



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000394349

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2347552-14.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante SHPAISMAN COSTA JÚNIOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LANDSCAPE PERDIZES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente) E ADEMIR MODESTO DE SOUZA.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº **2347552-14.2024.8.26.0000**

Relator: **Fernando Reverendo Vidal Akaoui**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: **São Paulo / 3ª Vara Cível do Foro Central Cível**

Processo de origem: **1173679-78.2024.8.26.0100**

Juiz(a): **Monica Di Stasi**

Agravante: **Shpaisman Costa Junior Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.**

Agravado: **Condomínio Edifício Landscape Perdizes**

Voto nº 9706

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação condenatória – Vício construtivo – Decisão que deferiu a antecipação de tutela pleiteada pelo autor, para o fim de determinar que a ré custeie e pague diretamente pela contratação de empresa específica para a realização de reparos urgentes na fachada do edifício, nos termos determinados na proposta, no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de multa de R\$ 1.000,00 por dia, limitada ao total de R\$ 50.000,00 – Irresignação da requerida – Alegação de que a proposta não seguiu a metodologia específica de orçamento indicada pelo laudo pericial realizado em sede de produção antecipada de provas – Não acolhimento – Ré que deixou de demonstrar, inequivocamente, falha no orçamento apresentado por empresa idônea – Orçamentos realizados por cinco empresas diferentes, prevalecendo o de menor valor – Ausência de demonstração de quaisquer elementos aptos a justificar a apresentação de novo orçamento – Não ocorrência de prescrição – O Colendo Superior Tribunal de Justiça fixou entendimento no sentido da aplicação do prazo geral de 10 (dez) anos do Código Civil para a prescrição da pretensão de indenização por vícios de construção – Decisão mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do que autoriza o artigo 252 do RITJSP – **RECURSO DESPROVIDO**

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão de Sua Excelência, o Dra. Monica Di Stasi, MM. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro

Central Cível da Comarca de São Paulo, que, à p. 755/757 dos autos originários – ação condenatória – movida por **Condomínio Edifício Landscape Perdizes** em face de **Shpaisman Costa Junior Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.**, deferiu a antecipação de tutela pleiteada pelo autor, para o fim de determinar que a ré custeie e pague diretamente pela contratação da empresa Atala Engenharia para a realização de reparos urgentes na fachada do edifício, nos termos determinados na proposta de p. 661/679 (doc. 22), no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de multa de R\$ 1.000,00 por dia, limitada ao total de R\$ 50.000,00, sem prejuízo de outras providências que se fizerem necessárias.

Recorre a parte requerida arguindo, em apertada síntese, que a proposta de reparos apresentada não seguiu a metodologia específica de orçamento indicada pelo Laudo Pericial. Sustenta que “o orçamento foi calculado de forma genérica, sem demonstrar os valores unitários de todos os serviços a serem prestados”. Menciona que o laudo pericial produzido nos autos de produção antecipada de prova (nº 1062591-69.2023.8.26.0100) por vezes menciona a necessidade de reparo “nos locais danificados” e a proposta engloba o serviço em sua totalidade, sem se restringir à área danificada.

Aduz que “o expert não concluiu pela necessidade de uma reforma completa na fachada do prédio, mas apenas pelos reparos nas áreas afetadas, especificamente aquelas com infiltração recorrente”. Pontua que a proposta incluiu a reparação de toda a fachada (principal, esquerda, direita a e posterior) com a calafetação de todas as janelas do condomínio, bem como 667 metros lineares de juntas. Defende que “a realização desses serviços, que não fazem parte do escopo determinado pelo perito, implica em um custo significativamente superior ao que seria razoavelmente necessário para atender aos problemas de infiltração identificados”. Assevera que já se operou a prescrição da garantia em alguns dos itens incluídos na proposta.

