



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000347911

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1030381-62.2022.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante IMPERFRAMA IMPERMEABILIZAÇÕES E CONTRUÇÕES EIRELI - EPP, é apelado SAMMARONE INCORPORADORA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram parcialmente o recurso e, na parte conhecida, negaram provimento. V. U.**, de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente) E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

Flávia Beatriz Gonzalez da Silva

RELATORA

Assinatura eletrônica

Apelação: 1030381-62.2022.8.26.0564

Vara de origem: 3ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto

Apelante: Imperframa Impermeabilizações e Construções Eireli

Apelada: Sammarone Incorporadora Ltda.

Voto n. 2273.

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO REGRESSIVA. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. CONTRATO DE EMPREITADA. Sentença de parcial procedência. Condenação ao ressarcimento de R\$ 132.103,59 à incorporadora pelos valores pagos à consumidora final. **Inconformismo da ré.** Teoria taxativa mitigada. Tema 998 do STJ. **Preclusão da preliminar de decadência.** Vedada denunciação da lide em demandas consumeristas, nos termos do art. 88 do CDC. Teoria da asserção. **Preliminar de ilegitimidade passiva afastada. Cerceamento de defesa não configurado.** Pedido de perícia indireta que resultaria em providência protelatória, custosa e incapaz de modificar o deslinde da causa. Laudo pericial realizado previamente em ação cautelar, atribuindo à ré 96,9% dos custos de reparo de imóvel periciado. **Previsão contratual de assunção pela ré da responsabilidade civil pelo dano causado a outrem decorrente de sua própria culpa. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA PARTE CONHECIDA, DESPROVIDO.** Majoração dos honorários advocatícios de sucumbência devidos pela ré ao patamar de 12% sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Trata-se de **apelação** interposta por Imperframa Impermeabilizações e Construções Eireli contra a r. sentença do douto Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto, que julgou parcialmente procedente ação regressiva proposta por Sammarone Incorporadora Ltda., almejando o ressarcimento de indenização paga à consumidora final, adquirente de imóvel com infiltrações atribuídas a falhas de serviço prestados pela ré.

O *decisum* condenou a ré a pagar à autora a quantia de R\$ 132.103,59, com correção monetária pela Tabela Prática deste Tribunal desde cada pagamento

efetuado à cliente, acrescida de juros de mora de 1% a partir da citação.

Opostos embargos de declaração pela incorporadora, decisão do Juízo *a quo* (fl. 844) os acolheu para fixar os honorários de sucumbência em 10% do total atualizado da condenação, corrigido conforme a supracitada Tabela Prática a contar da prolação da sentença.

Atribuiu-se à causa o valor de R\$ 138.949,32.

Irresignada, em razões recursais (fls. 847/861), a apelante suscita, preliminarmente, sua ilegitimidade passiva e a decadência do direito da apelada à cobrança de valores em ação de regresso, tendo em vista o lapso temporal entre a assinatura do contrato, a entrega do serviço e o ajuizamento da demanda. Além disso, sustenta a ocorrência de cerceamento de defesa, pela não realização no processo em epígrafe, de perícia técnica, insurgindo-se contra o laudo pericial emprestado de ação cautelar prévia.

No mérito, afirma que eventuais prejuízos causados à proprietária do imóvel afetado são de responsabilidade exclusiva da incorporadora, a quem caberia executar, fiscalizar e validar todas as etapas da obra. Argumenta ter realizado seus serviços de impermeabilização com proficiência e aprovação da apelada, a quem atribui culpa e eventual dolo pelos danos à consumidora final pela ausência de supervisão adequada da construção.

Pleiteia o acolhimento de suas preliminares, a anulação da sentença por cerceamento de defesa com retorno dos autos à fase de instrução, ou o provimento do recurso para improcedência da demanda.

Subsidiariamente, caso o Juízo *ad quem* não acompanhe a tese de obrigação exclusiva da apelada, pugna pelo reconhecimento da responsabilidade solidária entre ambas, com divisão em partes iguais dos prejuízos com os quais arcou a incorporadora.

Contrarrazões às fls. 867/902, nas quais a apelada assevera inexistirem os pressupostos recursais necessários devido à alegada ausência de impugnação específica aos fundamentos da sentença combatida, defendendo o não conhecimento da apelação, conforme art. 932, III, do CPC.

