



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO
NA APELAÇÃO CÍVEL Nº 0025435-96.2018.8.19.0209
EMBARGANTE: JOÃO FORTES ENGENHARIA S. A. (EM RECUPERAÇÃO
JUDICIAL)
RELATORA: DES. SONIA DE FATIMA DIAS

ACÓRDÃO

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ANULAÇÃO DO ACÓRDÃO E DETERMINAÇÃO DE EXAME DE VÍCIO APONTADO PELO STJ. OMISSÃO NO ACÓRDÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. NECESSIDADE DE DISCRIMINAÇÃO DA RESPONSABILIDADE DE CADA PARTE PELA REPARAÇÃO DOS PROBLEMAS APONTADOS NA PERÍCIA. PROVIMENTO DOS EMBARGOS COM EFEITOS INFRINGENTES PARA DAR PARCIAL PROVIMENTO À APELAÇÃO DA EMBARGANTE.

I. CASO EM EXAME

Trata-se de ação de obrigação de fazer c/c arresto proposta por condomínio residencial contra construtora, sob a alegação de que o empreendimento foi entregue com vícios construtivos, itens de baixa qualidade e ausência de equipamentos prometidos no book de vendas. A sentença julgou procedente o pedido para condenar a ré à realização dos reparos apontados no item 5.2 do laudo pericial, à entrega dos itens prometidos e ao pagamento de danos materiais. A apelação interposta pela foi desprovida. Embargos de declaração opostos pela ré foram rejeitados, ensejando interposição de recurso especial. **Decisão do STJ anulou o Acórdão que rejeitou os embargos de declaração, determinando o retorno dos autos a esta Câmara para que seja sanada omissão quanto à alegação da apelante de necessidade de discriminar a qual das partes compete a correção de cada um dos vícios apurados pela prova técnica.**



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

1. Existência de vícios construtivos de responsabilidade da construtora e sua delimitação técnica.
2. Análise da omissão quanto à individualização da responsabilidade de cada parte pelas falhas constatadas na perícia.
3. Incidência dos dispositivos legais suscitados para fins de prequestionamento.

III. RAZÕES DE DECIDIR

1. A omissão identificada pelo STJ refere-se à ausência de manifestação específica quanto à delimitação da responsabilidade pelas patologias verificadas na perícia.
2. A sentença condenou a ré / apelante / embargante a proceder os reparos pendentes conforme apontados no item 5.2 do laudo e a pagar, a título de dano material, o valor de R\$ 16.2018,00, com os devidos acréscimos.
3. O Acórdão negou provimento ao recurso interposto pela ré / embargante, mantendo a sentença como lançada, mas, de fato, foi omisso com relação à impugnação da apelante quanto à responsabilidade pelo reparo de determinados problemas apontados pela perícia.
4. Reexaminando a apelação e o embargos de declaração, verifica-se que, de fato, no item 5.2 do laudo, a perícia concluiu que os reparos da fachada e da academia competem ao condomínio.
5. Impõe-se o acolhimento dos embargos, com atribuição de efeitos infringentes para julgar parcialmente procedente a apelação da ré / embargante.

IV. DISPOSITIVO

7. Embargos de declaração conhecidos e providos, com efeitos infringentes, para dar parcial provimento à apelação da ré / embargante para excluir da condenação a determinação de reparar a fachada (fls. 699) e a academia (fls. 705). Mantido no mais o Acórdão embargado tal como lançado (fls. 987).

Dispositivos relevantes citados: arts. 489, §1º, IV; 1.022 e 1.025 do CPC; arts. 413, 618, 884, 944, 1.331 e 499 do Código Civil.





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



Vistos, relatados e discutidos estes autos do processo 0025435-96.2018.8.19.0209, **ACORDAM** os Desembargadores da Vigésima Segunda Câmara de Direito Privado deste Tribunal, **tendo em vista a anulação pelo STJ do Acórdão anterior e a determinação de exame do vício apontado**, por unanimidade de votos, em **DAR PARCIAL PROVIMENTO AOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO**, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

RELATÓRIO

Trata-se de ação proposta por **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARES DE GOA RESIDENCE** em face de **JOÃO FORTES ENGENHARIA S. A.** Na forma do permissivo regimental, adoto o relatório do juiz a quo:

I. Relatório

Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com indenizatória ajuizada por **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARES DE GOA RESIDENCES** em face de **JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A.**, alegando, em síntese, que a autora compõe um condomínio residencial cuja construção, pelo regime de obra por administração, foi realizada pelo Réu. Diz que o empreendimento foi entregue com diversos defeitos e que não foram atendidas promessas realizadas no Book de Vendas.

