



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000301597

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1057909-71.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ROCONTEC CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., é apelado RICARDO PERROTTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Julgaram prejudicado o recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 28 de março de 2025.

MÁRIO CHIUVITE JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº: 1057909-71.2023.8.26.0100

COMARCA: SÃO PAULO – FORO CENTRAL CÍVEL - 11ª VARA CÍVEL

APELANTE: ROCONTEC CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

APELADO: RICARDO PERROTTA

JUIZ(A) SENTENCIANTE: DR(A) LUIZ GUSTAVO ESTEVES

VOTO Nº: 7081

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESPONSABILIDADE CIVIL E EMPRESARIAL. RECURSO PREJUDICADO.

I. Caso em Exame: Trata-se de ação de responsabilidade civil e empresarial, por intermédio da qual busca o autor a reparação de danos materiais e morais, além de obrigação de fazer, devido a alagamento em sua unidade habitacional, causado por entupimento de ralos e obstrução de condutores pluviais por resíduos da obra. A r. sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais para condenar o requerido: (i) em obrigação de fazer, consistente na remoção do cimento que bloqueia a entrada do ralo 01 do imóvel do autor, fixando o prazo de 30 dias para o início das obras, a contar do trânsito em julgado; em danos materiais e danos morais. Recurso interposto pela parte ré postulando: a) o acolhimento da preliminar de ilegitimidade ativa do autor para pleitear indenização por danos em áreas comuns; b) o reconhecimento da carência de ação por ausência de interesse processual, em razão da quitação; c) o reconhecimento da decadência do direito de pleitear reparação por vícios aparentes, em virtude do decurso do prazo legal; e d) no mérito, caso ultrapassadas as preliminares, a exclusão das condenações impostas à apelante por danos materiais, morais e obrigação de fazer, com a consequente condenação do autor ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios. II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste em se aferir acerca da: (i) ilegitimidade ativa do autor para pleitear indenização por danos nas áreas comuns; (ii) carência de ação por ausência de interesse processual; (iii) decadência do pleito em relação aos vícios aparentes e (iv) mérito das condenações por danos materiais e morais e obrigação de fazer. III. Razões de Decidir: A desistência do recurso foi apresentada, nos termos preconizados pelo artigo 998 do Código de Processo Civil, que autoriza tal manifestação a qualquer tempo. Por se tratar de ato expresso e inequívoco, torna-se inviável a análise do mérito recursal, que resta, portanto, prejudicada. IV – Dispositivo e tese: Desistência



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

homologada. Recurso prejudicado. Tese de julgamento: 1. A desistência do recurso, quando apresentada de forma clara e inequívoca, prejudica o exame do mérito recursal.”. (v. 7081)

Trata-se de **AÇÃO DE AÇÃO DE RESPONSABILIDADE CIVIL E EMPRESARIAL PARA REPARACAO DE DANOS MATERIAIS e DANOS MORAIS, COMBINADA COM OBRIGACAO DE FAZER** intentada por **RICARDO PERROTTA** em face de **ROCONTEC CONSTRUÇOES E INCORPORACOES LTDA.** A r. sentença de fls. 729/736, segue parcialmente transcrita:

“*Vistos.*

RICARDO PERROTTA ingressou com a presente ação indenizatória c/c cominatória em face de ROCONTEC CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, ambos devidamente qualificados, aduzindo, em síntese, ser domiciliado na unidade Garden n.º 12 do edifício descrito na inicial, o qual foi construído pela requerida; que em 08/03/2023, ocorreu um alagamento na sua unidade, devido às fortes chuvas, vendaval e granizo, problema este recorrente na unidade; que o entupimento dos ralos das unidades, bem como a obstrução de cerca de 75% no diâmetro de entrada do condutor vertical, ambos por resíduos da obra, e as chuvas acima da média contribuíram para o evento; acionada a requerida, esta alegou que o imóvel não possuía garantia; que realizou uma auditoria dos condutores pluviais e ralos, tendo realizado o desentupimento; contudo, ainda resta a desobstrução de laos com cimento de obra que se encontram cobertos pela manta de isolamento, cuja obrigação é da requerida, para que não se perca a garantia; descreve outras situações envolvendo o entupimento de canos por cimento da obra; que se trata de vício oculto; que sofreu danos materiais e morais. Assim, pretende com a presente demanda a condenação da requerida em obrigação de fazer, consistente na remoção do cimento que bloqueia a entrada do ralo 01, bem como sua condenação pelos supostos danos materiais e morais causados. A inicial de fls. 01/19 veio instruída com documentos.

Citada, a requerida ofertou resposta na forma de contestação, fls. 89/119, com documentos, alegando, em resumo,

preliminarmente, ilegitimidade ativa no que tange ao pedido indenizatório referente à área comum do condomínio, falta de interesse de agir, decadência do direito; no mérito, perfeita condição de habitabilidade do empreendimento na data da entrega; culpa exclusiva do autor; inexistência de danos indenizáveis; pela improcedência.

Réplica a fls. 282/289.

As partes foram instadas a produzir provas.