Não houve oposição ao julgamento virtual por qualquer das partes, nos termos da Resolução n. 772/2017 do Órgão Especial deste Tribunal.

É o relatório.

Fundamento e decido.

De antemão, rejeito a preliminar levantada pela apelada acerca da ausência de impugnação específica aos fundamentos da sentença. Embora haja ênfase em teses defensivas já aventadas na contestação, há referência suficiente ao julgado combatido para que o princípio da dialeticidade não tenha sofrido inequívoca violação.

Assim, o recurso interposto é admissível.

Da mesma forma, também **afasto a preliminar de decadência arguida pela apelante**. Chamo atenção ao fato de que o tema foi trazido aos autos na contestação e rejeitado pelo Juízo *a quo* em decisão saneadora plenamente fundamentada (fls. 815/816). A esse respeito, nada teve a dizer a apelante, insurgindo-se somente contra a utilização de prova emprestada da ação cautelar e requerendo perícia indireta no imóvel.

Nesse momento processual, **caberia à parte inconformada a interposição de agravo de instrumento**. A taxatividade mitigada do rol constante do art. 1.015 é tese firmada no Tema 988 do STJ e, ao não se manifestar em momento oportuno, **a apelante permitiu que se tornasse preclusa a matéria**.

É entendimento consolidado que a decisão interlocutória que analisa questões relacionadas à decadência tem especial impacto sobre o julgamento de mérito — trata-se de preliminar que, se acolhida, extingue o direito de ação. Rejeitar essa alegação, portanto, mantém a possibilidade de o mérito ser julgado, justificando a sua imediata impugnação.

Observe-se o julgado:

"RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. **DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE AFASTA A PRESCRIÇÃO**. DECISÃO DE MÉRITO QUE DESAFIA O RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO. [...] 4. **O novo Código considerou como de mérito o provimento que decide sobre a prescrição ou a decadência** (art. 487, II, do CPC), tornando a decisão definitiva e revestida do manto da coisa julgada. 5. **Caso a prescrição seja decidida por interlocutória**, como ocorre na espécie, **o provimento deverá ser impugnado via agravo de instrumento**. Já se a questão for definida apenas no âmbito da sentença, pondo fim ao processo ou a capítulo da sentença, **caberá apelação** nos termos do art. 1.009 do CPC. (STJ; REsp 1.778.237/RS; Relator:

Ministro Luís Felipe Salomão; Quarta Turma; Data de julgamento: 19/02/2019; Data de publicação: 28/03/2019)."

Igualmente, **reforço o posicionamento do Juízo de origem ao afastar a ilegitimidade passiva** arguida pela apelante. Apesar de afirmar que “*não existem obrigações decorrentes de lei ou contrato que permitam a indenização em ação de regresso*” e que “*a apelada não trouxe quaisquer provas ou fundamentos em que houve indeferimento de denunciação da lide*” (fl. 850), o argumento carece de acolhida.

Primeiro porque o presente litígio surgiu em decorrência de ação proposta pela proprietária do imóvel em face da incorporadora, tratando-se de evidente relação de consumo, que não comporta o instituto jurídico mencionado. Sobre as demandas acerca da responsabilidade pelo fato do produto ou do serviço, **o art. 88 do CDC é textual ao vedar a denunciação da lide**, não havendo óbice para que eventual ação de regresso seja ajuizada em processo autônomo.

Segundo, pela incontestada relação jurídica havida entre as partes e a pretensão resistida pela ré, **sua legitimidade passiva está configurada à luz da teoria da asserção**. A possibilidade de ser obrigada a ressarcir o prejuízo suportado pela incorporadora é uma questão de mérito, existindo ampla oportunidade no curso do processo para apresentação de teses defensivas.

Por fim, quanto ao alegado cerceamento de defesa pelo indeferimento de perícia indireta e utilização do minucioso laudo pericial de fls. 568/653 produzido em processo diverso, a própria apelante cai em contradição ao impugná-lo, pleiteando uma perícia indireta.