Requer, portanto, a reforma da r. decisão a fim de que seja revertida a liminar concedida nos autos originários. Pleiteia, ademais, pela atribuição e efeito

suspensivo ao presente recurso (p. 1/19)

Em decisão de p. 351/354, de 21/11/2024, foi concedido em parte o efeito ativo pretendido pela requerida-agravante, “determinando que a empresa agravante proceda à proteção perimetral provisória da fachada das duas torres do condomínio agravado, bem como proceda ao 'bandejamento' de todo o citado perímetro, no prazo de 10 (dez) dias contados da publicação desta decisão, sob pena de multa diária no importe de R\$ 3.000,00 (três mil reais), aguardando-se a apreciação da questão pelo Colegiado”.

O condomínio agravado manifestou-se às p. 358/365 pela reconsideração da decisão supra. Em juízo de reavaliação, foi determinado “que a agravante proceda à proteção perimetral provisória da fachada das duas torres do condomínio agravado, bem como proceda ao 'bandejamento' de todo o citado perímetro, além de custear o teste de percussão, no prazo de 10 (dez) dias contados da publicação desta decisão, sob pena de multa diária no importe de R\$ 3.000,00 (três mil reais)” (p. 373/374, publicada aos 05/12/2024).

A agravante interpôs agravo interno, aos 18/12/2024, contra a decisão monocrática de p. 373/374 que reconsiderou o despacho inicial de p. 351/354 (p.593/599). O recurso, no entanto, restou prejudicado em razão de superveniente juntada de documento formulado pelas partes aduzindo que chegaram a um consenso sobre a forma de cumprimento da obrigação estabelecida em liminar (p. 640/643 – datado de 20/02/2025).

A contraminuta do agravo de instrumento está nas p. 383/415.

Recurso tempestivo e com regular preparo (p. 22/23).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

De início, convém ressaltar que há perda parcial do objeto do presente recurso, considerando que as partes já se compuseram sobre a obrigação estabelecida na decisão de p. 373/374.

O inconformismo remanescente da agravante gira em torno da tese de que o orçamento apresentado nos autos de origem (p. 661/679) foi calculado de forma genérica, sem demonstrar os valores unitários de todos os serviços a serem prestados, além da alegação de prescrição da garantia em alguns dos itens incluídos na proposta. Sem razão, no entanto.

Isso porque foram realizados cinco orçamentos com cinco diferentes empresas de engenharia, sendo o menor orçamento justamente aquele fornecido pela empresa Atala, ora impugnado pela agravante. Ocorre que a agravante não logrou êxito em demonstrar, de forma concreta e inequívoca, qualquer falha procedimental ou técnica do orçamento, executado por profissional imparcial, restringindo-se a insurgência, na realidade, ao mero inconformismo quanto aos valores apresentados.

Ao contrário do quanto aludido, no entanto, o orçamento não foi feito em desconsideração aos pontos específicos de reparos a serem realizados, apontados pelo laudo confeccionado nos autos de produção antecipada de provas nº 1062591-69.2023.8.26.0100. Há, inclusive, expressa menção à necessidade de se proceder com reparos apenas de áreas danificadas:

“Execução de exame de substrato das fachadas (teste de percussão) para conferir a aderência do revestimento, utilizando martelo com ponta de nylon, através do som grave para detectar a existência de superfícies soltas ou mal aderidas;

Nesta etapa, os revestimentos superficiais e substratos (emboço) que estiverem soltos ou mal aderidos serão

quantificados de forma a fornecer ao Condomínio a real extensão da recuperação a ser realizada, assim como os possíveis eventuais custos adicionais envolvidos;” (a realização desta etapa já foi acordada entre as partes, conforme decisão de p. 373/374 e manifestação de p. 417/418)

Remoção de todos os revestimentos soltos ou mal aderidos das fachadas, que forem necessários, sendo realizada manualmente (utilizando marreta e talhadeira) ou mecanicamente (utilizando ferramenta serra mármore e/ou martelete manual) em cortes geometricamente definidos, na profundidade e amplitude necessárias para alcançar as superfícies íntegras e coesas e/ou técnica equivalente” (p.665).

