



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000399491

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013645-63.2014.8.26.0009, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CYRELA ACONCÁGUA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., é apelado CONDOMINIO EDIFICIO TARUMÃ.

ACORDAM, em 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Dispensaram a sustentação oral e Julgaram prejudicado o recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), VITOR FREDERICO KÜMPPEL E ENIO ZULIANI.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

MAURICIO VELHO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO Nº 16196

APELAÇÃO Nº 1013645-63.2014.8.26.0009

APELANTE: CYRELA ACONCÁGUA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

APELADO: CONDOMINIO EDIFICIO TARUMÃ

COMARCA DA CAPITAL

JUIZ DE DIREITO: DR. CARAMURU AFONSO FRANCISCO – ©

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. SENTENÇA ANULADA.

I. CASO EM EXAME. Ação de obrigação de fazer proposta por Condomínio Edifício Tarumã contra Cyrela Aconcágua Empreendimentos Imobiliários Ltda., visando a execução de reparos em anomalias construtivas e indenização por danos morais. Sentença julgou procedente o pedido.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO. A questão em discussão impõe se verificar (i) a validade da sentença diante da alegada insuficiência de fundamentação e contradições, (ii) a necessidade de nova análise pericial e (iii) a apreciação da preliminar de decadência.

III. RAZÕES DE DECIDIR. A sentença anteriormente proferida fora anulada e a nova sentença recorrida é cópia daquela. Assim, à falta de fundamentação adequada e omissão na análise de preliminares e das conclusões do novo laudo pericial e alegações das partes, a sentença foi novamente anulada.

IV. DISPOSITIVO. Sentença anulada de ofício. Recurso prejudicado.

I – RELATÓRIO.

Trata-se de apelação contra a r. sentença de fls. 2069/2072, cujo relatório se adota,

que julgou procedente a ação de obrigação de fazer proposta por **Condominio Edifício Tarumã** em face de **Cyrela Aconcágua Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, nos seguintes termos:

“Pelo exposto, julgo PROCEDENTE o pedido e CONDENO Cyrella Aconcágua Empreendimentos Imobiliários Ltda a pagar a Condomínio Edifício Tarumã a executar, dentro da boa técnica, todos os reparos necessários para a correção das anomalias apontadas e a pagar, a título de danos morais, consoante a teoria do desvio produtivo, o valor de todos os gastos efetuados na reparação das anomalias, entendidas estas as que foram apontadas no laudo pericial e nos laudos prévios, a serem apurados em procedimento comum de liquidação. CONDENO, também, a requerida no pagamento do custo do processo e honorários de advogado que arbitro em quinze por cento do valor da condenação tendo em vista interposição de recurso de apelação. Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo CPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo juízo a quo (art. 1.010 do CPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após, com ou sem resposta, encaminhem os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.*P.I.”

Opostos embargos de declaração por ambas as partes, foram estes rejeitados.

Inconformada, apela a requerida. Preliminarmente, defende, uma vez mais, que deve ser anulada a sentença, porquanto encerrada a instrução sem que fossem remetidos os autos ao perito para novos esclarecimentos, ressaltando que a sentença anteriormente proferida fora anulada justamente em razão da “*manifesta insuficiência de esclarecimentos prestados pelo expert para elucidar as questões trazidas nos autos*”, o que ainda persiste. Na sequência, aponta a existência de dubiedade no dispositivo da sentença - decorrente de contradição registrada por ambas as partes em sede de aclaratórios - no que respeita ao dever de ressarcir ou executar reparos necessários para a correção das anomalias apontadas, ressaltando que o objeto da ação era de

cunho cominatório e não indenizatório, sendo vedado o deferimento de tutela diversa da pretendida. Na sequência, insiste a requerida na preliminar de decadência e, no mérito propriamente dito, repisa o quanto exposto em sede de defesa a respeito da regularidade da obra e ausência de manutenção adequada pelo condomínio, destacando: (i) que as falhas de execução da manutenção realizada na fachada, apontadas pelo perito, são de responsabilidade de terceiros; (ii) que, em quase quinze anos, fora realizada apenas uma manutenção da fachada, quando isso deveria ocorrer a cada três anos, assim como não foram realizadas as devidas manutenções nos brinquedos; (iii) que não há se falar em dever de manutenção, seja pelo condomínio, seja pela apelante, das piscinas das coberturas, porquanto de propriedade de terceiros; (iv) com relação à questão hidráulica do térreo, que “o i. Perito desconsiderou que o sistema foi projetado e atende as exigências das normas vigentes à época da aprovação dos projetos de aprovação do condomínio, no que se refere à drenagem dos jardins”. Prosseguindo, sustenta que a nova sentença “utiliza os mesmíssimos argumentos da sentença anulada de fls. 1282-1285, olvidando-se completamente das conclusões periciais que demonstram que a Apelante realizou reparos no Condomínio” e ressalta que “a conclusão, reproduzida em ambas as sentenças, sem enfrentamento algum das razões jurídicas e técnicas trazidas pela Apelante, são flagrantemente equivocadas e só evidenciam a necessidade de complementação dos esclarecimentos periciais”. Por fim, sustenta a inexistência de abalo moral indenizável e inaplicabilidade da teoria do “desvio produtivo”, por se tratar o Condomínio de ente despersonalizado.

