



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2017.0000507534**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1042217-13.2015.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MOONEY ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS SS LTDA, é apelado CONDOMÍNIO BUSINESS AND RESIDENCE.

**ACORDAM**, em 30ª 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 Exmos. Desembargadores ANDRADE NETO (Presidente) e LINO MACHADO.

São Paulo, 12 de julho de 2017.

**PENNA MACHADO**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**VOTO Nº: 7914**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº: 1042217-13.2015.8.26.0100**

**APELANTE: Mooney Administração de Imóveis S/S Ltda.**

**APELADO: Condomínio Business And Residence**

**COMARCA: São Paulo**

**JUÍZA “A QUO”: Elaine Faria Evaristo**

**APELAÇÃO CÍVEL.** Condomínio em Edifício. Ação de Indenização por Danos Materiais. Vazamento de água da tubulação do ar-condicionado instalado na Unidade Condominial da Empresa Ré que provocou a queima dos elevadores de uma das Torres do Condomínio Autor. Sentença de Procedência. Inconformismo da Empresa Ré que não prospera. Desnecessária a realização de Instrução Processual, não se configurando a ocorrência de Cerceamento de Defesa, por inteligência dos artigos 130 e 131, do CPC. Denúnciação da Lide não admitida, pois o Direito de Regresso, no caso em tela, não deriva direta e incondicionalmente da Lei ou do Contrato, sendo necessária a análise de fundamento novo não tratado na Demanda originária para configurá-lo. Causa excludente de responsabilidade não comprovada. Sentença ratificada, nos termos do artigo 252 do Regimento interno deste Egrégio Tribunal de Justiça. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Trata-se de Apelação interposta em face da R. Sentença de fls. 208/210 que, nos Autos da Ação de Indenização por Danos Materiais, julgou Procedente o Pedido, condenando a Empresa Ré a pagar ao Condomínio Autor o valor de R\$ 80.729,60 (oitenta mil setecentos e vinte e nove reais e sessenta centavos), corrigido monetariamente a partir de Janeiro de 2014 e acrescido de juros de Mora de 1% (hum por cento) ao mês desde a Citação. Condenou a Ré ao pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios da Parte *ex adversa*, fixados em 10% (dez por cento) do valor da Condenação.

Embargos de Declaração da Ré (fls. 211/213), conhecidos e não providos ante o caráter infringente (fls. 214).

Inconformada, apela a Ré (fls. 216/247), aduzindo,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

preliminarmente, a Nulidade da R. Sentença por Cerceamento de Defesa ante o Julgamento Antecipado da Lide e a não manifestação acerca da Denúnciação da Lide da Empresa responsável pela instalação do ar-condicionado e do requerimento da produção de Prova Oral.

Sustenta não haver nos Autos prova de que o Condomínio Autor teria pago a quantia reclamada.

Afirma que, logo após o vazamento de água do cano do ar-condicionado instalado em sua unidade condominial, um de seus funcionários se dirigiu ao local e se utilizou dos elevadores, o que comprovaria que os mesmos cotinuararam funcionando após o incidente.

Alega que houve culpa da Administração do Condomínio Apelado pelos Danos, pois, ao constatar o vazamento, poderia ter realizado o fechamento do registro-geral de água do edifício ou o registro do andar da unidade em que houve o vazamento, mas não o fez. Tampouco providenciou o travamento dos elevadores nos andares superiores ao do vazamento, sendo que o derramamento de água por aproximadamente três horas sobre os elevadores foi um dos motivos pelos quais ocorreu a queima do equipamentos.

Arrazoa que a vazão de água nos canos do Edifício é superior àquela recomendada pela ABNT e que houve omissão e negligência do Apelado, pois inexistente equipe de brigada de incêndio no prédio, tampouco funcionários capacitados para agirem em casos de incidentes como o do caso em tela. Além disso, argumenta que seria de responsabilidade do Apelado a contratação de seguro para o prédio.

Pugna que o Apelado litiga de má-fé, pois altera a verdade dos fatos e se utiliza da Demanda proposta para atingir fins ilegais.

Suscita inexistir nexo de causalidade entre sua conduta e os Danos apontados pelo Apelado na Exordial. Além disso, declara que o estouro do cano e o vazamento configuram caso fortuito, que o isenta da responsabilidade pelos



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

prejuízos dele decorrentes.

Requer o Provimento do Recurso para a reforma da R. Sentença

Recurso tempestivo, processado regularmente e com apresentação das Contrarrazões (fls. 250/263).

