando finda a instrução probatória e determinando a intimação das partes para apresentação de alegações finais. (id. 984)

As rés apresentaram alegações finais, reiterando os argumentos da contestação. Sustentam que durante a instrução processual restou comprovado que as alegações autorais não procedem, pois os

Secretaria da Quinta Câmara de Direito Privado
Beco da Música, 175, 1.º andar – Sala 106 A – Lâmina IV
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010 Tel.: + 55 21 3133-5396

Apelação cível n.º 0004512-53.2021.8.19.0206

(T)





PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

problemas narrados decorreriam única e exclusivamente da falta de manutenção do próprio condomínio. Reafirmam que o empreendimento foi entregue em conformidade com o projeto aprovado e que a cerca elétrica foi executada conforme projeto e possui ART. (id. 987)

O autor, por sua vez, apresentou alegações finais, reafirmando os termos da inicial e da réplica. Insiste que há graves problemas na cerca elétrica que permitem grande risco de acidente por choque elétrico a moradores e terceiros. Argumenta ainda que sempre realizou a manutenção do empreendimento, contando com empresa contratada para esse fim desde sua entrega até os dias atuais. (id. 993)

Os autos vieram-me conclusos para sentença.

É o relatório. Passo a decidir.

A sentença foi assim fundamentada:

“II - FUNDAMENTAÇÃO

Conforme relatado, cuida-se de ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por vícios construtivos e danos morais ajuizada por CONDOMÍNIO PARQUE RIVIERA TROPICAL em face de MRV MRL RJ18 INCORPORAÇÕES SPE LTDA e MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A.

Presentes os pressupostos processuais e as condições para o regular exercício do direito de ação, passo ao exame das preliminares suscitadas e, posteriormente, do mérito.

Impõe-se, no caso vertente, proceder ao julgamento antecipado de mérito, na forma do art. 355, inciso I, do CPC, considerando a desnecessidade de produção de outras provas para a correta e adequada solução da presente lide, sendo certo que o julgamento antecipado consiste em medida que atende ao princípio da duração

Secretaria da Quinta Câmara de Direito Privado
Beco da Música, 175, 1.º andar – Sala 106 A – Lâmina IV

Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010 Tel.: + 55 21 3133-5396

Apelação cível n.º 0004512-53.2021.8.19.0206

(T)





PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

razoável do processo, previsto no art. 5º, LXXVIII, CF/88 e no art. 4º do CPC.

DAS PRELIMINARES

DA ILEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO PARA PLEITEAR DANOS MORAIS

A parte ré suscitou preliminar de ilegitimidade ativa do condomínio para postular compensação pelos danos morais sofridos pelos condôminos, argumentando que sua representação se restringe à defesa de interesses comuns, não lhe sendo permitido demandar em juízo por direito alheio.

Com razão as rés quanto a este ponto.

O Superior Tribunal de Justiça já pacificou o entendimento de que o condomínio não possui legitimidade para pleitear indenização por danos morais em nome dos condôminos. Conforme decidido pelo C. STJ:

"DIREITO CIVIL, CONSUMERISTA E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO COMINATÓRIA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. DEFEITOS NA CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. PEDIDO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS SOFRIDOS PELOS CONDÔMINOS. ILEGITIMIDADE ATIVA ADCAUSAM DO CONDOMÍNIO PARA A PROPOSITURA DA AÇÃO. AUSÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO LEGAL. NATUREZA PERSONALÍSSIMA DO DANO EXTRAPATRIMONIAL. 1. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a

Secretaria da Quinta Câmara de Direito Privado
Beco da Música, 175, 1.º andar – Sala 106 A – Lâmina IV

Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010 Tel.: + 55 21 3133-5396

Apelação cível n.º 0004512-53.2021.8.19.0206

(T)





PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

interposição de embargos dedeclaração, impede o conhecimento do recurso especial. 2. Ausentes os vícios do art. 535 do CPC, rejeitam-se os embargos dedeclaração . 3. A legitimidade para atuar como parte no processo, por possuir, em regra, vinculação com o direito material, é conferida, na maiorias das vezes, somente aos titulares da relação de direito material. O CPC contém, entretanto, raras exceções nas quais a legitimidade decorre de situação exclusivamente processual (legitimidade extraordinária). Para esses casos, o art. 6º do CPC exige autorização expressa em lei. 4. Conforme regra prevista nos arts. 1.348, II, do CC e 22, § 1º, a, da Lei 4.591/64, o condomínio, representado pelo síndico (art. 12, IX, do CPC), possui legitimidade para promover, em juízo ou fora dele, a defesa dos interesses comuns. 5. O diploma civil e a Lei 4.591/64 não preveem a legitimação extraordinária do condomínio para, representado pelo síndico, atuar como parte processual em demanda que postule a compensação dos danos extrapatrimoniais sofridos pelos condôminos, proprietários de cada fração ideal, o que coaduna com a própria natureza personalíssima do dano extrapatrimonial, que se caracteriza como uma ofensa à honra subjetiva do ser humano, dizendo respeito, portanto, ao foro íntimo do ofendido. 6. O condomínio é parte ilegítima para pleitear pedido de compensação por danos morais em nome dos condôminos . Precedente da 3ª Turma. 7. Recursos especiais parcialmente conhecidos e nessa parte providos. Sucumbência mantida. (STJ - REsp: 1177862 RJ 2010/0018198-0, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 03/05/2011, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 01/08/2011)"

"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANO MORAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA DE LEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO. PRETENSÃO EXERCIDA PARA DEFENDER INTERESSE PRÓPRIO. NATUREZA JURÍDICA

Secretaria da Quinta Câmara de Direito Privado
Beco da Música, 175, 1.º andar – Sala 106 A – Lâmina IV
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010 Tel.: + 55 21 3133-5396

Apelação cível n.º 0004512-53.2021.8.19.0206

(T)





PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

DO CONDOMÍNIO. ENTE DESPERSONALIZADO . VIOLAÇÃO DA HONRA OBJETIVA. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. JULGAMENTO: CPC/15. 1 . Ação de indenização por danos materiais e compensação de dano moral ajuizada em 07/12/2011, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 09/09/2016 e atribuído ao gabinete em 09/10/2017. 2. O propósito recursal é decidir sobre a negativa de prestação jurisdicional; a legitimidade ativa do condomínio para pleitear, em favor próprio, a compensação de dano moral; a caracterização do dano moral do condomínio; o valor da condenação a título compensatório do dano moral. 3 . Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e suficientemente fundamentado o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há falar em violação dos arts. 489, II, e 1.022 do CPC/15. 4 . O condomínio tem legitimidade ativa para pleitear, em favor próprio, indenização por dano moral, não podendo fazê-lo em nome dos condôminos. 5. No âmbito das Turmas que compõem a Segunda Seção do STJ, prevalece a corrente de que os condomínios são entes despersonalizados, pois não são titulares das unidades autônomas, tampouco das partes comuns, além de não haver, entre os condôminos, a affectio societatis, tendo em vista a ausência de intenção dos condôminos de estabelecerem, entre si, uma relação jurídica, sendo o vínculo entre eles decorrente do direito exercido sobre a coisa e que é necessário à administração da propriedade comum. 6 . Caracterizado o condomínio como uma massa patrimonial, não há como reconhecer que seja ele próprio dotado de honra objetiva, senão admitir que qualquer ofensa ao conceito que possui perante a comunidade representa, em verdade, uma ofensa individualmente dirigida a cada um dos condôminos, pois quem goza de reputação são os condôminos e não o condomínio, ainda que o ato lesivo seja a este endereçado. 7. Diferentemente do que ocorre com as pessoas jurídicas, qualquer repercussão econômica negativa será suportada,