O recurso é tempestivo, o preparo foi recolhido e foram ofertadas contrarrazões, sem preliminares.

Houve oposição ao julgamento virtual.

II – VOTO.

O recurso está prejudicado ante a nulidade da sentença, que se reconhece de ofício.

Com efeito, a sentença anterior determinou que a requerida suportasse os gastos efetuados na reparação de anomalias, entendidas estas as que foram apontadas no laudo pericial e nos laudos prévios.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Conforme consignado por ocasião do julgamento da apelação anteriormente interposta pela requerida, o laudo prévio foi produzido unilateralmente pelo assistente do autor, impossibilitando o contraditório e, assim, não se mostrando hábil para a fundamentação da sentença; além de haver relevante divergência entre os valores apurados naqueles trabalhos técnicos: R\$4.969.281,50, segundo o laudo prévio, de fls. 568/689 e R\$131.732,40, conforme o laudo pericial de fls. 796/831, com esclarecimentos a fls. 954/956 e a fls. 1176/1179.

Destacou-se, na ocasião, ademais, que não restou claro se as anomalias orçadas em um laudo o foram no outro, situação que implicaria na duplicidade de valores, tampouco se a condenação da requerida na obrigação de fazer não se sobreporia à de custear os valores apontados no laudo prévio.

Diante disso, a sentença foi anulada, determinando-se a realização de nova prova pericial por outro perito.

Com o retorno dos autos à origem, a prova pericial fora complementada, porém, sobreveio nova sentença **com fundamentação idêntica à anterior**, é ver-se:

Sentença anulada – fls. 1282/1285: “D E C I D O. A perícia realizada constatou haver, realmente, as anomalias mencionadas na petição inicial e que acabaram, ao longo do tempo, sendo reparadas pelo condomínio autor, que tentou, sem êxito, obter autorização para fazê-lo ao longo da relação processual, que já dura mais de seis anos, de modo que evidenciado está que tem o autor razão qual a sua pretensão. A perícia foi clara ao mostrar que havia os referidos vícios e que eles são de responsabilidade da construtora, não tendo respaldo algum a versão contrária apresentada pelo louvado da requerida que, ao contrário do laudo do vistor oficial, nem sequer demonstra, "in loco", demonstrações de suas conclusões. Assim, deve haver o ressarcimento de tudo quanto foi realizado para reparação, cuja quantificação fica para procedimento comum de liquidação, já que não houve mensuração de tais prejuízos ao longo deste feito. Com relação ao dano moral, é de se verificar que é ele, sim, incidente, uma vez que houve nítido dispêndio de tempo por parte do condomínio, que acabou por realizar as obras, mesmo sem autorização judicial, em virtude da delonga decorrente da resistência injustificada da requerida em reparar o dano de que é responsável. O valor dos danos morais há de ser, também, quantificado no procedimento comum de liquidação, devendo corresponder ao dobro dos prejuízos	Sentença de fls. 2069/2072: “D E C I D O. De proêmio verifica-se em ambas as vistorias operadas pelos peritos haver, realmente, as anomalias mencionadas na exordial sendo reparadas pelo condomínio autor, que tentou, sem êxito, obter autorização para fazê-lo ao longo da relação processual, tendo de suportar os danos a quase uma década, de modo que evidenciado está que tem o autor razão qual a sua pretensão. Outrossim, a perícia foi clara ao mostrar que havia os referidos vícios e que eles são de responsabilidade da construtora, não tendo respaldo alguma aversão contrária apresentada pelo louvado da requerida que, ao contrário do laudo do vistor oficial, nem sequer verifica-se, "in loco", demonstrações de suas conclusões. Assim, deve haver o ressarcimento de tudo quanto foi realizado para reparação, cuja quantificação fica para procedimento comum de liquidação, já que não houve mensuração de tais prejuízos ao longo deste feito. Com relação ao dano moral, é de se verificar que é ele, sim, incidente, uma vez que houve nítido dispêndio de tempo por parte do condomínio, que acabou por realizar as obras, mesmo sem autorização judicial, em virtude da
--	--