Requer pedido liminar de arresto, a condenação da Ré em entregar os itens prometidos no Book de Vendas, bem como a reparar os efeitos apresentados na construção, além de indenizar os valores gastos. Acompanham a inicial dos documentos de index. 20/127.

Contestação em index. 147/166, em que sustenta, ilegitimidade ativa, inaplicabilidade do CDC, inexistência de responsabilidade. Requer a improcedência.

Réplica em index. 211/219.





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



Decisão saneadora em index. 224/225.

Laudo Pericial e esclarecimentos em index. 675/729 e 822/826.

Alegações finais da Ré em index. 862/871 e da Autora em index. 874/881.

Processo encaminhado ao Grupo de Sentença.

É o relatório. Decido.

A sentença julgou procedente o pleito autoral, nos seguintes termos (index 890):

II. Fundamentação

As questões prejudiciais e preliminares aventadas já foram equacionadas na decisão de index. 224/225. Passa-se ao mérito.

Com efeito, a responsabilidade do construtor decorre do art. 618 do Código Civil e, no caso em tela, fez-se necessária a produção de perícia técnica a fim de que se apurasse os vícios e omissões apontadas pelo condomínio autor.

O laudo pericial de index. 675/729 trouxe a seguinte conclusão da Expert: `

As anomalias/vícios/problemas citados na exordial e que puderam ser vistoriados/analísados foram explorados ao longo deste Laudo. Pode-se aferir deveres de reparo por parte da Construtora Ré, bem como de manutenções pelo Condomínio Autor. Além disso, os reparos realizados pelo Condomínio foram documentados aqui.

O que se pode notar atualmente foi um padrão de conservação de acordo com o padrão do empreendimento. Reparos com terceiro especializado (ex. Reforma de Fachadas) fazem necessário e estão sendo realizados.¿





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



Destarte, a perícia constatou que há deveres de reparo por parte da Ré, devidamente descritos no item 5.2 do laudo produzido, por exemplo, no piso da garagem (subsolo), infiltração ativa no teto da garagem, problemas na piscina, entre outros. Há, inclusive, informação de que alguns defeitos foram saneados pelo próprio condomínio.

Em relação aos itens do book não entregues, a perita, ao responder o 1º quesito do autor, afirmou o seguinte:

1º Quesito: Identificar e quantificar se há itens do book de vendas que não foram entregues ao condomínio;

Resposta: Sim. Há diversos itens presentes no Book de Vendas que não foram atendidos. Todos os itens possíveis de serem vistoriados foram abordados ao longo deste Laudo. Favor remeter-se ao item 5.2.ç

Restou demonstrado o nexó causal entre danos sofridos pela parte autora e a ação/omissão da ré, nos termos do laudo pericial, os quais apontaram inúmeros defeitos.

Assim, constatado o vício na construção, a construtora não deve se eximir de sua obrigação de fazer.

Em relação ao pedido de danos materiais, a autora comprova, em index. 108/120, os gastos com reparos no elevador e com a troca das esquadrias de alumínio, inclusive, afirmando a Expert que as originalmente instaladas pela Ré não estavam adequadas ao uso (resposta ao 12º quesito do autor ç id. 720). Dessa feita, revela-se mandatória a procedência do dano material, condenando-se a Ré a pagar a quantia de R\$ 16.218,00 (dezesesseis mil, duzentos e dezoito reais).

III. Dispositivo

Posto isso, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO para condenar o réu:

a) a proceder aos reparos pendentes, conforme apontados no item 5.2 do laudo pericial, bem como a entregar os itens





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



prometidos no Book de vendas e pendentes, no prazo de 90 dias, sob pena de multa a ser arbitrada por este juízo;

b) a pagar ao autor, a título de dano material, o valor de R\$ 16.218,00 (dezesesseis mil, duzentos e dezoito reais), incidindo correção monetária e juros moratórios legais a contar da data do efetivo desembolso. Condene a ré ao pagamento das custas, das despesas processuais e de honorários advocatícios, os quais arbitro em dez por cento sobre o valor da condenação.

Após o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se.

P.I.

A parte ré opôs embargos de declaração (index 904), que foram rejeitados (index 926).

A parte ré interpõe recurso de apelação, pugnando pela reforma da sentença (index 936).

Acórdão negou provimento ao recurso da parte ré (index 987).

A parte ré opõe embargos de declaração (index 1.007).

Acórdão negou provimento aos embargos de declaração (index 1.025).