Decisão saneando o feito a fls. 296/298, oportunidade na qual foram afastadas as preliminares arguidas, fixados os pontos controvertidos e deferida a produção de prova pericial.

Laudo pericial juntado a fls. 538/618, com esclarecimentos a fls. 661/667 e 688/692, tendo as partes se manifestado a respeito.

A prova foi homologada, bem como foi declarada encerrada a instrução do feito, fls. 708, tendo as partes apresentado memoriais finais.

É o relato do necessário. Fundamento e DECIDO. (...)

(...) Pelo exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, I, do CPC, para condenar o requerido: (i) em obrigação de fazer, consistente na remoção do cimento que bloqueia a entrada do ralo 01 do imóvel do autor, fixando o prazo de 30 dias para o início das obras, a contar do trânsito em julgado; (ii) a pagar ao autor: (a) a quantia de R\$ 140.000,00, com correção monetária pela Tabela do E. TJSP, a partir de julho de 2024 e juros pela SELIC abatido o IPCA, a partir da citação; (b) as quantias de R\$ 3.412,00; R\$ 1.150,00 e R\$ 3.000,00, com correção monetária pela Tabela do E. TJSP, a partir de cada desembolso e juros pela SELIC abatido o IPCA, a partir da citação; (c) danos morais de R\$ 30.000,00, com correção monetária pela Tabela do E. TJSP a partir da publicação dessa sentença e juros de mora pela SELIC abatido o IPCA, contados da citação.

Em razão da sucumbência, condeno o requerido no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios da parte adversa, os quais fixo em 10% sobre o valor atualizado da condenação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

P.I.C. ”. (grifo nosso)

Um recurso de apelação.

A parte ré, ora apelante insurge-se (fls. 753/798) contra a sentença, requerendo que o presente recurso seja conhecido e provido para: a) acolher a preliminar de ilegitimidade ativa do Apelado para pleitear indenização por danos nas áreas comuns, julgando-se extinto o processo, sem julgamento do mérito, nos termos da norma do art. 485, VI, do Código de Processo Civil; b) acolher a preliminar de carência de ação por ausência de interesse processual decorrente da quitação, julgando-se extinto o processo, sem julgamento do mérito, nos termos da norma do art. 485, VI, do Código de Processo Civil; c) seja reconhecida a decadência do pleito do Apelado em razão do decurso do prazo para formular pedidos em relação aos vícios aparentes; d) caso essa C. Câmara entenda de forma diversa, o que somente ad argumentandum se cogita, no mérito sejam afastadas as condenações da Apelante ao pagamento das indenizações a título de danos materiais e morais, bem como, na obrigação de fazer, com a consequente condenação do Apelado ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

Contrarrazões às fls. 807/810.

Recurso tempestivo e preparado (fl. 821).

Apelação distribuída inicialmente para o Desembargador Donegá Morandini em 18/02/2025 (fl. 822), transferida para este Relator em 14/03/2025, conclusa na mesma data (fls. 826/827).

Sobreveio manifestação das partes interessadas às fls. 829/831, comunicando a celebração de acordo (itens 10 e 11), com consequente desistência do recurso.

É o relatório.

Com efeito, pela manifestação de fls. 829/831, nota-se que as partes convencionaram:

“(…) 10. Desse modo, as Partes requerem, por fim, que seja homologado, por sentença, os termos da presente avença, com a consequente extinção do feito quanto à obrigação de pagar, nos termos do art. 924, inciso II, do Código de Processo Civil.

11. Diante da homologação do presente acordo, sem qualquer ressalva ou condição, as Partes renunciam ao direito de recorrer da decisão homologatória, para que, no momento da publicação da sentença, seja certificado o trânsito em julgado, e sobre a questão recaia o manto da coisa julgada material.”.

A desistência deve ser homologada e o recurso está prejudicado.

Nesse sentido:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESISTÊNCIA DO RECURSO. I. Caso em Exame: agravo de instrumento interposto contra decisão que acolheu impugnação à penhora e reconheceu a impenhorabilidade dos valores constritos. Agravantes informaram a celebração de acordo com a parte contrária, prejudicando o mérito do recurso. **II. Questão em Discussão: homologação da desistência do recurso em razão do acordo celebrado entre as partes. III. Razões de Decidir: III.1. A desistência do recurso foi manifestada em conformidade com o artigo 998 do CPC, que permite a desistência a qualquer tempo sem anuência do recorrido; III.2. A desistência expressa e inequívoca prejudica o exame do mérito do recurso. IV. Dispositivo e Tese: Desistência homologada, recurso prejudicado.** AGRAVO PREJUDICADO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2386722-90.2024.8.26.0000; Relator (a): Donegá Morandini; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/02/2025; Data de Registro: 18/02/2025). (grifo nosso)

Fica, portanto, prejudicada a análise da insurgência, diante



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

da inequívoca e expressa manifestação de desistência do recurso interposto, reconhecendo-se sua prejudicialidade superveniente.

RECURSO PREJUDICADO.

MÁRIO CHIUHITE JÚNIOR

Relator