Secretaria da Quinta Câmara de Direito Privado
Beco da Música, 175, 1.º andar – Sala 106 A – Lâmina IV

Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010 Tel.: + 55 21 3133-5396

Apelação cível n.º 0004512-53.2021.8.19.0206

(T)





PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

ao fim e ao cabo, pelos próprios condôminos, a quem incumbe contribuir para todas as despesas condominiais, e/ou pelos respectivos proprietários, no caso de eventual desvalorização dos imóveis no mercado imobiliário. 8 . Hipótese em que se afasta o dano moral do condomínio, ressaltando que, a par da possibilidade de cada interessado ajuizar ação para a reparação dos danos que eventualmente tenha suportado, o ordenamento jurídico autoriza o condomínio a impor sanções administrativas para o condômino nocivo e/ou antissocial, defendendo a doutrina, inclusive, a possibilidade de interdição temporária ou até definitiva do uso da unidade imobiliária. 9. Recurso especial conhecido e provido. (STJ - REsp: 1736593 SP 2017/0235980-8, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 11/02/2020, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 13/02/2020)"

No caso em tela, o condomínio autor postula indenização por danos morais no valor de R\$ 40.000,00, em razão dos supostos vícios construtivos relacionados à cerca elétrica. Contudo, eventuais danos extrapatrimoniais decorrentes desses vícios afetariam diretamente os condôminos, e não o condomínio em si.

Dessa forma, **acolho a preliminar de ilegitimidade ativa do condomínio para pleitear indenização por danos morais**, extinguindo o processo sem resolução do mérito quanto a este pedido, com fundamento no art. 485, VI, do CPC.

DO INTERESSE DE AGIR - FALTA DE BUSCA POR SOLUÇÃO PRÉVIA

A parte ré alegou, ainda em sede preliminar, **a falta de interesse de agir do autor por ausência de busca por solução prévia**, argumentando que o condomínio deveria ter tentado resolver as questões administrativamente antes de ajuizar a presente ação.

Secretaria da Quinta Câmara de Direito Privado
Beco da Música, 175, 1.º andar – Sala 106 A – Lâmina IV

Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010 Tel.: + 55 21 3133-5396

Apelação cível n.º 0004512-53.2021.8.19.0206

(T)





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Não merece acolhida tal preliminar.

Primeiramente, porque o ordenamento jurídico brasileiro consagra o princípio da inafastabilidade da jurisdição, previsto no art. 5º, XXXV, da Constituição Federal, segundo o qual "a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito". Assim, não se pode exigir o esgotamento da via administrativa como condição para o ajuizamento de ação judicial, salvo nas hipóteses expressamente previstas em lei.

Ademais, o autor comprovou nos autos que tentou solucionar os problemas administrativamente, tendo apresentado diversos protocolos de reclamações junto às rés (protocolos MRV17423927, MRV1793544J7M623, MRV17533271R2F2Q, MRV17596784B1M1D8 e MRV177224453D1H9R5), conforme demonstrado na réplica (id. 855).

Portanto, rejeito a preliminar de falta de interesse de agir.

DO MÉRITO

DA DECADÊNCIA

As rés alegaram a ocorrência de decadência do direito do autor, com fundamento no art. 26, II, do CDC, que estabelece o prazo decadencial de 90 dias para a reclamação pelos vícios aparentes.

De fato, tratando-se de relação de consumo envolvendo a prestação de serviço (instalação de cerca elétrica), aplica-se o Código de Defesa do Consumidor. No entanto, a alegação de decadência não merece prosperar.

No caso em análise, os vícios apontados na instalação e funcionamento da cerca elétrica caracterizam-se como vícios ocultos, que não eram facilmente perceptíveis no momento da entrega do serviço, tendo se manifestado apenas posteriormente.

