



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000004953

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2089233-37.2024.8.26.0000, da Comarca de São José dos Campos, em que é agravante HOUSE VALE DITOLVO SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, é agravado EDIFÍCIO HOUSE VALE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), EDSON LUIZ DE QUEIROZ E CÉSAR PEIXOTO.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

LUIS FERNANDO CIRILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

9ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2089233-37.2024.8.26.0000

Juízo de origem: São José dos Campos - 3ª Vara Cível

Processo de origem 0000977-75.2021.8.26.0577

Recorrente(s): House Vale Ditolvo SPE Empreendimentos Imobiliários LTDA

Recorrido(a)(s): Edifício House Vale

MM. Juiz(a) prolator(a) da decisão recorrida: Dr(a). Luis Mauricio Sodré de Oliveira

Voto nº 1.529

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA POR ARBITRAMENTO. Insurgência contra decisão que rejeitou a impugnação ao trabalho pericial ofertada pela ré agravante, fixando o valor da obrigação em R\$ 479.216,40. Insurgência da agravante a respeito de responsabilização de danos, que foram elencados pelo perito na elaboração do laudo técnico orçamentário, mas que por óbvio não podem ser novamente discutidos nos autos visto não se tratar mais da fase de conhecimento do processo e pelo fato de que a condenação à responsabilização pelos danos já transitou em julgado, e extensão dos danos a serem ressarcidos pela agravante já delimitada. Recurso improvido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão de fls. 663/666 dos autos de origem, que rejeitou a impugnação ao trabalho pericial ofertada pela ré agravante, fixando o valor da obrigação em R\$ 479.216,40.

Pleiteia a parte recorrente a concessão de efeito suspensivo ao recurso e posterior reforma da r. decisão para afastar a homologação do laudo pericial.

Para tanto, sustenta, em síntese, que: a homologação do laudo pericial se apoiou inteiramente nas conclusões inconsistentes apresentadas pelos esclarecimentos do Perito Judicial; o laudo pericial não observou a ausência de manutenções preventivas pelo condomínio; há erro material no laudo ao apontar sistema de impermeabilização em áreas do condomínio onde não há referido sistema; se o condomínio tivesse realizado as manutenções rotineiras necessárias, o resultado e os valores estimados no orçamento do perito certamente seriam menores, o que torna evidente a necessidade de não se responsabilizar a agravante

pelos prejuízos causados pela omissão do condomínio; o laudo pericial foi elaborado com fundamento na opinião próprio do perito, e não em normas técnicas e parâmetros periciais.

Foi atribuído efeito suspensivo ao recurso.

O recurso foi preparado e respondido.

Sustenta a parte recorrida que o recurso não pode ser conhecido, por não haver impugnação específica dos fundamentos da decisão recorrida, quanto ao mérito, alega que: o recurso possui caráter meramente protelatório; não pode em fase de liquidação de sentença redefinir parâmetros de laudo pericial produzido em fase de conhecimento; apura-se no laudo o quanto devido pelas falhas construtivas indicadas por decisão transitada em julgado, sem margem para discussão ao que foi descrito em manual do síndico; a agravante levanta hipóteses sobre a conduta do condomínio referente a apenas um dos pontos que o laudo técnico elucidou na intenção de invalidá-lo por completo; a única matéria que pode ser discutida nesta sede é o valor dos reparos a serem feitos, e não os fatos que levaram à suas necessidades.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De proêmio, rejeita-se desde logo a arguição de não conhecimento do recurso trazida pelo agravado, isso porque a insurgência do agravante volta-se contra a manutenção da homologação de cálculos periciais, trazendo em seu bojo questões referentes à própria perícia sobre as quais houve inclusive deliberações na decisão agravada, de modo que seria impossível se insurgir contra a decisão agravada sem discorrer sobre as informações contidas no laudo, ainda que não tenha a agravante atacado de forma pormenorizada os específicos fundamentos adotados na decisão recorrida.

No entanto, em que pese os argumentos trazidos pela parte agravante, este recurso não comporta provimento.

