



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000316975

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2033178-32.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante VITACON PARTICIPAÇÕES LTDA, são agravados ANDRÉIA LAMOGLIA ALMEIDA DORIA RAMOS, LEONEL DÓRIA RAMOS, SILVANA MUSSI e ISILDINHA AMARO RODRIGUES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2033178-32.2025.8.26.0000

Processo originário nº 0049271-03.2022.8.26.0100

Agravante: Vitacon Participações Ltda

Agravado: Andréia Lamoglia Almeida Doria Ramos e outros

Comarca: São Paulo

Juiz (a): ANA CAROLINA GUSMÃO DE SOUZA COSTA

Voto nº 11695

Liquidação de sentença – Danos materiais decorrentes de abalos em obra em terreno vizinho – Venda superveniente dos imóveis danificados a incorporadora – Demolição das edificações – Perda superveniente do objeto – Inexistência de prova de depreciação no valor da venda – Ausência de dano material – Provimento do agravo de instrumento da ré.

1. Agravo de instrumento manifestado contra decisão que homologou laudo pericial.

Os autos de origem versam sobre incidente de liquidação de sentença decorrente de ação movida para reparação de imóveis danificados por tremores durante obra realizada pela ora agravante.

Antes do trânsito em julgado da sentença, iniciou-se a apuração da extensão dos danos materiais. No entanto, os imóveis foram vendidos a uma incorporadora que os demoliu. Isso levou a parte agravada a pedir a conversão da obrigação em perdas e danos.

A controvérsia surge em razão da venda dos imóveis, pois a construção preexistente não é interessante para as

incorporadoras, apenas o terreno, o que levanta dúvidas sobre a existência de danos materiais.

Em agravo anterior, foi mencionada a necessidade de verificar eventuais perdas, mas o perito designado alegou que essa análise não lhe competia. Na sequência, o juízo singular homologou o laudo, que contém a relação dos itens necessários para reparar os danos dos imóveis.

Pede a agravante que seja nomeado um novo perito, a fim de que se constate a inexistência de danos a serem ressarcidos.

Recurso tempestivo, preparado e processado com efeito suspensivo.

Contraminuta (p. 460/464) com alegação de preclusão da matéria.

É o relatório.

2. Rejeito a preliminar. Em agravo anterior foi discutida a necessidade da perícia e extensão de seu escopo, de modo que a discussão sobre perda superveniente dos danos materiais não está preclusa.

No mérito, o recurso tem provimento.

É preciso observar que a discussão se restringe a existência ou não de **danos materiais** a serem ressarcidos. Nesse contexto, necessário que haja prova de diminuição do patrimônio da parte agravada, o que não se verifica, no caso concreto, a partir dos danos às estruturas já demolidas.

A situação é peculiar, pois a parte agravada conseguiu vender os imóveis para uma incorporadora que, posteriormente, demoliu as edificações, causando perda superveniente dos danos materiais advindos dos abalos estruturais resultantes da obra realizada pela agravante em imóvel vizinho.

Não existe prova nos autos de que o valor dos imóveis sofreu depreciação na venda, única hipótese que revelaria o dano material nesta fase de liquidação de sentença. Esse ônus era da parte agravada, que dele não se desincumbiu. Aliás, é inverossímil tal hipótese, pois é sabido que as incorporadoras se interessam apenas pelo terreno, tanto que as edificações foram demolidas.

Nem mesmo a agravada sustenta o argumento de depreciação do preço, limitando-se a defender de forma genérica em sua contraminuta que o agravante deve pagar pelos reparos independentemente do valor da venda do imóvel.

Ocorre que, como se verifica na p. 339 dos autos de origem, os itens elencados pelo perito abrangem desde “remoção

de pintura” a “demolição de piso de concreto” e “limpeza final de obras”. Não há como cogitar que houve prejuízo material da parte agravada em relação a tais serviços, que nunca foram realizados e nem o serão, já que, repito, os imóveis foram vendidos e as edificações demolidas.

Ademais, os valores dos serviços e materiais elencados pelo perito não foram desembolsados pelos agravados, nem abatidos do preço da venda do imóvel. Não há, portanto, dano material comprovado, o que torna desnecessária a realização de nova perícia.

A parte agravada pretende receber quantia que não foi diminuída de seu patrimônio, com a singela argumentação de que a agravante não pode se eximir da responsabilidade de arcar com os danos dos imóveis.

Ora, se fato superveniente foi capaz de anular as perdas materiais, não remanesce a obrigação de ressarcí-las, sob pena de enriquecimento sem causa. E não se trata de se eximir da condenação, mas apenas a constatação de que a liquidação de sentença resultou em “dano zero” ou “sem resultado positivo”.

É pacífico na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça *“o entendimento de que é possível a liquidação zero, hipótese em que apesar de reconhecida a existência do direito, ‘an debeat’ur’, em sentença transitada em julgado, verifica-se em fase de liquidação que o ‘quantum debeat’ur’ é zero [...]”*. (AgInt no AREsp n. 818.788/SP,

relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 5/12/2017, DJe de 19/12/2017).

No mais, discussões como vendas realizadas apenas porque os imóveis estavam inutilizáveis e demora na reparação dos danos, mencionadas na contraminuta, extrapolam a esfera patrimonial, sendo pertinentes a eventuais **danos morais**.

Todavia, isso não está em discussão no presente recurso, além do fato de a agravante ter sido condenada a pagar R\$ 20.000,00 de indenização por danos morais para cada imóvel abalado, o que já é suficiente para abarcar a angústia e aborrecimento em razão das circunstâncias narradas.

Importante observar, por fim, que a venda dos imóveis foi concretizada em 12 de maio de 2021 (p. 193 da origem) e o presente incidente foi protocolado em 04 de novembro de 2022. Desse modo, verifica-se que o início da liquidação de sentença poderia ser evitado. Somando-se a isso a evidente litigiosidade excessiva manifestada, fica a parte agravada condenada ao pagamento das despesas processuais do incidente, bem como honorários advocatícios em favor do patrono da agravante, arbitrados em R\$ 1.500,00.

Sobre o tema:

**RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL.
HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA EM
LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA POR**

ARTIGOS. INCIDÊNCIA DO PARÁGRAFO 4º DO CPC/73. INEXISTÊNCIA DE CONDENAÇÃO.

1. A jurisprudência desta Corte Superior orienta-se no sentido da possibilidade de fixação de honorários de sucumbência na fase de liquidação de sentença, nas hipóteses de litigiosidade excessiva.

2. Por não haver condenação na fase de liquidação de sentença, os honorários de sucumbência nela fixados deverão atentar aos critérios estabelecidos no § 4º do CPC/73.

3. Distinção entre as hipóteses de honorários de sucumbência fixados na fase de liquidação litigiosa da fase de cumprimento do título liquidado. (REsp 1.028.855/SC; Relª. Minª. NANCY ANDRIGHI, DJe 5.3.2009).

4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(AgInt no REsp n. 1.367.363/DF, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 1/9/2016, DJe de 9/9/2016).

3. Diante do exposto, **proponho o provimento do agravo de instrumento**, a fim de declarar que não há danos materiais a serem ressarcidos. Honorários advocatícios nos termos da fundamentação.

MÁRIO DACCACHE
Relator