“Após a remoção dos revestimentos soltos e deteriorados, será realizada a verificação das condições dos elementos estruturais (vigas ou pilares) de maneira visual se estes estiverem localizados nos pontos afetados. Caso sejam verificados pontos em que o concreto estrutural esteja danificado e eventualmente com presença de corrosão nas armaduras, estes pontos serão tratados, segundo a tratativa a seguir(...) (p.666).

“Nos locais onde existam trincas no revestimento, será adotado o seguinte procedimento” (p. 667)

Os serviços, ademais, foram orçados com base em uma estimativa da metragem a ser reparada, não havendo que se falar em estimativa genérica, de forma alguma demonstrada pela agravante.

Também não há que se falar em prescrição. A Terceira Turma do

C. Superior Tribunal de Justiça entendeu que se aplica o prazo prescricional geral de dez anos fixado pelo artigo 205 do CC para o caso da pretensão de indenização decorrente de vícios de construção¹. No caso em apreço, a obra foi entregue em 2015, os defeitos construtivos constatados e comunicados à agravante em 2018 e a ação de produção antecipada de prova ajuizada em 17/05/2023, inexistindo, portanto, a prescrição avençada.

É nesse sentido, também, a jurisprudência deste Egrégio Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO. INDENIZATÓRIA. DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Inconformismo da apelante contra parcial procedência do pedido, para condená-la a ressarcir danos materiais, segundo valores apurados em perícia, e morais, fixados em R\$ 20.000,00 a cada um dos autores. Pleito de reforma.

Preliminares de prescrição trienal e ilegitimidade

¹ DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEFEITOS APARENTES DA OBRA. PRETENSÃO DE REEXECUÇÃO DO CONTRATO E DE REDIBIÇÃO. PRAZO DECADENCIAL. APLICABILIDADE. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. SUJEIÇÃO À PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. 1. Ação de obrigação de fazer cumulada com reparação de danos materiais e compensação de danos morais. 2. Ação ajuizada em 19/07/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 08/01/2018. Julgamento: CPC/2015. 3. O propósito recursal é o afastamento da prejudicial de decadência e prescrição em relação ao pedido de obrigação de fazer e de indenização decorrentes dos vícios de qualidade e quantidade no imóvel adquirido pelo consumidor. 4. É de 90 (noventa) dias o prazo para o consumidor reclamar por vícios aparentes ou de fácil constatação no imóvel por si adquirido, contado a partir da efetiva entrega do bem (art. 26, II e § 1º, do CDC). 5. No referido prazo decadencial, pode o consumidor exigir qualquer das alternativas previstas no art. 20 do CDC, a saber: a reexecução dos serviços, a restituição imediata da quantia paga ou o abatimento proporcional do preço. Cuida-se de verdadeiro direito potestativo do consumidor, cuja tutela se dá mediante as denominadas ações constitutivas, positivas ou negativas. 6. Quando, porém, a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição. 7. À falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada ainda na vigência do Código Civil de 1916 ("Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra"). 8. Recurso especial conhecido e parcialmente provido. (STJ - REsp: 1721694 SP 2017/0317354-0, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 03/09/2019, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 05/09/2019).

passiva rejeitadas. Prescrição decenal. Aplicabilidade do CDC. Litisconsórcio passivo com a municipalidade local vedado. Mérito. Apelante que não se insurgiu contra a existência dos vícios construtivos e seu importe. Laudo, ademais, conclusivo. Danos morais constatados. Imóvel adquirido novo, como sonho da casa própria, que apresentou diversas anomalias restritivas ao direito de propriedade em curto lapso temporal. Situação que extrapola o mero dissabor. Necessidade de reparo. Entretanto, indenização minorada a R\$ 10.000,00 para cada autor, o que melhor se adequa aos princípios da razoabilidade, proporcionalidade e vedação ao enriquecimento sem causa. Precedentes. Sentença reformada, nessa parte. Recurso parcialmente provido (Apelação Cível nº 1001774-69.2022.8.26.0069; 3ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. SCHMITT CORRÊA; j. 04/04/2024; g.n.).

APELAÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. CDHU. Sentença de parcial procedência. Insurgência de ambas as partes. Apela a requerida pela modificação da sentença com o reconhecimento da prescrição do direito do autor de pleitear a indenização, pois entende que o prazo prescricional a ser aplicado no caso concreto é o de três anos (art. 206, § 3º, CC). Pugna pelo reconhecimento da inaplicabilidade da legislação consumerista na hipótese, bem como pelo reconhecimento da ilegitimidade passiva da apelante e pela necessidade de anulação da sentença para incluir a municipalidade no polo passivo. Pleiteia o afastamento dos danos

materiais e morais por ausência de nexo de causalidade entre os vícios apontados e as suas condutas. Apela o autor, pugnando pela fixação de indenização por danos morais no importe de R\$ 30.000,00. JULGAMENTO.

Prescrição afastada. O C. STJ fixou entendimento no sentido da aplicação do prazo geral de 10 anos do Código Civil para a prescrição da pretensão de indenização por vícios de construção.

Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor também afastada, conforme remansosa jurisprudência desta E. Corte. Relação de consumo existente entre agravante e agravada que obsta a intervenção de terceiros no feito, conforme previsão do art. 88 do CDC. Ausência de litisconsórcio necessário ante a ausência de subsunção à hipótese prevista no art. 114 do CPC. Perícia constatou a existência de vícios construtivos, justificando a indenização por danos materiais. Hipótese que ultrapassa o mero dissabor e autoriza a fixação de indenização por danos morais, fixados em R\$ 8.000,00 conforme precedentes desta E. Corte. Sentença reformada. Recurso da requerida desprovido e do autor provido em parte (Apelação Cível nº1001347-29.2022.8.26.0439; 7ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. PASTORELO KFOURI; j. 28/11/2023; g.n.).

APELAÇÃO CÍVEL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. Recurso do réu. **Preliminar de prescrição. Afastada. Prazo decenal. Aplicação do CDC. Ausência de intuito lucrativo que não desnatura o caráter consumerista da relação.** Vício oculto. Legitimidade passiva

caracterizada. Agente executor de política pública. Vendedora responsável pela fiscalização e correção das falhas na obra. Rejeitadas. Mérito. Responsabilidade civil por danos materiais caracterizada. Vícios de construção demonstrados. Recurso dos autores. Danos materiais devidamente fixados. Laudo pericial íntegro e conclusivo. Especificidade do dano em cada imóvel. Inocorrência de danos morais. Não comprovado abalo e ofensa aos direitos de personalidade. Inadimplemento contratual que não caracteriza dano moral. Sentença mantida. Recurso do réu e recurso dos autores desprovidos (Apelação Cível nº 1001031-19.2020.8.26.0493; 7ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. LIA PORTO; j. 31/18/2023).

Sendo assim, entendo que a respeitável decisão agravada não comporta qualquer reparo, devendo ser mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do que autoriza o artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

A fim de evitar manejo de embargos de declaração voltados unicamente ao prequestionamento, e de modo a franquear acesso às instâncias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional debatida nos autos, porquanto apreciadas, neste Colegiado, as questões relacionadas à controvérsia, ainda que sem expressa menção ou individualização dos argumentos ou dispositivos legais invocados pelas partes.

Nessa linha, já decidiu o Colendo Superior Tribunal de Justiça que o prequestionamento “pressupõe debate e decisão prévios pelo colegiado, ou seja, emissão de juízo sobre o tema” (EDcl no AgRg no REsp 1.172.919/PE); contentando-se com a sua forma implícita, tal como disposto, por exemplo, no AgRg 572.737/RS, REsp 365.079/SP, EDcl no Resp. 688.698/PR, EDcl no REsp. 855.181/SC, entre



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

outros.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI
RELATOR