Decisão de não admissão de Recurso Especial (index 1.070).

Agravo em Recurso Especial interposto pela parte ré (index 1.079).

Contrarrazões ao Agravo (index 1.099).

Decisão de não retratação em Agravo em Recurso Especial (index 1.105).

Determinação do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que os autos retornassem a esta Câmara, para que, em novo exame, resolva a omissão quanto à alegação de necessidade de se discriminar a





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



qual das partes compete a correção de cada um dos vícios apurados pela prova técnica, tendo em vista que, dentre aqueles, existem, nos termos da própria perícia, defeitos não construtivos, por cujo reparo, consequentemente, a construtora não seria responsável (index 1.108).

É o relatório.

VOTO

Trata-se de retorno dos autos para esta Câmara, por determinação do Superior Tribunal de Justiça, para que seja sanada **omissão quanto à alegação da apelante de necessidade de discriminar a qual das partes compete a correção de cada um dos vícios apurados pela prova técnica.**

A decisão do STJ menciona que, em não havendo apreciação nos aclaratórios de ponto relevante, impõe-se a **anulação do Acórdão que rejeitou os embargos** para que o recurso seja novamente apreciado.

Portanto, tendo em vista a anulação do Acórdão que rejeitou os embargos de declaração, impõe-se o reexame e novo julgamento.

Trata-se de ação de obrigação de fazer c/c arresto, em que o condomínio autor alega que foi constituído em 18/03/2017, porém o empreendimento foi entregue com vícios e problemas estruturais. Além disso, afirma que a ré não entregou diversos itens prometidos no book de vendas, utilizou itens de acabamento de baixa qualidade, e que a construção apresenta danos. Requer o deferimento de liminar de arresto para garantir o cumprimento da sentença, com a devida expedição do ofício aos cartórios de registro de imóveis de uma das unidades pertencentes a ré no condomínio autor, suficiente para garantir a execução; a condenação da ré a entregar os itens prometidos no book de vendas, a substituir os produtos de baixa qualidade por produtos dentro dos padrões esperados e a reparar os defeitos apresentados; a condenação da ré a ressarcir os valores gastos com reparos de urgência no elevador e esquadria, no montante de R\$ 9.902,00 e R\$ 6.316,00 respectivamente, devidamente corrigidos.

A sentença julgou procedente o pedido para condenar o réu a proceder aos reparos pendentes, conforme apontados no item 5.2 do laudo





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

pericial, bem como a entregar os itens prometidos no book de vendas e pendentes; a pagar ao autor, a título de dano material, o valor de R\$ 16.218,00, incidindo correção monetária e juros moratórios legais a contar da data do efetivo desembolso; a pagar custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes de dez por cento sobre o valor da condenação.

A parte ré apelou, sustentando preliminarmente a ilegitimidade ativa do condomínio, por não ter sido parte nos contratos de compra e venda. Arguiu a decadência da pretensão com base no art. 618, parágrafo único, do Código Civil. No mérito, defendeu que nem todos os reparos determinados lhe são imputáveis e que o laudo pericial apontou trincas naturais no piso do subsolo e apenas um vazamento ativo, não referido na petição inicial. Afirmou que o bicicletário está em conformidade e que a estrutura tubular foi entregue. Alegou que intervenções realizadas na piscina pelo autor descaracterizaram o local, tornando impossível verificar a origem do problema e cancelando a garantia. Ressaltou que itens como rejuntas e impermeabilização exigem manutenção anual, não comprovada pelo autor, afastando sua responsabilidade por problemas de umidade. Destacou que não foram constatados vícios construtivos nas fachadas e que a organização da fiação cabe à manutenção do condomínio. Negou ausência de venezianas e apontou que as esteiras da academia estavam em padrão compatível, sendo descabida a conclusão de desconformidade. Sustentou que os danos na academia decorrem de mau uso e que vinha adotando medidas de reparo. Requereu o acolhimento das preliminares, ou, no mérito, a exclusão das condenações impostas ou a observância do Plano de Recuperação Judicial para o cumprimento das obrigações.

Acórdão negou provimento ao recurso da parte ré, mantendo a sentença conforme prolatada.

A parte ré opôs embargos de declaração, que foram rejeitados pelo Acórdão de index 1.025 – que deu azo à determinação de reanálise de ponto relevante.

