



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000278159**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2015591-94.2025.8.26.0000, da Comarca de Santo André, em que é agravante EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A, é agravado CONDOMÍNIO SPAZIO DELL'ARTE.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), MARIA DO CARMO HONÓRIO E MARCELLO DO AMARAL PERINO.

São Paulo, 24 de março de 2025.

**DÉBORA BRANDÃO**

**Relatora**

Assinatura Eletrônica

**VOTO Nº 004036**

**Agravo de Instrumento 2015591-94.2025.8.26.0000**

**COMARCA: Santo André**

**Agravante: Even Construtora e Incorporadora S/A**

**Agravado: Condomínio Spazio Dell'arte**

**Interessados: Construbig Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda,**

**Villa Reggio Empreendimentos Imobiliarios Ltda e Fabio Martin**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO.** Fase de liquidação. Ação de indenização por danos materiais. Vícios construtivos. Divergência do agravante quanto à extensão do dever de indenizar por vícios endógenos em “Muro de Divisa”. Expressão diferenciadora empregada pelo perito no laudo expedido na atual fase e que não havia sido empregada no laudo confeccionado na fase de conhecimento, de modo que é justa a dúvida sobre a inclusão ou não do local denominado “Muro de Divisa – Condomínio Vizinho”. Anulação da sentença homologatória dos cálculos apresentados que se faz necessária, retornando os autos à origem para que o *expert* esclareça a dúvida. Recurso parcialmente provido, com determinação.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Even Construtora e Incorporadora S/A em face de Condomínio Spazio Dell'Arte contra a r. decisão de fls. 414/415 que, em sede de liquidação de sentença por arbitramento (processo nº 0003645-88.2021.8.26.0554), homologou laudo pericial, declarou líquido o crédito em favor da agravada no valor de R\$ 777.538,23, válido para julho de 2022.

Sustenta a agravante, em síntese, que o laudo pericial apresenta equívocos, sobretudo diante da inclusão de itens não indicados na sentença liquidanda. Menciona que o Sr. Perito apresentou respostas incompletas e evasivas, deixando de apresentar elucidações acerca dos valores apurados em relação ao muro de divisa. Desta forma, requer a concessão de efeito suspensivo e, ao final, o provimento do recurso para afastar dos cálculos homologados o valor de

R\$ 112.279,91 apurado pelo Sr. Perito enquanto quantia a ser paga pelo muro de divisa.

Efeito suspensivo indeferido às fls. 264/265.

Contraminuta às fls. 268/273.

Sem oposição ao julgamento virtual.

**É o relatório.**

O recurso comporta parcial provimento.

O recurso está adstrito à quantificação do reparo necessário a ser efetuado no **muro de divisa** do condomínio, a que foi condenado o executado, liquidado com base no laudo pericial produzido em sede de cumprimento de sentença. O agravante faz referência ao montante de R\$112.279,91 que aparece no laudo como sendo o custo das obras de reparo do “Muro de Divisa – Condomínio Vizinho”.

À vista disso, compulsando-se os autos da ação de indenização por danos materiais e morais (processo nº 1024000-49.2014.8.26.0554), vê-se que a r. sentença proferida às fls. 908/916 (com base na perícia realizada naquele momento; fls. 620/705) observou:

Os defeitos foram classificados como endógenos e exógenos, os quais estão abaixo elencados (...)

b) MURO DE DIVISA: falta de rufos, classificado como falha de manutenção, planejamento e execução (fls. 671);

c) MURO DE DIVISA: recalque parcial, classificado como falha endógena (projeto e construção) - (fls. 671/672); (...)

Naquela ocasião, o perito elucidou que há na construção *“algumas anomalias que foram causadas por vícios construtivos, originadas por má execução construtiva, por utilização de materiais de baixa qualidade durante o período construtivo ou por força do projeto existente. Nestes, as anomalias foram classificadas como Endógenas e a responsabilidade técnica recai sobre a empresa ré, construtora do referido condomínio”*.

A responsabilidade pelas falhas endógenas foi atribuída ao executado e, conforme dispositivo sentencial, condenou-o a indenizar a exequente *“nos valores a serem despendidos para a completa reparação do muro de divisa (fls. 671/672)”* (fl. 915).

Posteriormente, esta colenda Câmara deu parcial provimento ao apelo da ré, sem alterar, contudo, as disposições atinentes ao muro de divisa, observando-se que *“como bem pontuou o douto Juízo de primeiro grau, ante a prova do nexa causal dos danos materiais, é responsabilidade do incorporador e construtor a reparação das anomalias de origem endógena existentes no muro de divisa; piso do subsolo; vagas de garagem; manchas de umidade nos subsolos; quadro elétrico; instalação hidráulica diversa do projeto; e caixas de inspeção no subsolo”* (fl. 1.038).

Já na liquidação, os autos retornaram ao *expert* que anexou fotografias do muro de divisa (fls. 260/261), descreveu os serviços a serem executados – **separando entre “muro de divisa” (custo de R\$ 17.524,45) e “muro de divisa – condomínio vizinho” (R\$ 112.279,45)** –, às fls. 268/270.

Nas conclusões afirmou que *“As obras de reparação necessárias demandam a recuperação do muro de divisa em 2 (dois) trechos distintos, sendo um trecho interno e outro na divisa com o empreendimento vizinho”* (fl. 285).

Às fls. 348/353 ratificou os termos do laudo, considerando que os valores indicados pelo assistente técnico nomeado pela executada *“são insuficientes para a resolução completa dos problemas construtivos constatados anteriormente e não refletem a real extensão das obras de reparação necessárias”*.

Confrontando-se o laudo em apreço e o laudo confeccionado na fase de conhecimento, afere-se que há outras fotografias do muro (fls. 620/705, processo nº 1024000-49.2014.8.26.0554) e, *data venia*, a nomenclatura “muro de divisa – Condomínio Vizinho” não foi empregada anteriormente, ao menos nos momentos cruciais do trabalho técnico, para diferenciar o “muro de divisa” do “muro de divisa – Condomínio Vizinho” ou de alguma parte desses em relação à divisa com o logradouro público.

É justa, portanto, a dúvida sobre a extensão do que foi aferido pela perícia nos dois momentos distintos: no laudo juntado na fase de conhecimento e naquele produzido já na fase de liquidação.

Diante disso, há que se acolher parcialmente o recurso da executada para que, anulada a sentença homologatória, tornem os autos à primeira instância (convertido o julgamento em diligência), a fim de que o perito esclareça (confrontando ambos os laudos) **se as áreas que foram aferidas na fase de conhecimento sob a chancela de “muro de divisa” correspondem àquelas dispostas no laudo posterior**, abarcando o que veio posteriormente a ser chamado de “Muro de Divisa” e “Muro de Divisa – Condomínio Vizinho”; e dizendo se ratifica os termos do laudo ou se há correção a serem feitas nos valores apresentados.

Para fins de eventual recurso às instâncias superiores, consideram-se prequestionados todos os dispositivos citados pelas partes (art. 1025 do CPC), que não se coadunam com a linha de entendimento adotado no julgamento deste recurso.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, por meu voto, **dou parcial provimento** ao agravo, conforme acima expendido, com determinação.

**DÉBORA BRANDÃO**  
**Relatora**  
Assinatura Eletrônica