



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312604

DECISÃO MONOCRÁTICA

VOTO Nº 25.676

Pedido de Efeito Suspensivo À Apelação Processo nº 2089879-13.2025.8.26.0000

Relator(a): ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES

Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado

Origem: 3ª Vara Cível do Foro Regional de Suzano

Juiz: Dr. Olivier Haxkar Jean

Requerente: CONSTRUTORA TENDA S/A

Requerida: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AMOREIRAS

Trata-se de pedido de efeito suspensivo proposto pela requerente Construtora Tenda em face do requerido, Condomínio Residencial Amoreiras.

Pontuou, para tanto, ter havido o deferimento de tutela de urgência quando da prolação da sentença, nos autos nº 1000106-38.2021.8.26.0606, tendo-lhe sido concedidos 120 dias para dar início às obras necessárias à prevenção de futuras inundações no empreendimento, sob pena de multa de R\$ 250.000,00.

Contextualizou ter o Condomínio movido contra si de obrigação de fazer, fundada na constatação, pouco tempo após a efetiva entrega da obra, de anomalias construtivas graves, a culminar no alagamento das unidades térreas em razão das chuvas ocorridas entre 10/12/2019 e 08/01/2020. Naquela ocasião, o Condomínio contratou vistoria particular, conclusiva quanto à existência de falhas na elaboração e execução do projeto de hidráulica, especialmente tocante às redes de águas pluviais, esgoto e drenagem.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Após a instrução processual, foi proferida sentença condenatória, já apelada pela demandante, mas não remetida a este Tribunal, co qual pede seja seu recurso recebido com efeito suspensivo.

Isso porque a sentença é nula, tendo havido cerceamento de seu direito de defesa em razão da não-remessa dos autos ao N. Perito para a realização de novos esclarecimentos, necessários ao correto deslinde da controvérsia.

Refere ter juntado parecer técnico divergente, cujo teor não foi considerado pelo Juízo, trabalho que destacou a inexistência de erros de sua parte e a natureza fortuita e imprevisível da inundação, tendo o incidente sido fruto, sim, do aumento da ocupação no entorno do condomínio, a impactar diretamente as condições hidrológicas da região. Subsidiariamente, diz ser caso de reconhecer-se a decadência do direito, face ao transcurso de período superior a 90 dias da ciência dos vícios reclamados.

Nesses termos, justifica a necessidade de concessão do efeito suspensivo, sendo certo que eventuais intervenções que realize são irreversíveis e não poderão, em caso de provimento ao ser recurso, serem desfeitas. A mais, precisará mobilizar aparato técnico, tempo e dinheiro, que jamais recuperará, ao passo em que vigora em seu favor, diante de todo o alegado acima, a probabilidade de acolhimento de suas razões recursal, com a decretação de nulidade da sentença ou sua reforma.

É o relatório.

Pois bem.

Trata-se de pretensão de concessão de efeito suspensivo ao recurso interposto contra a sentença proferida nos autos nº 1000106-38.2021.8.26.0606, favorável ao Condomínio.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Vê-se que a ora requerente pede, pela estreita via do presente incidente, reconheça-se a existência da probabilidade do sucesso de seu apelo e o risco de dano irreparável a que sujeita, o que, todavia, não convence.

Ora, o reconhecimento da plausibilidade da tese do tocante ao cerceamento de defesa, em razão da não oportunização de segundos esclarecimentos pelo N. Perito, os quais reputou o Juízo desnecessários, demandaria a análise prévia da integralidade das provas amealhadas aos autos, a permitir eventual conclusão pela indispensabilidade da remessa, o que é atividade exauriente, reservada ao Colegiado.

Por outro lado, o prejuízo narrado pela requerente ostenta natureza nitidamente financeira, o qual não é, pela própria natureza, impassível de compensação, com retorno das partes ao 'status quo ante', em caso de provimento de seu recurso.

O dano a que sujeito o Condomínio é, por sua vez, concreto e de difícil reparação, tendo a imediata intervenção do Juízo sido justificada pelos seguintes apontamentos, extraídos do bojo da sentença: a) apurou-se em perícia que o fato danoso não foi causado por falta de manutenção pelo Condomínio; b) há problemas, sim, com a tubulação do Condomínio, vez que empreendimento vizinho, construído no mesmo declive, não sofreu inundação; c) a par do estudo apresentado pela ré (ora demandante) no sentido da ausência de qualquer chance de inundação por período próxima há cem anos, de 2019 a 2023 já ocorreram ao menos 3.

Em assim sendo e diante das evidências de que o perigo da demora repousa, sim, sobre os moradores do local, não preenche a pretensão da ré os requisitos necessários ao seu deferimento, pelo que a ele cabe aguardar a juntada das contrarrazões e vinda dos autos a este E. Tribunal, quando serão as questões ora suscitadas julgadas pela colegialidade.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Comunique-se ao juízo de origem.

Promova a N. Serventia, oportunamente, o apensamento do presente expediente aos autos da apelação nº 1000106-38.2021.8.26.0606.

Int.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES
Relatora