Nas razões de seus embargos de declaração, a parte ré / embargante aduz que há necessidade de esclarecer omissões no Acórdão. Alega que foi mantida a sua condenação à realização de reparos, mas não foi analisada a responsabilidade das partes com base no laudo pericial.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



Argumenta que diversos "vícios" apontados pela perita são de responsabilidade do condomínio e devem ser sanados através de simples manutenção periódica. Assevera que o Acórdão mantém a condenação da embargante ao pagamento de danos materiais referentes aos gastos do embargado com reparos no elevador e troca de esquadrias de alumínio, sem analisar a falta de comprovação da responsabilidade da embargante pelos danos. Requer que as omissões apontadas sejam supridas; e o pronunciamento expresso sobre a incidência dos artigos 618, parágrafo único, 413, 884, 944, 1.331, e 499 do CPC, para efeitos de prequestionamento (index 1.007).

Recebo os Embargos de Declaração, visto que interpostos no prazo legal, para, no mérito, provê-los a fim de sanar a omissão exposta pelo embargante (art. 1.022, parágrafo único c/c 489, §1o, IV do CPC).

Em síntese, o Acórdão prolatado por esta Câmara Cível em sede de Apelação entendeu que o laudo pericial apontou a existência de vícios e de pendências reclamadas pelo condomínio, que são consequência da má execução do projeto pela ré. Ressaltou que o laudo pericial constatou, dentre outros, a necessidade de reparos no piso da garagem (subsolo), infiltração ativa no teto da garagem, problemas na piscina, dentre outros; e que o expert informou, ainda, que alguns defeitos foram corrigidos pelo próprio condomínio. E, em relação aos itens prometidos, a perícia identificou diversos pontos presentes no book de vendas que não foram atendidos. Verificou que o condomínio autor comprova despesas com reparos no maquinário e com a troca das esquadrias de alumínio do respiro do elevador, estando o dano material devidamente demonstrado.

A perícia técnica (index 675) identificou vícios construtivos relevantes no empreendimento Mares de Goa Residence, de responsabilidade da ré e o douto juiz, com base no laudo pericial, condenou a ré a proceder os reparos conforme apontados no laudo pericial, bem como a entregar os itens prometidos no *book* de vendas e a pagar ao autor, a título de dano material, o valor de R\$ 16.218,00, incidindo correção monetária e juros moratórios legais a contar da data do efetivo desembolso.

Reexaminando a apelação, em razão dos embargos de declaração, verifica-se o seguinte:





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



No que se refere ao controle da fissuração e proteção das armaduras (fl. 942), ao contrário do que afirma a apelante / embargante, a perita não afirmou que as fissuras encontradas no subsolo não decorrem de vícios construtivos e sim identificou os problemas no piso do subsolo e afirmou que os mesmos envolvem aspectos relacionados com a técnica de bem construir, requerendo cuidados especiais durante a construção (fls. 683).

Quanto à infiltração no subsolo, a inicial faz referência à existência das mesmas, não havendo que se falar em inexistência de infiltração quando da propositura da ação, como afirma a apelante.

No que se refere aos bicicletários, a perita afirmou que, na época da vistoria, os mesmos estavam em conformidade, necessitando apenas de reparo pela falta de uma tampa no buraco existente no bicicletário interno próximo ao bloco 3 e, de fato, afirmou que o condomínio realizou a compra da estrutura tubular, após a entrega das áreas comuns.

Mas, o juiz, na sentença, não determinou reembolso referente à bicicletário, a condenação é limitada a reembolso da quantia de R\$ 16.2018,00, que se refere ao pleiteado na inicial, ou seja, R\$ 9.902,00 mais R\$ 6.316,00, relativos à reparação do elevador e esquadrias, portanto, é irrelevante a afirmação da perícia quanto à aquisição de estrutura tubular pelo condomínio.

No que se refere aos vícios na piscina, a perita afirmou que aos problemas são provenientes de erro na construção e que o condomínio executou reparos, mas a necessidade de contratação de empresa especializada em impermeabilização.

O fato de o condomínio ter efetuado reparos não autoriza a conclusão pela descaracterização do local entregue pela apelante, considerando especialmente que o problema é de impermeabilização e não impediu a perita de constatar a origem dos problemas.

Mas, no que se refere à fachada, de fato, os problemas detectados decorrem de falta de manutenção preventiva do condomínio, como afirmou a douta perita (fls. 699). **Assim, na condenação aos reparos, deve ser excluída a parte que se refere a fachada, merecendo retoque a sentença.**





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



Quanto ao portão de entrada, a perita apontou a necessidade de intervenção para separação de fios elétricos para garantir segurança da manutenção e o fechamento do compartimento para garantir vedação, o que, evidentemente, aponta vício da construção, competindo a construtora o devido reparo e o fato de a inicial fazer referência apenas a conduítes e não especificar a necessidade de separação de fios e de fechamento do compartimento, não isenta a responsabilidade da apelante.

