

RESPONSABILIDADE CIVIL

ESTACIONAMENTO DE CONDOMÍNIO

INDENIZAÇÃO — CONDOMÍNIO - ÁREA COMUM - DEFEITO DE CONSTRUÇÃO - RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DAª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ESTADO DO (qualificação), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC sob nº, com sede na travessa, nº -º andar, na Comarca de Estado do, através de seus advogados (procuração e substabelecimento inclusos), com escritório no endereço ao final indicado, inscritos na OAB/....., sob nº e, vem perante V. Exa. apresentar CONTESTAÇÃO à Ação Ordinária de Indenização que perante este juízo lhe move, já devidamente qualificada nos autos sob o nº, pelas razões a seguir aduzidas: RAZÕES DA DEFESA É natural e freqüente um edifício recém construído apresentar problemas decorrentes de vários fatores. Para solução satisfatória dos mesmos, devem as construtoras analisá-los e, dentro de sua responsabilidade, saná-los da maneira mais técnica possível, sem ônus para os condôminos. Mas os condomínios e condôminos necessitam, por igual, compreender os esclarecimentos das construtoras, aceitando ou não tais esclarecimentos, sem passionalidade, sob pena de pequenos problemas serem convertidos em grandes problemas e até ações, quais a presente, serem instauradas por intransigência de um lado ou de outro. No caso vertente a animosidade gratuita desenvolvida contra a R. pela Síndica do A. - Dra. - desencadeou a presente ação, assim como a igualmente desnecessária antecedente ação de produção antecipada de provas (autos apensos); A R., ao longo de um século de atividades na área da construção civil, construiu vários edifícios de porte igual e bem superior ao Edifício, sendo sempre sua preocupação manter o prestígio de boa construtora que granjeou, assim como atender a todas as reivindicações apresentadas pelos condôminos, dentro da normalidade, vale dizer, desde que as reivindicações não se caracterizem como impertinências ou caprichos; A R. terceirizou alguns serviços que não lhe convém direta mente executar, por representarem pequena parcela do total da obra e implicariam em manter ociosa durante a maior parte do tempo, mão de obra especializada. Assim, sob sua responsabilidade, confiou à firma local, especializada na atividade, o encargo de impermeabilizar as lajes do prédio. Confiou a, a elaboração e execução do projeto da central de gás e sua distribuição. Confiou à firma a instalações dos portões eletrônicos do Edifício; O A. apresentou algumas reclamações que a R. atendeu, de pronto. Outras reclamações foram objeto de estudos mais amplos, que incluíram consultas às firmas terceirizadas. Sempre que solicitado, o titular da R. deu recibo dos pedidos de providências que recebeu do A. Como em dado momento a Sra. Síndica do Condomínio passasse a agir passionalmente em seus contatos com a R., esta, não confiando em que suas respostas e propostas fossem transmitidas com fidelidade aos condôminos do A., notificou-o extrajudicialmente, através doº Ofício do Registro de Títulos e Documentos, comprometendo-se e propondo-se a efetuar, sem qualquer custo para o A., os reparos e modificações que lhe foram pedidos e considerados procedentes (doc.); Aparentemente houve rompimento da manta de vedação do teto do subsolo, o que teria causado infiltração na laje respectiva, de sorte que entre os serviços que a R. se propunha a executar, inclui-se os reparos da manta e a eliminação da umidade da parede do subsolo. A firma terceirizada, que instalou a manta existente, confirmou que faria os reparos necessários sem custo para a A. (doc.). Os reparos propostos pela R. tiveram seu custo orçado pela perícia em R\$ (fls. dos apensos autos). A Sra. Síndica, no entanto, sem qualquer motivo, recusou o oferecimento (doc.), dando início a discussões estéreis, que culminaram com a instauração da produção antecipada de prova (autos apensos) e a própria presente ação principal; Em síntese: por via do expedient e contido no anexo doc., a R. muito embora demonstrando acreditar que não estava mais obrigada ao atendimento de

reivindicações, para preservar o bom relacionamento com o A. e seus condôminos, como costuma proceder relativamente aos demais proprietários do edifício que construiu e constrói, propôs-se a fornecer o material e a mão de obra necessários à execução dos serviços para satisfação do A., sem custo algum. A Sra. Síndica, por via do expediente reproduzido no anexo doc., que corresponde ao de fls. dos autos apensos, recusou-se a aceitar o oferecimen