**É o breve Relatório.**

“Condomínio Bussiness and Residence”, ora Apelado, ajuizou Ação de Indenização por Danos Materiais em face de “Mooney Administração de Imóveis S/S LTDA”, ora Apelante.

Para tanto, alegou, em suma, que a Empresa Ré, Proprietária do Conjunto 417 do Condomínio Autor, realizara obra em sua unidade para instalação de aparelho de ar-condicionado que apresentara mau funcionamento e acarretara vazamento de água em sua tubulação, atingindo o poço de elevadores e provocando aos equipamentos Danos de grave monta.

Afirmou que a origem dos Danos fora confirmada por Laudo Pericial produzido por Perito contratado pelo Condomínio Autor.

Relatou que a Seguradora se negara a cobrir as despesas com o reparo dos elevadores, sendo que o Condomínio o fizera às suas próprias custas, contando com o reembolso da Empresa Ré, que, por sua vez, havia se comprometido a arcar com os custos do conserto, mas, no entanto, não o fizera.

Por tais razões, propôs esta Demanda, almejando ser ressarcido dos valores despendidos com os reparos dos elevadores.

Sopesados os argumentos da Apelante, vislumbra-se que o Recurso interposto não comporta Provimento, devendo a R. Sentença de Primeiro Grau ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos. Senão vejamos:

De início, cumpre se afastar a Preliminar de Cerceamento de Defesa pela não abertura da Instrução Processual.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

E isso se dá pela interpretação dos artigos 130 e 131 do Código de Processo Civil, os quais autorizam o Digno Juízo, de forma discricionária, a ponderar sobre os documentos acostados aos Autos, bem como sobre os atos processuais realizados, com o intuito de analisar as provas produzidas.

Posteriormente, utilizando-se de sua convicção íntima, poderá o Magistrado determinar a elaboração de outras provas que entender necessárias para o esclarecimento da hipótese, indeferir aquelas que considerar protelatórias e inúteis ou, ainda, julgar a Lide de forma antecipada.

Nesta senda, os Autos se encontravam devidamente instruídos com Prova Documental apta a demonstrar as teses defendidas pelas Partes, sendo difícil crer que tais presunções fossem alteradas pela produção de Prova Oral, Técnica ou Documental complementar.

Diferentemente do que busca fazer crer a Empresa Apelante, ao proferir a Sentença em Audiência, a D. Juíza *a quo* deferiu a juntada posterior de Documentos, deixando claro que se referia à Carta de Preposição do Condomínio Autor, e não outros elementos de Prova.

Até porque, pela análise dos Autos, nota-se que ambas as Partes juntaram Provas Documentais, notadamente fotos que comprovam o incidente ocorrido, bem como Laudos Técnicos, com oportunidade de manifestação da Parte *ex adversa*, pelo que não há de se falar que não foram observadas as prerrogativas da Defesa.

Sendo assim, constata-se que o Pleito formulado não necessitava da produção de outras Provas, dado que desnecessária a realização de Instrução Processual, não se configurando a ocorrência de Cerceamento de Defesa.

Neste sentido, Jurisprudência dominante desta Colenda Câmara:

***“APELAÇÃO CERCEAMENTO DE DEFESA REPELIDO  
COBRANÇA DE COTAS DE CONDOMÍNIO. 1 - Cerceamento de  
defesa não constatado; Juiz que é destinatário da prova (art. 370,***

*do Código de Processo Civil) e deve zelar pela não realização de provas inúteis ou desnecessárias, recomendado o julgamento no estado se a matéria se tratar essencialmente de Direito ou já estiver devidamente comprovada; 2 - Débito relativo ao período indicado na Inicial restou devidamente discriminado. Ausência de comprovação do pagamento ou de fato que desconstituísse o dever legal do Réu de contribuir para as despesas do Condomínio na proporção de sua fração ideal. RECURSO IMPROVIDO” (Apelação Cível nº 4001274-04.2013.8.26.0477 Rel. Maria Lúcia Pizzotti Praia Grande 04/05/2016) (grifos nossos).*

Pelas mesmas razões, vê-se que Denúnciação da Lide da Empresa responsável pela instalação do aparelho de ar-condicionado em nada poderia alterar o deslinde do Feito, eis que não configura hipótese de Denúnciação obrigatória, nos termos do artigo 125, inciso II, do Código de Processo Civil (correspondente ao antigo artigo 70, inciso III), pois inexistente previsão legal expressa do Dever da Empresa Litisdenunciada em indenizar a Empresa Litisdenunciante em regresso, dado que tal imputação se lastreia em suposta Culpa daquela, que deve ser comprovada.

