

Valinhos SP, 14 de setembro de 2020

Ilma. Sra. Síndica  
**Condomínio Residencial Verona**  
Via e-mail

**Assunto:** Orçamento para propositura de ação em face da construtora.

Pretende o condomínio acionar a construtora IAS Construtora Ltda para que providencie a reparação dos vícios construtivos apontados no Laudo Pericial efetuado pelo Eng. José Maurício Violante.

Houve prévia interpelação judicial da construtora, a qual apresentou um “contralaudo”, alegando que os defeitos decorrem da ausência da correta manutenção dos edifícios, bem como que não houve reclamação no prazo legal (artigo 26, do Código de Defesa do Consumidor).

Embora não se aplique ao caso o Código de Defesa do Consumidor, pelo que se depreende do laudo elaborado pelo Eng. José Maurício Violante, os vícios e defeitos construtivos se perpetuam no tempo, razão pela qual não há o que se falar em prescrição ou decadência do direito.

Assim, assiste ao condomínio ingressar em juízo com uma ação de obrigação de fazer visando compelir a construtora a solucionar todos os vícios e defeitos construtivos apresentados em prazo razoável (60 dias?), sob pena de multa diária a ser fixada pelo Juiz. Não cumprida a obrigação, poderá a obrigação ser convertida em perdas e danos (indenização).

Honorários advocatícios: **R\$ 8.000,00**. Podendo ser parcelados em 04 parcelas de R\$ 2.000,00.

Custas judiciais: Iremos atribuir a ação o valor de R\$ 10.000,00. As custas mínimas serão de **R\$ 184,87** (taxa distribuição = R\$ 138,005; taxa procuração = R\$ 23,27 e taxa citação postal = R\$ 23,55).

Documentos necessários:

- a) Convenção do Condomínio
- b) Ata de eleição do síndico
- c) Documentos relativos à obra (plantas, manual do construtor, AVCB, e-mails, reclamações etc)

Atenciosamente

**EDERSON MARCELO VALENCIO**  
ADVOGADO - OAB/SP 125.704

**ALEANDRO TIAGO PINHEIRO DE OLIVEIRA**  
ADVOGADO - OAB/SP 270.576