



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000283722

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008044-33.2020.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que é apelante PATRICIA GALLI DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados BITENTE & ALMEIDA COML E INCORPORADORA LTDA e MAGNUM INCORPORADORA COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 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 Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente) E PAULO ALONSO.

São Paulo, 25 de março de 2025.

MARCOS GOZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº: 1008044-33.2020.8.26.0602

Apelante: Patricia Galli da Silva

Apelados: Bitente & Almeida Coml e Incorporadora Ltda e Magnum Incorporadora Comercial e Construtora Ltda.

Autos em primeiro grau nº: 1008044-33.2020.8.26.0602

Juíza Prolatora da Sentença: Dra. Karina Jemengovac Perez

5ª Vara Cível do Foro de Sorocaba

VOTO Nº. 22667

AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. Pedido julgado improcedente. Insurgência da autora. Laudo pericial que concluiu que o imóvel se encontra em estado regular de conservação e uso. Ausência de comprovação dos vícios ocultos noticiados. Requerente que não se desincumbiu do ônus que lhe incumbia. Inteligência do artigo 373, I do CPC.

Recurso desprovido.

1. Recebo o recurso de apelação nos efeitos suspensivo e devolutivo.

2. Ao relatório da r. sentença, da lavra da MM. Juíza de Direito **Dra. Karina Jemengovac Perez** (fls. 470/474), acrescenta-se que o pedido foi julgado improcedente.

Irresignada, recorreu a autora pretendendo a reforma da decisão primeva. (fls. 477/484)

Contrarrazões a fls. 488/493.

É o relatório, em acréscimo daquele constante da r. sentença recorrida.

Passo ao voto.

Narrou a autora que é proprietária de imóvel construído e comercializado pela ré. Em 2019, a demandante *passou a sentir fortes cheiros em sua residência, bem como passou a notar a formação de diversas rachaduras nas extremidades do imóvel*, tendo contratado engenheiro, que constatou afundamento do piso do banheiro e cozinha e diversas trincas nas paredes da sala, quarto, banheiro e cozinha. Em razão disso, a requerente realizou as reformas necessárias no imóvel, que totalizaram a quantia de R\$ 54.527,44. Requereu, assim, a restituição do valor de R\$ 54.527,44 e a condenação da ré ao pagamento de danos morais de R\$ 10.000,00.

Após regular marcha processual, sobreveio decisão julgando improcedente o pedido, contra o que se insurgiu a requerente arguindo que restou provado que a reforma realizada decorreu de vícios ocultos no imóvel.

Pois bem. Em relação ao vício oculto, não restou comprovado pela autora, ônus do qual não se desincumbiu, com fulcro no artigo 373, I, do Código de Processo Civil.

Alega a requerente que tanto o afundamento do piso da cozinha e do banheiro quanto o aparecimento de trincas nas paredes da sala, quarto, banheiro e cozinha decorreram de sua má-construção, se tratando de vícios ocultos no imóvel.

Ocorre que, não foi possível concluir as afirmações supramencionadas, já que, quando da produção do laudo pericial, o imóvel já havia sido reformado, concluindo o perito que o bem *se encontra em perfeito estado de conservação, tendo sido ampliado e reformado e com todo o seu sistema de hidráulica (água, esgoto e águas pluviais), funcionando, sem qualquer avaria*. (fls. 327)

Além disso, a prova testemunhal não foi capaz de demonstrar que os danos noticiados correspondem a vícios ocultos da construção.

Mantida, portanto, a r. sentença.

Noto ainda, porquanto relevante, que o apelo manejado pela requerente deixou de trazer um único argumento capaz de infirmar, de forma



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

clara e idônea, os escorreitos fundamentos da sentença hostilizada, tampouco de demonstrar qualquer desacerto da decisão de primeiro grau.

Por derradeiro, majoram-se os honorários advocatícios para 12% do valor atualizado da causa, nos termos do que determina o artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, ressalvada a gratuidade.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

MARCOS GOZZO
RELATOR