Secretaria da Quinta Câmara de Direito Privado
Beco da Música, 175, 1.º andar – Sala 106 A – Lâmina IV
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010 Tel.: + 55 21 3133-5396

Apelação cível n.º 0004512-53.2021.8.19.0206

(T)





PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Aplica-se, portanto, o disposto no §3º do art. 26 do CDC, segundo o qual, tratando-se de vício oculto, o prazo decadencial inicia-se no momento em que ficar evidenciado o defeito.

Não se trata, como equivocadamente sustentado pelas rés, de vício aparente ou de fácil constatação.

Embora não seja possível precisar a data exata em que os defeitos foram inicialmente constatados pelo autor, os documentos acostados aos autos demonstram que houve reclamações formais junto às empresas rés, bem como tentativas de resolução administrativa do problema antes do ajuizamento da ação.

Dessarte, levando-se em conta a natureza oculta dos vícios relatados, com manifestação progressiva, não há elementos nos autos que permitam concluir pela ocorrência da decadência prevista no art. 26, II, do CDC.

Rejeito, portanto, a alegação de decadência.

DOS VÍCIOS CONSTRUTIVOS RELATIVOS À CERCA ELÉTRICA

Passa-se à análise da controvérsia central do processo, que diz respeito à existência ou não de vícios construtivos na cerca elétrica instalada no condomínio autor.

O autor sustenta que a cerca elétrica apresenta diversos problemas, notadamente: *(i) a existência de espaços entre a estrutura e a cerca elétrica acima dos estabelecidos pela NBR IEC 60335-2-76, permitindo a passagem de pessoas; (ii) a instalação da cerca em muros não pertencentes ao condomínio, sem a concordância dos proprietários vizinhos; (iii) a ausência de ART e de projeto específico para a instalação da cerca; e (iv) a falta de execução de muro limítrofe em diversos blocos do condomínio, o que impossibilitaria a instalação da cerca elétrica.*

Secretaria da Quinta Câmara de Direito Privado
Beco da Música, 175, 1.º andar – Sala 106 A – Lâmina IV
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010 Tel.: + 55 21 3133-5396

Apelação cível n.º 0004512-53.2021.8.19.0206

(T)





PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

As rés, por sua vez, alegam que a cerca elétrica foi executada em conformidade com o projeto aprovado, possui ART e encontrava-se em perfeito estado de funcionamento quando da entrega do empreendimento, sendo que os problemas apontados decorreriam exclusivamente da falta de manutenção por parte do condomínio.

Analizando detidamente os autos, observo que **o autor apresentou laudo pericial elaborado por empresa especializada, que apontou de forma detalhada e técnica as irregularidades na instalação da cerca elétrica, especialmente quanto ao desrespeito às normas técnicas aplicáveis (NBR IEC 60335-2-76) e à legislação pertinente (Lei 4110/2005 do Município do Rio de Janeiro e Projeto de Lei 2965/2005).**

Segundo o laudo pericial constante dos autos, *"a instalação da cerca elétrica fixada ao longo dos muros vizinhos traz grande risco de acidente por choque elétrico a terceiros, visto que não houve observância às questões de afastamento mínimo necessário" e "a Construtora M.R.V., por não executar muro limítrofe ao longo dos blocos 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 pertencente ao Condomínio Residencial Riviera Tropical não poderiam ter instalado cerca elétrica".* (fl. 70)

Destaca-se que a **norma técnica NBR IEC 60335-2-76** estabelece o espaçamento horizontal entre os arames energizados e/ou entre o primeiro arame energizado e a estrutura de apoio, que deve situar-se na faixa entre 10cm (dez centímetros) e 20cm (vinte centímetros). Da mesma forma, a Lei Municipal 4110/2005 do Rio de Janeiro, em seu art. 4º, determina que a instalação de cercas energizadas deve obedecer a determinados padrões e seu art. 14º enuncia:

"Art. 14 Sempre que a cerca energizada estiver instalada em linhas divisórias de imóveis, deverá haver a concordância explícita dos proprietários destes imóveis com relação à referida instalação."

