



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000430004

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1034661-81.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes CARLOS GUILHERME RODRIGUES SOLANO e ERIC AUGUSTO BALTHAZER BAMBINO e Apelante/Apelada B K O ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA, são apelados/apelantes VISTA GOLF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., SDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. e STAN EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA e Apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VISTA GOLF.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram parcial provimento ao recurso dos advogados do Condomínio e da ré Vista Golf. Não conheceram o recurso da ré BKO.v.u.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), J.L. MÔNACO DA SILVA E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÕES nº 1034661-81.2020.8.26.0100

Ação : Obrigação de Fazer – Vícios de Construção

Apelantes/Apelados: BKO ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA e OUTROS/CARLOS GUILHERME RODRIGUES e OUTRO

VOTO Nº 50965

APELAÇÕES - VÍCIOS CONSTRUTIVOS – HONORÁRIOS FIXADOS POR EQUIDADE – MODIFICAÇÃO VERBA FIXADA COM BASE DE CÁLCULO DE ACORDO COM O VALOR ATUALIZADO DA CAUSA, OBSERVADO O PERCENTUAL PREVISTO NO ARTIGO 85, § 2º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL - TEMA REPETITIVO 1076, JULGADO PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA – PRAZO PARA CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO DE FAZER EXÍGUO – MODIFICAÇÃO – SENTENÇA MODIFICADA – RECURSO DOS ADVOGADOS DO CONDOMÍNIO E DA RÉ VISTA GOLF PARCIALMENTE PROVIDOS, NÃO CONHECIDO O RECURSO DA RÉ BKO.

Vistos.

Trata-se de ação de obrigação de fazer ajuizada por Condomínio Edifício Vista Golf em face de BKO Engenharia e Comércio Ltda e Outros que a respeitável sentença de fls. 2.208/2.210, cujo relatório ora adotado passa a fazer parte integrante do presente *decisum*, julgou procedente o pedido condenando as rés, solidariamente, a (i) apresentar projeto de recuperação estrutural do projeto de garagem das estruturas do condomínio especificadas no laudo pericial e (ii) efetuar as obras e intervenções indicadas no trabalho realizado pelo perito, assim como no parecer técnico quanto às instalações elétricas (fls.

319/360). A r. sentença fixou um prazo de quatro meses, contados da publicação da sentença ou do julgamento do recurso com efeito suspensivo, independente de nova intimação. Por fim, a r. sentença condenou as rés, solidariamente, ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$ 100.000,00 (cem mil reais), atualizados pelo IPC-A, a partir do trânsito em julgado e acrescidos de juros nos termos do que dispõe o artigo 406, do Código Civil.

Inconformados, os advogados do condomínio recorreram, bem como as rés.

Os causídicos, em suas razões, se insurgiram exclusivamente em relação à verba sucumbencial. Defendem que a verba não poderia ter sido fixada por equidade, uma vez que o proveito econômico obtido pela parte autora é perfeitamente apurável. Batem-se pela aplicação do disposto no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil. Pugnam pela aplicação do percentual entre 10 a 20% sobre valor a ser despendido pelas apeladas para realização das obras e obrigações a que foram condenadas. Requerem seja dado provimento ao recurso, modificando-se a sentença combatida.

A ré BKO também apelou. Em suas razões, pugna pela concessão dos benefícios da gratuidade de justiça, asseverando

que está em situação financeira crítica, não reunindo condições de pagar as custas processuais sem prejuízo de seu sustento. Esclarece que possui inúmeras ações judiciais em seu desfavor e 7 protestos no valor de R\$ 108.144,06. No mérito recursal, assevera que era caso de reconhecer a prescrição e a decadência frente ao prazo estampado no artigo 26, do Código de Defesa do Consumidor. Esclarece que o habite-se foi expedido em 06/12/2010, tendo ocorrido o aceite pelo Condomínio em 17/02/2011, tendo a ação sido proposta em 07/05/2020, quando já decorrido o prazo decadencial de 3 anos previsto no Código Civil. Insurge-se em relação ao valor fixado a título de custas e honorários advocatícios, os quais afirma ser desproporcionais, pugnando pela sua redução. Bate-se pela ampliação do prazo estipulado para todas as providências a serem tomadas pela empresa em relação à apresentação de projeto e execução das obras de reparo, devendo ser ampliados para até 365 dias.

