

TÍTULO EXECUTIVO

CHEQUE APRESENTADO APÓS O PRAZO

VÍCIO DE EXECUÇÃO — MÁ APLICAÇÃO DO MATERIAL EMPREGADO CONSTRUTORA - DEVER DE INDENIZAR

RESUMO

- A perícia demonstrou que as falhas e defeitos encontrados no imóvel não tiveram por causa o mau uso dos condôminos, mas sim, a má utilização de materiais, com defeitos de execução da obra. - A circunstância de que houve alteração unilateral, por parte da apelante, das especificações, memorial descritivo e projeto do edifício, é fato incontroverso. E tais modificações, não averbadas nos documentos registráveis próprios, tiveram por escopo baratear a obra, num total de significativo valor, à época da construção. - Não importa que a Caixa Econômica, - financiadora do empreendimento - tenha ou não aquiescido com a unilateral alteração do material a ser empregado nas áreas comuns, qual seja a ausência de revestimento com lajota, a eliminação da central de gás, etc. - Outrossim, como lembrado pela decisão de primeiro grau, o artigo 1.506 do Código Civil - invocado na inicial - sanciona a inexecução obrigacional (no caso os defeitos sobre construção e acabamento das áreas comuns, desviados das iniciais especificações do memorial descritivo). - Comentando tal artigo, DARCY ARRUDA MIRANDA registra que: "A inexecução é completa quando o devedor não cumpre a obrigação e incompleta ou imperfeita quando deixa de cumpri-la pelo modo e tempo devidos". Caso em que sua responsabilidade deve ser proporcional ao que falta para completá-la. (cf. "Anotações ao Código Civil Brasileiro", Saraiva, 1986, 3º volume, nº 2, pág. 128). - E assim deve ser na espécie, pois como registrou CLÓVIS BEVILÁQUA, dissertando sobre tal artigo, "o não cumprimento da obrigação é um ato ilícito que causa prejuízo ao credor". - Logo, quando a construtora executa a obrigação de forma incompleta ou imperfeita, deixando de cumpri-la pelo modo e forma previstos nas especificações iniciais do projeto e memorial descritivo, deve ser compelida a pagar o valor equivalente aos danos daí decorrentes, na exata proporção do "quantum" que será gasto para que a obrigação se completa. - Constatado pela prova pericial que os defeitos e vícios de construção foram revelados após o uso do imóvel, mas decorrentes de má aplicação do material, os prejuízos apontados no laudo oficial devem ser suportados pela construtora, que tem o dever de indenizar o condomínio pelos prejuízos verificados nas áreas comuns com reflexos nas áreas autônomas. Ac. de 25-08-1992 Arquivo do EMFOR - TJ/2.392 EMFOR 544

EMENTA

Constado pela prova pericial que os defeitos e vícios de construção foram revelados após o uso do imóvel, mas decorrentes de má aplicação do material, os prejuízos apontados no laudo oficial devem ser suportados pela construtora, que tem o dever de indenizar o condomínio pelos prejuízos verificados nas áreas comuns com reflexos nas áreas autônomas.