Secretaria da Quinta Câmara de Direito Privado
Beco da Música, 175, 1.º andar – Sala 106 A – Lâmina IV
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010 Tel.: + 55 21 3133-5396

Apelação cível n.º 0004512-53.2021.8.19.0206

(T)





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Parágrafo único. Na hipótese de haver recusa por parte dos proprietários dos imóveis vizinhos na instalação de sistema de cerca energizada em linha divisória, a referida cerca só poderá ser instalada com um ângulo de quarenta e cinco graus máximo de inclinação para dentro do imóvel beneficiado."

As rés, por sua vez, não apresentaram provas técnicas suficientes a afastar as conclusões do laudo pericial juntado pelo autor.

Limitaram-se a alegar genericamente que a cerca elétrica foi executada conforme projeto aprovado e possui ART, sem, contudo, apresentar documentos comprobatórios desse projeto específico ou da ART mencionada.

A única ART juntada aos autos pelas rés (fl. 417) refere-se genericamente a "CERCA ELETRICA", sem especificar detalhes sobre o produto e sua instalação.

Além disso, não foi apresentada qualquer prova documental da concordância dos proprietários dos imóveis lindeiros quanto à instalação da cerca elétrica em sua divisa.

Quanto à alegação de que os problemas apontados decorreriam da falta de manutenção por parte do condomínio, observo que as rés não lograram êxito em comprová-la satisfatoriamente.

A notificação enviada ao condomínio após três meses da entrega do empreendimento, mencionando a necessidade de poda do paisagismo, não é suficiente para afastar a responsabilidade das construtoras pelos vícios construtivos apontados no laudo pericial, que dizem respeito à própria concepção e instalação da cerca elétrica, e não apenas à sua manutenção.

Ademais, o autor demonstrou, através de documentos juntados à réplica (fl. 869), que mantém contrato com empresa especializada para

Secretaria da Quinta Câmara de Direito Privado
Beco da Música, 175, 1.º andar – Sala 106 A – Lâmina IV
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010 Tel.: + 55 21 3133-5396

Apelação cível n.º 0004512-53.2021.8.19.0206

(T)





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

manutenção do condomínio, incluindo o sistema de cerca elétrica, o que enfraquece a tese defensiva.

Portanto, tendo em vista o conjunto probatório dos autos, entendo que restaram configurados os vícios construtivos na cerca elétrica instalada no condomínio autor, de responsabilidade das rés.

Diante do reconhecimento dos vícios construtivos na cerca elétrica, **impõe-se a condenação das rés ao cumprimento das obrigações de fazer** pleiteadas na inicial, quais sejam:

- a) Refazer a instalação da cerca elétrica em todo o condomínio, de acordo com as normas técnicas aplicáveis, especialmente a NBR IEC 60335-2-76;
- b) Apresentar declaração de concordância do proprietário do imóvel lindeiro acompanhada de título de propriedade, em relação aos trechos em que a cerca elétrica foi instalada junto à divisa de imóvel edificado ou na posição vertical;
- c) Apresentar ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) específica da instalação da cerca elétrica e o respectivo projeto;
- d) Construir muro limítrofe que respeite a legislação e preserve a segurança ao longo dos blocos 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 do condomínio;
- e) Fornecer, ao final dos reparos, todos os certificados e laudos que atestem o perfeito funcionamento dos equipamentos.

Tais obrigações deverão ser cumpridas no prazo de 120 (cento e vinte) dias, sob pena de multa diária no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), limitada a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

DOS DANOS MATERIAIS

Secretaria da Quinta Câmara de Direito Privado
Beco da Música, 175, 1.º andar – Sala 106 A – Lâmina IV
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010 Tel.: + 55 21 3133-5396

Apelação cível n.º 0004512-53.2021.8.19.0206

(T)





PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

O autor não apresentou pedido específico de indenização por danos materiais com indicação de valores, tendo apenas mencionado genericamente "indenização por vícios construtivos".

