



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000386585

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2068109-61.2025.8.26.0000, da Comarca de São Caetano do Sul, em que é agravante CONDOMÍNIO NETWORK BUSINESS TOWER - UNION TOWER, são agravados CIRO CESAR SORIANO DE OLIVEIRA e FRANCISCO NAVARRO RODRIGUEZ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO

Processo nº 2068109-61.2025.8.26.0000

Comarca: São Caetano do Sul (5ª. Vara Cível)

Agravante: Condomínio Network Business Tower – Union Tower

Agravados: Ciro Cesar Soriano de Oliveira e outro

Juiz: Dagoberto Jeronimo do Nascimento

Voto nº 23.702

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de obrigação de fazer – Decisão agravada que deferiu a liminar, determinando que o condomínio réu promova as obras necessárias na laje da cobertura ou em qualquer outra área comum do prédio tendentes a cessar definitivamente os vazamentos e infiltrações que atingem as unidades 1519 e 1520 do edifício condominial de propriedade dos autores, sob pena de multa diária - Irresignação do réu - Acolhimento – Liminar deferida antes da ouvida da parte contrária - Necessidade de prévia verificação das responsabilidades pelos reparos na laje, sobretudo diante da circunstância de o réu já ter ajuizado ação contra a construtora para reparo de vícios de construção, inclusive abrangendo as lajes áticas, ação julgada procedente – Necessidade de melhor apuração se as infiltrações são provenientes de vício de construção ou decorrem de falha de manutenção da área pelo réu - Necessidade de provas, que torna prematura a concessão da liminar – Recurso provido.

Cuida-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto contra a r. decisão colacionada em fls. 150/151 (fls. 325/326 na origem), que reconsiderou a decisão de fl. 312 na origem, e deferiu a tutela de urgência para que o requerido, em 10 dias, inicie “as obras necessárias na laje da cobertura ou em qualquer outra área comum do prédio tendentes a cessar definitivamente os vazamentos e infiltrações que atingem as unidades 1519 e 1520 do edifício condominial de propriedade dos autores”, com previsão de término em 30 dias, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00, limitada a trinta dias.

Alega o agravante que, diferente do que alegaram os agravados, vem enfrentando verdadeira batalha judicial contra a construtora Gafisa, nos autos do processo nº 1002549-56.2019.8.26.0565, em que uma das questões decididas, já transitada em julgado, se refere justamente a laje ática reclamada pelos agravantes, não se justificando a responsabilização do agravante por tais reparos. Diz que em casos análogos, este E. Tribunal tem reconhecido a ilegitimidade do agravante para figurar no polo passivo de demanda que exija a reparação de defeitos em complexidade, exatamente como no caso dos autos, em que as obrigações pleiteadas foram constatadas como sendo vícios construtivos e obrigação da construtora, conforme precedentes jurisprudenciais colacionados. Diz que a ilegitimidade passiva constitui questão de ordem pública, que pode ser conhecida a qualquer tempo ou grau de jurisdição, autorizando a extinção do feito, nos termos do artigo 485, inciso VI, do CPC. Sustenta que a ação ajuizada pelo agravante em face da construtora se encontra em fase de cumprimento de sentença, tendo inclusive a construtora iniciado as obras para reparação dos danos na laje ática, não se justificando a manutenção da obrigação imposta ao agravante, e que comprovada a existência de prejudicialidade externa, deve ao menos ser determinada a suspensão da ação na origem, conforme precedentes colacionados. Diante da comprovada existência de risco de dano, ante a aplicabilidade de multa diária em razão do descumprimento da determinação impugnada, requer o recebimento do recurso com atribuição de efeito suspensivo e, ao final, a reforma da r. decisão, para acolher a preliminar relativa a ilegitimidade passiva do agravante, ou para determinar a suspensão do feito ante a prejudicialidade externa relativa a ação ajuizada pelo agravante em face da construtora, revogando a liminar concedida. Como pedido subsidiário, requer a dilação do prazo fixado para 120 dias uteis.

Foi deferida efeito suspensivo ao recurso.

Contraminuta a fls. 1.143/1.155.

É o relatório.

O recurso, respeitada a convicção do do MM. Juiz que proferiu a decisão, merece acolhimento.

No caso vertente, embora esteja incontroversa a existência de infiltrações na laje da cobertura do edifício administrado pelo Condomínio agravante, restou comprovado que em 16/04/2019, o agravante ajuizou Ação de obrigação de fazer em face da construtora responsável pela edificação do referido imóvel, em razão da constatada existência de diversos vícios construtivos (fls. 152/170), processada sob o nº 1002549-56.2019.8.26.0565, que foi julgada procedente pela r. sentença colacionada em fls. 275/281, mantida pelo V. Acórdão em fls. 282/288.

Além disso, restou comprovado que o cumprimento de sentença foi iniciado pelo Condomínio agravante em 12/07/2023 (fls. 303/309), visando a realização dos reparos pela Construtora requerida, além de terem sido realizados projetos visando a impermeabilização e recuperação da laje, conforme indicado em fls. 930/932 e 933/937, se constata a relevância das alegações do agravante.

Nessas circunstâncias, necessária apurar previamente se há responsabilidade do agravante no reparo das lajes, identificando se problema é oriundo de vício de construção ou de problemas de manutenção.

A circunstância de a construtora não ter providenciado ainda os reparos não autoriza, por si só, a que se responsabilize o condomínio pelas infiltrações.

A liminar foi deferida sem a ouvida da parte contrária, mostrando-se prematura, ante a necessidade de apuração mais acurada sobre a responsabilidade pelas infiltrações.

Isto posto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator