

O MM. Juiz de Direito da 1ª Vara, Paulo César Ribeiro Meireles, na forma da lei.

Vistos.

Trata-se de pedido de obrigação de fazer c.c. pedido de indenização por perdas e danos em que o Autor argumenta, em síntese, que os Réus colocaram à venda unidades do edifício do condomínio autor, como um projeto altamente sofisticado, dotado de requinte, ótima localização e sustentabilidade, sendo oferecido através dos panfletos “salão de festas com espaço para reunir pessoas e ser feliz diariamente”, além de Playground e Solarium com jardim suspenso e sustentável, porém, segundo afirma, entregue a obra em 13 de maio de 2016, os adquirentes das unidades tiveram outra impressão, vindo à tona irregularidades e problemas técnicos relativos à solidez e segurança do próprio condomínio, tais como, embargo ambiental, não tendo as Rés informado aos condôminos, os quais constataram modificações de forma unilateral na área do imóvel, causando risco à saúde e segurança dos moradores.

Afirma que houve mudança na área útil, com diminuição desta em 14,58%. Relatou problemas no primeiro e segundo subsolo, hall dos elevadores e circulação, escadas e salão de festas, solarium e playground, vagas de garagem e problemas estruturais de forma geral no prédio, com problemas de trincas e rachaduras, infiltrações, goteiras, ausência de bomba em caixa, juntando fotos dos alegados problemas.

Requeru tutela de urgência para obrigar os Réus a efetuarem os reparos estruturais, tantos quanto sejam necessários. Requereram a inversão do ônus da prova e a procedência dos pedidos, com a condenação dos Réus ao pagamento de R\$ 7.034,94 relativos às perdas e danos, R\$ 80.652,00 relativo à ausência de componentes prometidos em Solarium, Playground e Salão de Festas e dano moral no importe de R\$ 5.000,00 para cada condômino/unidade.

Juntou documentos (fls. 37/243).

(...)

Assim, **finalmente** (...), presentes a *probabilidade* do direito e *periculum in mora*, **defiro** a tutela para determinar que as Rés, no prazo de 30 dias, providenciem as reformas constantes no item "d" de página 792 (laudo pericial), sob pena de multa diária de R\$ 7.000,00 limitada a R\$ 350.000,00 (valor desde logo alto, dado se tratar de um prédio de apartamentos, sob risco, com várias famílias).

Poderá, se o caso, requerer justificada e documentadamente por profissional da área, com elementos bastantes, dilação de prazo para finalização das obras (jamais para início), sem prejuízo de que o juízo precise novamente a tudo submeter ao Perito Dr. Sérgio Israel para que avalie se realmente devido (provavelmente com eventuais acréscimos de honorários, desde logo alerta, por conta dos réus).

Int-se.

Guaratinguetá, 27 de janeiro de 2020.

**Processo n. 1001774-77.2017.8.26.0220**

**1ª Vara Judicial do Fórum Da Comarca De Guaratinguetá**