No entanto, considerando que os pedidos de obrigação de fazer abrangem a correção de todos os vícios apontados, não há danos materiais adicionais a serem ressarcidos.

DOS DANOS MORAIS

Conforme já decidido em sede preliminar, o condomínio autor não possui legitimidade para pleitear indenização por danos morais em nome dos condôminos. Dessa forma, fica prejudicada a análise do mérito quanto a este pedido.

III - DISPOSITIVO

Ante o exposto, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados na inicial para:**

1. Condenar as rés, solidariamente, às seguintes obrigações de fazer, a serem cumpridas no prazo de 120 (cento e vinte) dias, sob pena de multa diária no valor de R\$ 500,00(quinhentos reais), limitada a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais):

a) **Refazer a instalação da cerca elétrica em todo o condomínio**, de acordo com as normas técnicas aplicáveis, especialmente a NBR IEC 60335-2-76;

b) **Apresentar declaração de concordância do proprietário do imóvel lindeiro acompanhada de título de propriedade, em relação aos trechos em que a cerca elétrica foi instalada junto à divisa de imóvel edificado** ou na posição vertical;

c) Apresentar ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) específica da instalação da cerca elétrica e o respectivo projeto;

Secretaria da Quinta Câmara de Direito Privado
Beco da Música, 175, 1.º andar – Sala 106 A – Lâmina IV
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010 Tel.: + 55 21 3133-5396

Apelação cível n.º 0004512-53.2021.8.19.0206

(T)





PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

d) **Construir muro limítrofe que respeite a legislação e preserve a segurança ao longo dos blocos 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 do condomínio;**

e) **Fornecer, ao final dos reparos, todos os certificados e laudos que atestem o perfeito funcionamento dos equipamentos.**

2. Extinguir o processo sem resolução do mérito quanto ao pedido de indenização por danos morais, com fundamento no art. 485, VI, do CPC, por ilegitimidade ativa do condomínio autor.

Em razão da sucumbência mínima da autora, condeno as partes rés ao pagamento das despesas processuais. **Ainda, condeno as rés, solidariamente, ao pagamento de honorários advocatícios em favor do patrono do autor que fixo em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por apreciação equitativa**, diante do labor empreendido e a complexidade da causa, na forma do art. 85, § 8º, do CPC.

Inconformadas com a sentença, MRV Engenharia e Participações S/A e MRV MRL RJ18 Incorporações SPE Ltda. interpõem apelação (index 1015). sustentando, em síntese, que não existem vícios construtivos na cerca elétrica do condomínio. Alegam que o sistema foi entregue em perfeitas condições, em conformidade com o projeto, com ART e observância das normas técnicas e da legislação aplicável, afirmando que os problemas apontados decorreram, exclusivamente, da falta de manutenção preventiva pelo condomínio, apesar das orientações e notificações encaminhadas após a entrega do empreendimento. Defendem que a sentença se baseou apenas em laudo unilateral produzido pelo condomínio, sem prova suficiente dos fatos constitutivos do direito alegado, razão pela qual requerem a reforma integral da sentença, para julgar improcedentes os pedidos. Subsidiariamente, pleiteiam a redução da multa cominatória, por considerá-la excessiva e desproporcional,

Secretaria da Quinta Câmara de Direito Privado
Beco da Música, 175, 1.º andar – Sala 106 A – Lâmina IV

Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010 Tel.: + 55 21 3133-5396

Apelação cível n.º 0004512-53.2021.8.19.0206

(T)





PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

bem como a redução dos honorários advocatícios, ao argumento de que foram arbitrados em valor incompatível com os critérios do art. 85 do CPC. Requerem, ainda, que o recurso seja submetido a julgamento presencial, com realização de sustentação oral.