Tampouco existe previsão contratual de tal Obrigação, eis que a Parte interessada sequer trouxe aos Autos cópia do Contrato celebrado para a realização do serviço de instalação do ar-condicionado em que pudesse restar comprovado tal Dever.

Relevante é a lição trazida por Athos Gusmão Carneiro:

*“Essa orientação vem sendo mantida, constando de recentíssimo Aresto que não será admitida a denúncia da lide quando o reconhecimento do alegado direito de regresso requeira a análise de fundamento novo que não conste da Demanda originária; e haverá fundamento novo quando o direito de regresso não derive, direta e incondicionalmente, da Lei ou do Contrato*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

*celebrado com o denunciante sendo necessário recorrer a outros elementos para evidenciá-lo, dado o tumulto que trará à marcha processual, em contrariedade aos Princípios da Instrumentalidade e Celeridade (...) Impende ponderar, todavia, que o “fundamento” da denúncia nunca será o mesmo “fundamento” da Ação; destarte, melhor seria referência a “matéria nova”, não vinculada diretamente ao thema decidendum objeto da cognição.” (“Intervenção de Terceiros”, 19ª ed., Saraiva, 2010, SP, p. 121/122).*

Neste sentido, é o entendimento esposado pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

*“A denúncia da lide, na hipótese do art. 70, III, do CPC, restringe-se às ações de garantia, isto é, àquelas em que se discute a obrigação legal ou contratual do denunciado em garantir o resultado da demanda, indenizando o garantido em caso de derrota, sendo vedado, além do mais, introduzir-se fundamento novo no Feito, estranho à lide principal.” (STJ-4ª Turma, REsp 648253/DF, Rel. Min. Barros Monteiro, v.u., j, 04/10/2005, DJ 03/04/2006).*

Sendo assim, não há que se falar em Nulidade da Sentença por Cerceamento de Defesa, ficando ressalvado o Direito da Ré de propor Ação Autônoma de Regresso em face de Terceiros eventualmente responsáveis pelos prejuízos ora discutidos.

Quanto ao Mérito, eis os fatos que restaram incontroversos: houve severo vazamento de água da unidade condominial da Apelante em razão do estouro do cano do ar-condicionado recém-instalado e este foi o motivo pelo qual os elevadores da Torre Comercial do Edifício foram danificados.

Demonstrou-se que o Seguro contratado pelo Condomínio não cobria as despesas para reparo de Danos decorrentes de vazamento de água (fls. 90).

O Autor juntou aos Autos duas propostas de orçamento da Empresa Fabricante dos elevadores para a realização dos reparos necessários ao funcionamento dos equipamentos danificados (fls. 91/103).

Pois bem. Da análise do conjunto probatório, vê-se que não logrou a Apelante demonstrar elementos que afastem sua responsabilidade pelos prejuízos efetivamente sofridos pelo Condomínio Apelado, não se desincumbindo do ônus de provar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do Direito do Autor, nos termos previstos no artigo 333, incisos II, do Código de Processo Civil.

A tentativa de se atribuir a responsabilidade pelos Danos causados aos elevadores aos funcionários do Condomínio Autor não deve prosperar, pelas razões já muito bem elucidadas pela D. Magistrada Sentenciante, nestes termos:

*“O Autor tentou resolver o problema da forma que melhor lhe pareceu, sem prejudicar outros condôminos. Por isso, ingressou na unidade do Réu para fechar seu registro. Não há dúvida de que até a constatação do problema e, depois de constatado, até que a pessoa competente decida como proceder, passa-se algum tempo. Entretanto, não é minimamente razoável atribuir culpa ao Autor por esse tempo natural de demora. (...). O Autor, por seus funcionários, agiu da forma exigível do homem médio (tentou ingressar na Unidade para fechar o registro). Outros procedimentos (como travar os elevadores um andar acima daquele da unidade) já estão além do que se poderia exigir do homem médio, em um momento absolutamente tenso, não se podendo atribuir culpa ao Autor pela falta de tal procedimento. Quanto à falta de brigada de incêndio, não me parece que tenha contribuído, nem um pouco, para os danos sofridos pelos elevadores.”*

Destarte, como bem afirmado pela D. Juíza *a quo*, no caso *sub judice*, não há que se falar em Culpa Exclusiva do Condomínio Autor, pois restou





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

evidenciado que, assim que constatado o vazamento, os funcionários presentes no local tomaram as providências cabíveis com o fim de evitar maiores prejuízos.