materiais ocorridos, tudo consoante o artigo 223-G, § 1º CLT, a ser aqui aplicado por analogia, a uma, porque a legislação trabalhista é um sistema igualmente protetivo a vulneráveis, como é a legislação consumerista, que é incidente ao caso, pois o condomínio foi o destinatário final dos serviços da requerida, que exerce atividade empresarial em massa de construção; a duas, por ser a mais recente legislação em nosso ordenamento a tratar da quantificação do dano extrapatrimonial e tal dispositivo diz que infrações leves devem ser apenadas em até três vezes o valor do contrato. Pelo exposto, julgo PROCEDENTE o pedido e CONDENO Cyrella Aconcágua Empreendimentos Imobiliários Ltda a pagar a Condomínio Edifício Tarumã a executar, dentro da boa técnica, todos os reparos necessários para a correção das anomalias apontadas e a pagar, a título de danos morais, consoante a teoria do desvio produtivo, o valor de todos os gastos efetuados na reparação das anomalias, entendidas estas as que foram apontadas no laudo pericial e nos laudos prévios, a serem apurados em procedimento comum de liquidação. CONDENO, também, a requerida no pagamento do custo do processo e honorários de advogado que arbitro em dez por cento do valor da condenação.”.	delonga decorrente da resistência injustificada da requerida em reparar o dano de que é responsável. O valor dos danos morais há de ser, também, quantificado no procedimento comum de liquidação, devendo corresponder ao dobro dos prejuízos materiais ocorridos, tudo consoante o artigo 223-G, § 1º CLT, a ser aqui aplicado por analogia, a uma, porque a legislação trabalhista é um sistema igualmente protetivo a vulneráveis, como é a legislação consumerista, que é incidente ao caso, pois o condomínio foi o destinatário final dos serviços da requerida, que exerce atividade empresarial em massa de construção; a duas, por ser a mais recente legislação em nosso ordenamento a tratar da quantificação do dano extrapatrimonial e tal dispositivo diz que infrações leves devem ser até três vezes o valor do contrato. Pelo exposto, julgo PROCEDENTE o pedido e CONDENO Cyrella Aconcágua Empreendimentos Imobiliários Ltda a pagar a Condomínio Edifício Tarumã a executar, dentro da boa técnica, todos os reparos necessários para a correção das anomalias apontadas e a pagar, a título de danos morais, consoante a teoria do desvio produtivo, o valor de todos os gastos efetuados na reparação
---	---

	das anomalias, entendidas estas as que foram apontadas no laudo pericial e nos laudos prévios, a serem apurados em procedimento comum de liquidação. CONDENO, também, a requerida no pagamento do custo do processo e honorários de advogado que arbitro em quinze por cento do valor da condenação tendo em vista interposição de recurso de apelação.”.
--	--

Veja-se que até mesmo a contradição presente no dispositivo da primeira sentença (“julgo PROCEDENTE o pedido e CONDENO Cyrella Aconcágua Empreendimentos Imobiliários Ltda **a pagar** a Condomínio Edifício Tarumã **a executar**”) fora reproduzida no dispositivo da segunda sentença, vício não sanado a despeito da oposição de embargos de declaração por ambas as partes.

Não bastasse isso, a preliminar de mérito (decadência) não fora apreciada nem em saneador, nem em sentença; e tampouco se analisaram no *decisum* recorrido as conclusões do novo trabalho pericial e pertinentes alegações das partes quanto a este, em que pese o despacho de fls. 2.015.

Trata-se, pois, de sentença insuficientemente fundamentada, maculada ainda de reiterada omissão, que caracteriza negativa de prestação jurisdicional, o que não se pode admitir.

Nesse contexto, atento ao fato de que o ponto nodal da controvérsia reside em se definir quais vícios devem ser sanados e/ou ressarcidos pela requerida, é de rigor a anulação da sentença, para que o juízo *a quo* proceda à análise da preliminar de mérito, assim como à **fundamentada** análise da prova pericial e das alegações das partes.

III – DECISÃO.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Diante do exposto, pelo meu voto, **ANULA-SE**, de ofício, a sentença, determinando-se o retorno dos autos ao primeiro grau para que nova sentença seja proferida, nos termos retro expostos.

Por derradeiro, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dão-se por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

MAURÍCIO VELHO

Relator