



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000414147

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1139101-94.2021.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LAAGER TECNOLOGIAS SUSTENTÁVEIS LTDA, é apelado CONDOMÍNIO ORIGINE ALTO DA MOOCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E ANDRADE NETO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

J.B. PAULA LIMA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1139101-94.2021.8.26.0100

Origem: 3ª Vara Cível do Foro Central

Apelante: Laager Tecnologias Sustentáveis Ltda

Apelado: Condomínio Origine Alto da Mooca

Voto nº 31.683

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. PARCIAL PROCEDÊNCIA. APELO DA RÉ. PERDA SUPERVENIENTE DO OBJETO. INOCORRÊNCIA. HONORÁRIOS POR EQUIDADE. IMPOSSIBILIDADE, NO CASO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

1. Apelação contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos em ação de obrigação de fazer, condenando a ré a cumprir integralmente o contrato de medição individualizada de gás e água, com prazo e multa estipulados, além de arcar com custas e honorários advocatícios. 2. A rescisão contratual só foi comunicada em grau recursal, após a prolação da sentença, e não afeta o interesse da autora em buscar reparação por inadimplemento ocorrido durante a vigência do contrato. 3. A fixação dos honorários advocatícios sobre o valor atualizado da causa está correta, conforme o art. 85, § 2º, do CPC e a tese do STJ no Tema Repetitivo 1.076. 4. Recurso improvido.

Trata-se de apelação contra a sentença de fls. 1265/1269, proferida em “*ação de obrigação de fazer*”, que julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar a ré a cumprir integralmente o contrato e proposta celebrados entre as partes, garantindo, no prazo de 60 dias, a qualidade do sistema de medição individualizada de gás e água, e a qualidade do sistema de medição remota individualizada em 162 pontos das unidades autônomas, na forma estabelecida em cada um dos respectivos instrumentos particulares de prestação de serviços, promovendo, se o caso, a troca de equipamentos, baterias e qualquer componente defeituoso, com a oneração prevista em contrato, sob pena de multa de R\$ 1.000,00 por dia de descumprimento, limitada a R\$ 80.000,00, a se converter em perdas e danos. Para que a requerida providencie a manutenção necessária, competirá ao autor garantir o livre acesso aos equipamentos, estejam eles localizados nas dependências comuns do edifício, ou em suas respectivas unidades autônomas. Pelo princípio da causalidade, a ré suportou o pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor da causa.

Apela a requerida, argumentando, em síntese, perda do objeto da demanda, pois, em 05/06/2024, antes da sentença, a autora-apelada rescindiu o contrato; que os honorários não podem ser fixados em 10% sobre o valor da causa, e sim por equidade, “*de forma condizente com a demanda que foi julgada parcialmente procedente*”. Pede a improcedência da demanda.

Em contrarrazões, a apelada alega, em resumo, que “*não há que se falar em perda do objeto, pois a presente demanda não*

versa apenas quanto à obrigação de fazer”, corretamente fixada a sucumbência (fls. 1308/1317).

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Conforme bem sintetizou o juízo de origem: *“Trata-se de ação proposta por CONDOMÍNIO ORIGINE ALTO DA MOOCA, intitulada “Ação de cumprimento de contrato c/c obrigação de fazer”, proposta em face de LAAGER TECNOLOGIAS SUSTENTÁVEIS LTDA. Alega que, na qualidade de condomínio residencial, celebrou contrato de aquisição dos equipamentos e implantação do sistema de medição individualizada de gás por autogestão e individualização de água. Que a requerida cobrou a importância de R\$ 9.965,62 (noventa e nove mil, novecentos e sessenta e cinco reais e sessenta e dois centavos) referentes aos serviços, projetos e equipamentos orçados conforme cláusula 1ª, para a água, a ser pago em seis parcelas mensais e a importância de R\$ 86.178,62 (Oitenta e seis mil, cento e setenta e oito reais e sessenta e dois centavos), a ser pago também em seis parcelas, referentes ao Gás, totalizando assim para ambos serviços e equipamentos, 162 unidades. Relata erro de medição nos equipamentos. Pretende que a requerida solucione os problemas enfrentados, com a troca dos equipamentos, que inviabilizam a leitura de consumo das unidades e garanta a qualidade*

do sistema, cumprindo o contrato, tudo, sob pena de fixação de perdas e danos. Documentos fls. 15/121.”

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados pelo condomínio autor, para compelir a ré a cumprir integralmente o contrato, sob pena de multa diária, consoante exposto no relatório.

Pois bem. O recurso não comporta provimento.

Não há falar em perda superveniente do objeto.

Não comunicada ao juízo de origem a rescisão contratual, noticiada pela ré apenas em grau recursal, após a prolação da sentença. Ademais, o contrato foi celebrado em 2014. Assim, evidente que a rescisão operada depois de quase dez anos de vigência não subtrai da autora o interesse em buscar a satisfação dos prejuízos gerados em razão do inadimplemento contratual.

Superado esse ponto, também não assiste razão à apelante no tocante ao pedido de fixação dos honorários por equidade.

Conforme estabelece o art. 85, § 2º, do CPC, os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa.

No caso, não havendo valor condenatório, ou de proveito econômico, correta a sentença ao fixar os honorários sobre o

valor atualizado da causa, afinal, de acordo com a tese fixada pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Tema Repetitivo 1.076

“i) A fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico da demanda forem elevados. É obrigatória nesses casos a observância dos percentuais previstos nos §§ 2º ou 3º do artigo 85 do CPC - a depender da presença da Fazenda Pública na lide -, os quais serão subsequentemente calculados sobre o valor: (a) da condenação; ou (b) do proveito econômico obtido; ou (c) do valor atualizado da causa. ii) Apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo.”.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso e majoro os honorários fixados em favor do advogado do apelado para 15% do valor atualizado da causa, com fundamento no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

J. B. PAULA LIMA

— RELATOR —