Descabida a tese da excludente de responsabilidade fundada na hipótese de caso fortuito, pois problemas técnicos no sistema de ar condicionado não apresentam grau de imprevisibilidade suficiente para excluirmos a responsabilidade da Ré.

É conhecida a lição de Agostinho Alvim de que somente exclui a responsabilidade o fortuito externo ou força maior, que “*é o fato externo que não se liga à pessoa ou à empresa por nenhum laço de conexão*”. (ALVIM, Agostinho. Da Inexecução das Obrigações e suas Consequências. São Paulo: Saraiva, 1949, p.291).

Cumpra apenas acrescentar que a Apelante não fez prova da ocorrência de causa excludente de responsabilidade, inexistindo nos Autos qualquer elemento probatório indicando que o estouro da tubulação de ar-condicionado ocorreu porque a vazão de água nos canos do Edifício é superior à recomendada pelas Normas técnicas.

Não logrando a Ré demonstrar hipótese que afaste o dever de Indenizar, de rigor a manutenção da R. Sentença.

Neste sentido, já decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça:

*Condomínio. Danos materiais em parte comum do condomínio que tem origem em vazamento no interior de apartamento. Ação julgada parcialmente procedente. Cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide. Não ocorrência. Desnecessidade de produção de prova oral. Suficiência da prova documental. Vazamento em unidade condominial incontroverso. Subsídios constantes nos autos que comprovam os alegados danos materiais no elevador do condomínio. Dever de indenizar. Recurso improvido. Não há cerceamento de defesa pelo*

*juízo antecipado da lide, quando os elementos necessários para a convicção judicial já se encontram nos autos, mostrando-se desnecessária a dilação probatória. O rompimento de válvula e vazamento de água no interior de apartamento do réu, que também invadiu partes comuns do condomínio, restou incontroverso e os danos daí decorrentes foram demonstrados, havendo prova documental suficiente nos autos que dispensa a dilação probatória pretendida. **Restando comprovado nos Autos nexos causal entre o vazamento de água na unidade condominial e os danos no elevador do Condomínio, não havendo outra causa adequada ou excludente de responsabilidade, deve o condômino ressarcir o Autor dos prejuízos materiais sofridos, havendo documentação hábil a tanto e fornecida pela Empresa que mantém o equipamento e que não foi infirmada por prova contrária.** (Relator(a): Kioitsi Chicuta; Comarca: São José dos Campos; Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 15/10/2015; Data de registro: 15/10/2015)(grifos nossos).*

Por fim, certo é que a dimensão dos Danos é inequívoca, e o montante indenizatório pleiteado corresponde ao valor exato dos orçamentos fornecidos pela Empresa Atlas Schindler, responsável pela fabricação e manutenção dos elevadores danificados, nos quais estão especificados, de maneira pormenorizada, todos os itens necessários aos reparos dos equipamentos.

Considerando-se que o Autor é um Condomínio grande, com três torres, sendo uma delas uma torre exclusivamente comercial de 20 (vinte) andares, aonde se localiza a Unidade da Empresa Ré, inclusive, seria totalmente improvável, quiçá impossível, crer que o Condomínio não providenciou o conserto dos elevadores pelo fato de não ter trazido aos Autos o comprovante de pagamento dos orçamentos apresentados.

No mais, como demonstrado pelo Autor, há previsão expressa na



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Convenção Condominial de que eventuais Danos nas partes de uso comum do Edifício provocados pelas unidades condominiais serão de responsabilidade exclusiva dos respectivos Condôminos.

Deste modo, presentes os requisitos que ensejam o Dever de Indenizar, de rigor que seja mantida a Condenação imposta em Primeiro Grau.

E outros fundamentos são dispensáveis já que quanto ao mais, ratifica-se a R. Sentença exarada pela **MM<sup>a</sup>. JUÍZA “A QUO”, DRA. ELAINE FARIA EVARISTO**, e o faz-se nos termos do artigo 252 do Regimento interno deste Egrégio Tribunal de Justiça que estabelece: *“Nos Recursos em geral, o Relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”*.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça tem prestigiado este entendimento quando predominantemente reconhece *“a viabilidade de o Órgão Julgador adotar ou ratificar o Juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no Acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação do “decisum”*. (REsp nº 662.272-RS 2ª Turma Rel. Min João Otavio de Noronha, j. 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j. 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j. 17.12.2004).

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Pelo exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao Recurso, mantida na totalidade a r. Sentença de Primeiro Grau proferida, inclusive no que diz respeito aos ônus inerentes à sucumbência.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**PENNA MACHADO**

Relatora