A corré Vista Golf também apelou, aduzindo, em síntese, que o prazo estipulado na sentença para conclusão das obrigações fixadas na sentença se mostra exíguo, porque a apresentação e aprovação dos projetos e a efetiva conclusão das obras num empreendimento já habitado, o qual depende de autorização de acesso, dentre outras questões, não é razoável. Pede a fixação de um prazo de pelo menos 36 meses para

conclusão de todas as etapas indicadas na r. sentença. Colaciona parecer de profissional habilitado (engenheiro) para corroborar sua tese. Em relação à verba honorária, pugna pela modificação da sentença na medida em que não era caso de estender a condenação ao pagamento da verba para a etapa de produção antecipada das provas, até porque não houve resistência oferecida nessa demanda. Defende que a verba honorária não deveria ter sido fixada por equidade, tendo em vista que o valor da causa não é baixo ou irrisório. Pleiteia seja fixada a honorária nos termos do que dispõe o artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil. Requer seja dado provimento ao recurso, modificando-se a sentença combatida.

Os recursos foram recebidos e respondidos (fls. 2.323/2.349 e 2.352/2.357).

Houve o indeferimento do benefício da gratuidade à ré BKO, determinando-se o recolhimento do preparo recursal dentro do prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de não conhecimento do recurso.

A ré BKO deixou de recolher o preparo recursal (fls. 2370).

É o relatório. Passo a decidir.

O recurso dos advogados do condomínio merece parcial provimento.

Com efeito, o Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que 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, sendo obrigatória nesses casos a observância dos percentuais previstos nos §§ 2º e 3º, do artigo 85, do Código de Processo Civil, apenas admitindo-se 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 (Tema 1076).

Ora, segundo se extrai da leitura dos autos, o valor da causa é elevado e o proveito econômico da ação é passível de ser apurado.

A esse respeito, consoante o disposto no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, a regra deve ser o valor da condenação ou do proveito econômico obtido e, somente em caso de impossibilidade de mensurar esse quantum, o valor atualizado da causa.

No caso em questão, não houve condenação à quantia

certa e o valor do proveito econômico não é passível de mensuração no momento da prolação da sentença, devendo ser utilizado o valor da causa como base de cálculo da verba, atualizado pelo índice IPC-A, a partir da prolação do acórdão.

Fixo a verba honorária em 15% sobre o valor da causa, atualizado pelo índice IPC-A, a partir da prolação do acórdão e acrescidos de juros nos termos do que dispõe o artigo 406, do Código Civil, já considerada a majoração prevista no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Passo ao exame dos recursos das rés.

O recurso da ré BKO deve ser julgado deserto por falta de recolhimento do preparo recursal no prazo fixado (cinco dias), nos termos da decisão de fls. 2368 e da certidão de fls. 2370.

A pretensão à redução da verba honorária não merece provimento. O quantum, aqui estabelecido em virtude do acolhimento das razões de apelação dos causídicos do condomínio, está em consonância com o disposto no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil e com o Tema 1076, julgado pelo Superior Tribunal de Justiça em regime de recursos repetitivos.

A afirmativa de que a sentença não deveria ter

estendido a condenação à ação de produção antecipada de provas merece ser acolhida, uma vez que a sucumbência deve refletir o resultado da ação aqui discutida (obrigação de fazer).

Portanto, a condenação à verba honorária fica mantida em seu quantum, mas com a ressalva de que se refere à sucumbência somente da ação de obrigação de fazer.

Por fim, o argumento quanto ao prazo para cumprimento das determinações contidas na sentença merece parcial acolhimento.

Isso porque, em relação aos reparos que envolvem a fachada do condomínio, é de conhecimento de qualquer homem médio que o prazo de 4 (quatro) meses é exíguo, haja vista que envolve um cronograma de obras com interdição de áreas comuns, de acordo com cada lateral a ser reparada, além das condições climáticas e do fato que o condomínio não permite, como regra, a realização de obras aos finais de semana.

Esse tópico, a meu ver, de todos aqueles pontuados no laudo pericial, se mostra o mais demorado, diante desses fatores acima destacados.

Já a questão das cotações, visitas, planejamento,

contratação dos demais pontos e dos serviços de elétrica são de menor complexidade, mas, ainda assim, o prazo de 4 (quatro) meses é exíguo para concluir todas essas etapas pelo fato de que o condomínio está habitado e depende do respeito às regras vigentes (Regimento Interno e Convenção Coletiva).

A meu ver, reputo razoável fixar um prazo máximo para a conclusão da obrigação de fazer, à exceção da fachada, de 6 (seis) meses.

Já em relação à fachada, fixo o prazo de 12 (doze) meses, considerando todas essas questões acima delineadas.

Pelo exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** aos recursos dos advogados do condomínio e da ré Vista Golf e **NÃO CONHEÇO** do recurso da ré BKO, nos termos acima alinhavados.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES

Relator