Contrarrazões interpostas pela parte apelada, tempestivamente e prestigiando a sentença (index 1042). Sustenta que os vícios construtivos restaram devidamente comprovados por laudo técnico elaborado por empresa especializada, o qual demonstra que a instalação da cerca elétrica descumpriu normas técnicas, representando risco à segurança dos moradores e de terceiros. Afirma que as rés não produziram prova técnica apta a infirmar essas conclusões, limitando-se a alegações genéricas, sem apresentar projeto específico, ART suficiente ou comprovação da anuência dos proprietários dos imóveis lindeiros. Aduz, ainda, que o condomínio sempre realizou a manutenção preventiva do sistema, inexistindo relação entre os defeitos constatados e eventual falta de conservação. Defende a manutenção dos honorários advocatícios, por estarem em conformidade com o art. 85, § 8º, do CPC, bem como da multa cominatória, reputada proporcional e necessária para assegurar o cumprimento da obrigação de fazer. Por fim, refuta a alegação de conexão com outras ações envolvendo o empreendimento e manifesta concordância com o julgamento virtual, requerendo a manutenção integral da sentença.

Recurso tempestivo, devidamente preparado. Contrarrazões tempestivas (index 1067).

É o relatório.

Secretaria da Quinta Câmara de Direito Privado
Beco da Música, 175, 1.º andar – Sala 106 A – Lâmina IV
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010 Tel.: + 55 21 3133-5396

Apelação cível n.º 0004512-53.2021.8.19.0206

(T)





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

VOTO

O recurso deve ser conhecido, porquanto preenchidos os requisitos de admissibilidade, sendo recebido em seus regulares efeitos.

Dos fatos

Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por vícios construtivos e danos morais, ajuizada pelo CONDOMÍNIO PARQUE RIVIERA TROPICAL em face de MRV MRL RJ18 INCORPORAÇÕES SPE LTDA. e MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Alega o condomínio autor, em síntese, que a cerca elétrica instalada no empreendimento apresenta vícios construtivos, por não observar normas técnicas e de segurança, expondo moradores e terceiros a risco de choque elétrico.

Em razão disso, requereu a regularização da instalação, com apresentação da documentação técnica pertinente, construção de muro limítrofe, emissão dos laudos e certificados necessários, além de indenização por danos morais.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar as rés à obrigação de fazer consistente na reforma da instalação da cerca elétrica em conformidade com as normas técnicas, na apresentação da documentação técnica pertinente, na construção de muro limítrofe nos trechos indicados e no fornecimento dos certificados e laudos necessários, tudo no prazo

Secretaria da Quinta Câmara de Direito Privado
Beco da Música, 175, 1.º andar – Sala 106 A – Lâmina IV
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010 Tel.: + 55 21 3133-5396

Apelação cível n.º 0004512-53.2021.8.19.0206

(T)





PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

de 120 dias, sob pena de multa diária de R\$ 500,00, limitada a R\$ 50.000,00. Quanto ao pedido de indenização por danos morais, extinguiu o processo sem resolução do mérito, reconhecendo a ilegitimidade ativa do condomínio.

Inconformadas, as rés interpuseram apelação, sustentando, em síntese, a inexistência de vícios construtivos na cerca elétrica. Alegam que o sistema foi entregue em conformidade com o projeto, com ART e observância das normas técnicas, e que os problemas apontados decorreram da falta de manutenção pelo condomínio. Defendem a improcedência dos pedidos e, subsidiariamente, requerem a redução da multa cominatória e dos honorários advocatícios.

A controvérsia recursal cinge-se a verificar se restou comprovada a existência de vícios construtivos na instalação da cerca elétrica aptos a justificar a condenação das rés às obrigações de fazer impostas na sentença, bem como se há fundamento para a redução da multa cominatória e dos honorários advocatícios.

Não assiste razão às apelantes.

Da alegação de decadência

Inicialmente, rejeita-se a alegação de decadência.

Embora as rés sustentem a incidência do prazo previsto no art. 26, II, do Código de Defesa do Consumidor, a controvérsia versa sobre vícios que não se revelaram de imediato quando da entrega do empreendimento.