No que se refere aos elevadores, a perita afirmou que as venezianas, na época da vistoria, encontravam-se dentro da norma, garantido a estanqueidade do vão do elevador e que o condomínio executou o reparo, instalando novas venezianas com abertura para fora e colacionou orçamento e nota fiscal (fls. 704).

O reparo nas esquadrias foi efetuado pelo condomínio em abril de 2018, ou seja, pouco mais de um ano da entrega da obra, o que autoriza a conclusão de que eram necessários, inexistindo elementos a amparar a alegação de que as instalações originárias estariam de acordo com as normas.

Quanto ao reparo do elevador, verifica-se que a nota fiscal data de 28/2/2018, ou seja, pouco mais de um ano da entrega do condomínio e a perita afirmou que as esquadrias de alumínio dos respiradouros dos elevadores, originalmente instalados, podem ter provocado ou facilitado os danos no elevador do bloco, inexistindo elementos a amparar a afirmação de que os reparos poderiam ser para manutenção ou melhoria dos elevadores. Assim, a compete à construtora o ressarcimento da despesa realizada, como determinado na sentença.

Os documentos anexados comprovam as despesas realizadas pelo condomínio, com o reparo das esquadrias e de elevador, não havendo que se falar em inexistência de dano provado.

Mas, no que se refere à academia, a douta perita afirmou que o condomínio apresentou nota fiscal de compra de esteira realizada em 2021, cerca de 4 anos após a entrega das partes comuns e que já teria transcorrido o prazo de garantia e, ainda, que o estufamento da pintura e comprometimento do rodapé têm relação com águas fluviais “(chuvas em que possivelmente





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



esquece-se a janela aberta)” e que é necessário reparo pela manutenção do condomínio.

Não foi constatada má qualidade das esteiras entregues pela construtora e a sentença não determinou reembolso de valor despendido com aquisição de novas esteiras.

Portanto, na condenação aos reparos, deve ser excluída a parte que se refere à academia, merecendo retoque a sentença.

Assim, a apelação da ré merece ser parcialmente provida para determinar que, dentre os reparos pendentes apontados no item 5.2 do laudo pericial, devem ser excluídas aqueles apontados pela perita como de responsabilidade do condomínio e questionados na apelação.

O provimento parcial da apelação da ré não fundamenta arbitramento de honorários recursais, visto que a mesma permanece parcialmente vencida na demanda e que inexistente condenação em favor da apelante a ser majorada, na forma do art. 85, §11º do CPC.

O prequestionamento encontra-se prejudicado, pois o tema foi apreciado, considerando que os Tribunais Superiores o entendem presente quando enfrentada pelo julgador a questão jurídica suscitada, consoante art. 1.025 do CPC/2015 e inteligência do STJ:

Art. 1.025. Consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-questionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade.

“Para ser atendido o requisito de admissibilidade do prequestionamento, o Tribunal a quo tem que examinar e decidir a questão posta, não sendo necessária, no acórdão, a expressa menção ao dispositivo legal em que se fundamentou a decisão” (EREsp 165.212-MS, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros).





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



“O prequestionamento, como requisito de admissibilidade para a abertura da instância especial, é admitido não só na forma explícita, mas, também, implícita, o que não dispensa, nos dois casos, o necessário debate acerca da matéria controvertida” (AgRg no AREsp 412121 / SP - Rel. Ministro Napoleão Nunes Maia Filho - 1a Turma do STJ - julgamento 19/03/2015).

A hipótese caracteriza sucumbência mínima do autor, devendo a ré arcar integralmente com as despesas processuais e honorários advocatícios, como fixados na sentença.

Assim, impõe-se o acolhimento parcial dos embargos de declaração, atribuindo-lhes efeitos infringentes, para dar parcial provimento à apelação da ré / embargante para excluir da condenação a determinação de reparar a fachada (fls. 699) e a academia (fls. 705).

Ante o exposto, **VOTO** no sentido de **DAR PROVIMENTO AO EMBARGOS DE DECLARAÇÃO**, atribuindo-lhes efeitos infringentes, para dar parcial provimento à apelação da ré / embargante para excluir da condenação a determinação de reparar a fachada (fls. 699) e a academia (fls. 705). Mantido no mais o Acórdão embargado (fls. 987) tal como lançado. Sem honorários recursais.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

SONIA DE FÁTIMA DIAS
Desembargadora Relatora