Assevera a recorrente que “*o apartamento, ao longo dos anos, passou por diversas reformas e reparos, prejudicando o objeto da perícia*” e que “*as alterações no imóvel [...] descaracterizaram a unidade*” (fl. 859).

Necessário observar que o laudo que ampara a sentença foi elaborado em 2022, enquanto a primeira perícia judicial da obra data de 2012, **havendo congruência entre as avaliações de ambos os engenheiros**, com a constatação de vícios na impermeabilização realizada. Ora, **se a apelante sustenta que o decurso do tempo e alterações posteriores à prestação dos serviços de impermeabilização obscurecem a confiabilidade da perícia**, pela linha argumentativa da própria

recorrente, **uma terceira perícia teria resultado ainda menos fidedigna.**

Nesse contexto, acertada a decisão do Juízo *a quo* de inferir nova prova pericial, que se traduziria em providência protelatória, custosa e desarrazoada.

Assim entende o STJ:

"Consoante jurisprudência pacífica desta corte, não há cerceamento do direito de defesa, nesses casos, pois o juiz tem o poder dever de julgar a lide antecipadamente, desprezando a realização de audiência para a produção de provas ao constatar que o acervo documental é suficiente para nortear e instruir seu entendimento." (STJ AgRg no Agravo de Instrumento n. 1.193.852/MS, 2ª T., Rel. Min Humberto Martins, j. em 23/03/2010).

Superadas as preliminares, pouco se argumenta quanto ao mérito, que passo agora a analisar.

Embora tente imputar à apelada responsabilidade exclusiva ou parcial por suposta falta de fiscalização da obra, cabe ressaltar alguns trechos do contrato firmado entre as partes (fls. 36/41).

"Cláusula Primeira – Pelo presente instrumento, a CONTRATANTE [...] contrata a EMPREITEIRA, à qual caberá a execução de todos os serviços necessários de impermeabilização do edifício, regendo-se o presente contrato pelas cláusulas e condições seguintes.

Cláusula Sétima – Constituem **obrigações e atribuições da EMPREITEIRA:**

r) **Assumir a responsabilidade civil por danos causados a terceiros ou bens alheios advindos de sua culpa."**

Não há no referido contrato **nenhuma cláusula avençada na qual a apelada se obrigue a repartir eventuais prejuízos decorrentes de falhas da apelante**, tampouco há respaldo jurídico para o pedido formulado.

Ademais, a engenheira civil que subscreve o laudo pericial que instrui este feito é cristalina em suas conclusões acerca da responsabilidade pelos danos ao imóvel aqui discutido: *"96,9% do custo de reparo dos danos estimados pelo Perito na unidade 151 é referente às falhas de execução do sistema de impermeabilização das lajes, executada pela Requerida Imperframa Impermeabilizações e Construções Eireli"* (fl. 652).

Consoante o raciocínio acima delineado, não há dúvidas quanto ao dever

da apelante de ressarcir a incorporadora pelos valores despendidos em reparação à consumidora final.

Vale registrar que o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos apresentados pelas partes. Sua função é fundamentar a decisão de maneira suficiente, abordando os pontos essenciais e relevantes para o deslinde da controvérsia. Desde que a decisão esteja devidamente motivada e enfrente as questões centrais do caso, a ausência de manifestação sobre todas as alegações não configura nulidade, conforme entendimento consolidado pela jurisprudência.

Ante o exposto, pelo meu voto, **CONHEÇO EM PARTE DO RECURSO** e, na parte conhecida, **NEGO PROVIMENTO à apelação da ré**, mantendo a sentença tal qual lançada.

Majoro os honorários advocatícios devidos ao patrono da autora ao patamar de 12% sobre o valor atualizado da condenação, mantendo-se o critério adotado na sentença, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Deixo consignada a necessidade de observar as alterações do Código Civil (art. 389, parágrafo único, e art. 406, § 1º) promovidas pela Lei n. 14.905/2024, a partir de 30 de agosto de 2024, quanto aos juros de mora e à correção monetária.

Atentem-se as partes para o ponto de que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais ou com efeitos infringentes poderá dar ensejo à imposição da multa prevista pelo art. 1.026, § 2º, do CPC.

Flávia Beatriz Gonçalves da Silva

RELATORA

Assinatura eletrônica