Secretaria da Quinta Câmara de Direito Privado
Beco da Música, 175, 1.º andar – Sala 106 A – Lâmina IV

Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010 Tel.: + 55 21 3133-5396

Apelação cível n.º 0004512-53.2021.8.19.0206

(T)





PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Os elementos constantes dos autos evidenciam que as irregularidades somente puderam ser constatadas após a utilização do sistema, tratando-se de vícios ocultos, circunstância que afasta o reconhecimento da decadência.

Do mérito

No mérito, a sentença não merece reparo.

O conjunto probatório demonstra a existência de vícios construtivos na instalação da cerca elétrica do condomínio.

O laudo técnico acostado aos autos pela parte autora aponta, de forma detalhada, irregularidades relacionadas ao descumprimento das normas técnicas aplicáveis, além da ausência de muro limítrofe em determinados trechos, inexistência de documentação técnica específica e falta de comprovação da anuência dos proprietários dos imóveis confrontantes, conforme exigido pela legislação municipal.

Embora as apelantes afirmem que o sistema foi entregue em conformidade com o projeto, com *anotação de responsabilidade técnica* (ART) e observância das normas técnicas, não produziram prova técnica apta a afastar as conclusões do laudo apresentado pelo condomínio.

A ART juntada aos autos possui conteúdo genérico e não comprova a regularidade da instalação. Tampouco foi apresentado o projeto específico ou

Secretaria da Quinta Câmara de Direito Privado
Beco da Música, 175, 1.º andar – Sala 106 A – Lâmina IV
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010 Tel.: + 55 21 3133-5396

Apelação cível n.º 0004512-53.2021.8.19.0206

(T)





PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

documentação que demonstrasse o atendimento das exigências técnicas aplicáveis.

Também não prospera a alegação de que os problemas decorreriam exclusivamente da falta de manutenção do condomínio.

A notificação encaminhada pelas rés acerca da necessidade de poda da vegetação não é suficiente para afastar a responsabilidade pelos vícios constatados, os quais dizem respeito à própria concepção e execução da instalação da cerca elétrica.

Além disso, o condomínio comprovou que mantinha empresa especializada responsável pela manutenção do sistema, circunstância que enfraquece a tese defensiva.

Assim, diante da prova produzida, correta a sentença ao reconhecer a existência dos vícios construtivos e condenar as rés ao cumprimento das obrigações de fazer necessárias à adequação da instalação da cerca elétrica às normas técnicas e de segurança.

Da multa cominatória e dos honorários advocatícios

Também não merece acolhimento o pedido subsidiário de redução da multa cominatória e dos honorários advocatícios.

A multa diária de R\$ 500,00, limitada a R\$ 50.000,00, revela-se adequada à natureza da obrigação imposta e proporcional à necessidade de assegurar o cumprimento da decisão.

Secretaria da Quinta Câmara de Direito Privado
Beco da Música, 175, 1.º andar – Sala 106 A – Lâmina IV

Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010 Tel.: + 55 21 3133-5396

Apelação cível n.º 0004512-53.2021.8.19.0206

(T)





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Do mesmo modo, os honorários fixados por apreciação equitativa observam os critérios do art. 85, § 8º, do CPC, considerando a complexidade da demanda, o trabalho desenvolvido e o tempo de tramitação do processo, inexistindo motivo para sua redução.

Ante o exposto, **VOTO por CONHECER do recurso e NEGAR-LHE PROVIMENTO**, mantendo integralmente a sentença. Majoro os honorários advocatícios de sucumbência em favor do patrono da parte autora para **R\$22.000,00**, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados os critérios fixados na sentença.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

CLAUDIA MARIA DE OLIVEIRA MOTTA
Desembargadora Relatora

Secretaria da Quinta Câmara de Direito Privado
Beco da Música, 175, 1.º andar – Sala 106 A – Lâmina IV
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010 Tel.: + 55 21 3133-5396

Apelação cível n.º 0004512-53.2021.8.19.0206

(T)

