



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000280548

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0038529-37.2019.8.26.0224, da Comarca de Suzano, em que são apelantes JOSE ROBERTO NETO (FALECIDO), CREUDINHA DA SILVA ROBERTO e VIVIANE SILVA ROBERTO, é apelada ROSELI FERREIRA NUNES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 24 de março de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 0038529-37.2019.8.26.0224.

Apelantes: **Espólio de Jose Roberto Neto e outros.**

Apelados: **Roseli Ferreira Nunes e outros.**

Comarca: Suzano - 1ª Vara Cível.

Magistrado: **Rodrigo de Moura Jacob.**

V O T O Nº. 13433

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM REPARAÇÃO DE DANOS. IMPROCEDÊNCIA.

1. O laudo pericial concluiu que os problemas no imóvel são resultado da falta de manutenção ao longo dos anos pelos apelantes, não havendo comprovação de que os defeitos são oriundos da construção, daí a inexistência de elementos fáticos ou probatórios que possam contradizer a avaliação pericial.

2. Recurso desprovido.

1. Trata-se de apelação interposta por **ESPÓLIO DE JOSÉ ROBERTO NETO E OUTROS** contra a r. sentença de fls. 374/376, que nos autos da ação de obrigação de fazer cumulada com reparação de danos movida em face de **ROSELI FERREIRA NUNES E OUTROS**, julgou improcedente a pretensão inicial, cujo relatório se adota.

Alegam os apelantes, em síntese, que é responsabilidade da construtora a reparação dos danos apresentados pelo imóvel, pois são defeitos estruturais causados por falha na sua construção, sendo de rigor sua condenação na reparação do imóvel, além de indenização por danos morais (fls. 381/386).

Recurso tempestivo, de preparo dispensado ante o benefício da gratuidade e sem contrarrazões.

É o relatório.

2. Verifica-se dos autos que são incontroversos os danos apontados no imóvel, cingindo a controvérsia acerca da origem das anomalias apresentadas.

O laudo pericial de fls. 316/356 concluiu que:

Ao entender desse vistor o imóvel encontra-se em estado de deterioração, sem nenhum tipo de manutenção e / ou limpeza mínima por parte dos Requerentes.(...) Nenhum documento juntos aos Autos comprova que os problemas relacionados (estrutural, alvenaria, impermeabilização, caixilhos, elétrica, hidráulica e acabamentos) são decorrentes desde a entrega do imóvel. *Todos os problemas citados realmente existem na edificação, porém devido à falta de manutenção do imóvel ao longo dos 09 (nove) anos em que o mesmo está em posse dos Requerentes impossibilita esse perito afirmar quando os problemas surgiram.* O imóvel foi entregue pela Requerida com piso cerâmico assentado, caixa d'água instalada, porém esses e outros itens foram retirados pelos próprios Requerentes. Faltam algumas tomadas e lâmpadas, mas devido o tempo da entrega do imóvel pela Requerida, esses itens faltantes derivam de falta de manutenção. O imóvel apresenta diversas trincas em seu entorno, um dos motivos seria a construção do imóvel vizinho, da lateral da esquerda construído colado à parede da lateral da esquerda do Imóvel em questão, porém também nada foi documentado pelos Requerentes. (...) Ao entender deste perito não cabe reforma por parte da Requerida, uma vez que o imóvel já esta em posse dos Requerentes há 09 anos e sem nenhum sinal de manutenção e / ou limpeza adequada. (g.n.)

Portanto, considerando-se que os defeitos apresentados decorrem da má conservação do imóvel pelos apelantes, inviável o acolhimento da pretensão inicial. Nesse sentido:

APELAÇÃO – Ação de Indenização – Compra e Venda de Imóvel – Pretensão de compelir os réus ao pagamento de indenização em razão de danos decorrentes de defeitos construtivos – Sentença de improcedência – Inconformismo do autor, alegando, basicamente, a existência de defeitos estruturais no imóvel – Descabimento – Prova pericial que não constatou a existência de vícios de construção – Inexistência de elementos fáticos ou probatórios que

possam arredar a avaliação pericial – Recurso desprovido.¹

OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZATÓRIA – Danos no imóvel decorrentes de vícios de construção – Ação proposta contra a construtora – Alteração estrutural do imóvel pelos compradores sem autorização da construtora e do condomínio e sem comprovação de realização por profissional habilitado, sendo que também foi observada falta de manutenção preventiva por parte dos autores – Problemas de infiltração e impermeabilização no imóvel que subsistiriam, mesmo que sanados os decorrentes de vícios de responsabilidade da ré, diante das alterações subsequentes realizadas pelos adquirentes e que afetaram a segurança e a impermeabilização da própria unidade – Ausente demonstração de nexo causal exclusivo entre os danos apresentados e alguma responsabilidade da ré – Improcedência da ação – Sentença reformada – Recurso DA RÉ provido E NÃO PROVIDO O DOS AUTORES.²

Improvido o recurso, majoram-se os honorários advocatícios em mais 5%, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, observado o disposto no art. 98, § 3º, CPC.

3. Ante o exposto, *nega-se provimento ao recurso.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator

¹ TJSP; Apelação Cível 1005816-51.2019.8.26.0269; Relator (a): José Aparicio Coelho Prado Neto; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapetininga - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/01/2025; Data de Registro: 14/01/2025.

² TJSP; Apelação Cível 1053713-66.2020.8.26.0002; Relator (a): Elcio Trujillo; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/10/2022; Data de Registro: 19/10/2022.