Faz-se pertinente para os fins deste julgamento a diferenciação das matérias recursais entre este recurso e o agravo de instrumento nº 2086088-41.2022.8.26.0000 cujo provimento foi concedido. Observa-se os expressos termos do respeitável Acórdão dos mencionados autos:

“Observe-se que, segundo o artigo 510 do CPC/2015, na liquidação por arbitramento,

determinada a realização da prova pericial, deve-se observar o procedimento da perícia, o que significa dizer que se deveria considerar a aplicação do artigo 477 do CPC/2015, nomeadamente quanto à imperiosa necessidade de a perícia esgotar, tanto quanto possível, a análise do objeto periciado, o que abarca o exame e o enfrentamento de todas as questões técnicas que as partes tenham apresentado, o que, de resto, está sob a garantia a um processo justo.

Configurado, portanto, o açodamento em que incidiu o juízo de origem ao homologar o laudo sem antes fazer esgotar a análise de questões fáticas acerca das quais o perito deve prestar esclarecimentos.

Por meu voto, dá-se provimento a este agravo de instrumento para, reconhecendo a nulidade formal da r. decisão agravada, determinar que se prossiga com a perícia, colhendo-se do perito os esclarecimentos acerca de questões fáticas ainda sob controvérsia.”.

Tem-se, portanto, que se reconheceu naqueles autos a precipitação do MM. Juízo de origem ao homologar o laudo pericial sem antes conceder a oportunidade necessária para o Perito esclarecer os pontos controvertidos apontados pela parte interessada. Ou seja, determinou-se apenas o esclarecimento de pontos que a parte interessada julgou necessário, sem, no entanto, adentrar-se ao mérito do laudo pericial de forma modificativa.

Como não foi pertinente a modificação/invalidação, ainda que parcial, das conclusões do perito naquela oportunidade, nesta, com muito mais razão, também não o é.

Isso porque a insurgência trazida nesta sede versa sobre esclarecimentos os quais o perito já prestou. Não se vislumbra omissão na resposta do perito aos quesitos apresentados pela parte recorrente, e ainda que se argumente que há omissão pelo não pronunciamento técnico a respeito da alegada falta de manutenção preventiva na área do condomínio agravado por parte do recorrido, como já asseverou a decisão agravada:

“No tocante à influência ou não da ausência de manutenção preventiva pela parte autora, verifica-se que se trata de questão reservada à fase de conhecimento, momento em que se produziu provas quanto aos vícios construtivos e houve a condenação da parte ré a promover o saneamento de tais vícios.

Cumprе destacar, neste ponto, o seguinte trecho da sentença de págs. 535/538 dos autos principais:

'O perito apontou que todas as patologias surgiram nos primeiros anos de uso dos equipamentos e que têm relação direta com a má execução do serviço original necessário, utilização de materiais com baixa qualidade ou erro de funcionamento na instalação original.

O parecer expõe em detalhes os problemas, que envolvem basicamente estufamento ou deslocamento dos revestimentos, falha de impermeabilização, infiltrações, vazamentos, fissuras/trincas, esfarelamento (buracos) no concreto piso das rampas e no revestimento/acabamento externo.

O auxiliar do juízo atestou que os problemas se apresentaram antes de quatro anos de uso do prédio, havendo responsabilidade dos empreendedores (fl. 433). Segundo o laudo, as anomalias resultam de impropriedades na atividade construtiva, que tornaram inadequada a edificação. O relatório do especialista elucida bem o panorama fático, explanando em detalhes os defeitos observados no prédio. Sua avaliação não foi infirmada por qualquer elemento apresentado. O parecer divergente do assistente técnico da ré é incapaz de pôr em dúvida o resultado da investigação feita pelo profissional designado.'

[...]

Por fim, tem-se que não é cabível a essa altura de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

liquidação de sentença deliberações a respeito da extensão da responsabilidade da agravante nos danos sofridos pelo agravado que nos autos de origem se liquidam as devidas reparações, seja porque não se tratam os autos originários de ação de conhecimento, seja porque esta já se encerrou com o trânsito em julgado.

ISTO POSTO, voto pelo IMPROVIMENTO do recurso.

LUIS FERNANDO CIRILLO
RELATOR