



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000283763

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1029176-72.2021.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONJUNTO HABITACIONAL TUCURIVI B11, é apelado CLICIA RODRIGUES DE ALMEIDA (JUSTIÇA GRATUITA).

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

Apelação nº: 1029176-72.2021.8.26.0001

Apelante: Conjunto Habitacional Tucurivi B11

Apelado: Clicia Rodrigues de Almeida (Justiça Gratuita)

Interessado: Nova Era Assessoria Administrativa Ltda

Autos em primeiro grau: 1029176-72.2021.8.26.0001

Juiz Prolator da Sentença: Dr. Anderson Suzuki

3ª Vara Cível do Foro Regional de Santana

VOTO Nº. 22701

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Infiltração. Produção de prova pericial. Culpa pela manutenção e limpeza atribuída ao condomínio. Sentença de parcial procedência dos pedidos. Sucumbência do requerido. Insurgência do demandado. Demonstrada a responsabilidade. Indenização corretamente arbitrada. Manutenção da parcial procedência dos pedidos.

Recurso desprovido.

Trata-se de ação de obrigação de fazer ajuizada por **Clicia Rodrigues de Almeida** em face de **Conjunto Habitacional Tucurivi B11**, cujo pedido inicial foi julgado parcialmente procedente. Na mesma oportunidade, reconhecida a sucumbência do requerido (fls. 303/309).

Apelou o requerido aventando cerceamento de defesa. Quanto ao mérito, reitera que as infiltrações decorrem de vício construtivo e não falta de manutenção por parte do condomínio (fls. 312/316)

Recurso respondido (fls. 322/338).

É o relatório.

Passo ao voto.

Trata-se de ação de obrigação de fazer com reparação por danos materiais e morais argumentando a autora que infiltrações no imóvel que reside, por tratar-se de último andar, decorrem da falta de manutenção por parte do

condomínio requerido. Desta forma, postula a autora pela condenação da demandada em efetuar os reparos, além da reparação dos danos ocasionados.

O requerido contesta o feito impugnando as alegações autorais. Argumenta possibilidade de vícios construtivos e a ocupação do edifício antes da entrega formal do empreendimento.

Foi determinada (fls. 261) e produzida prova pericial (fls. 279/295), sendo o pedido inicial julgado parcialmente procedente, como descrito alhures.

Contra referida decisão, interpôs a requerida apelação reiterando os problemas da construção e da ocupação antecipada.

Pois bem. Segundo a prova pericial acostada, há danos e reparos de responsabilidade do condomínio. Constatou da prova pericial: *“As infiltrações ocorridas no imóvel da Requerente, tem como origem a água de chuva que se acumula sobre a laje de Cobertura devido em grande parte às falhas no telhado, por falta de manutenção, mas também devido à ineficácia ou ausência de rufo de encosto, sendo esta uma falha de execução.”* (fls. 295)

Conforme consignado pelo juízo *a quo*: *“Considerando que o perito judicial efetuou a vistoria em data recente (07/11/2023) e que constatou a infiltração de água pelo telhado que atinge o madeiramento do telhado, concluindo que há falha na execução da obra devido a ausência de rufo de encosto, de rigor a condenação do condomínio na obrigação de fazer – sanar as infiltrações no telhado do condomínio.”* (fls. 307).

Ao contrário do que faz crer a apelante, portanto, restou estabelecido nexos e a conduta imputável ao condomínio. Outrossim, o laudo pericial foi elaborado por *expert* imparcial, de confiança do Juízo, e sob o crivo do contraditório. Em síntese a perícia reconhece que as infiltrações estão presentes no imóvel em virtude da falta de manutenção, descartada a falha construtiva.

No caso dos autos, o demandado não indicou assistente técnico para assessorá-la durante o trabalho pericial, o que se revela impeditivo de impugnação técnica viável das conclusões lançadas pelo Experto (fls. 302), não

demonstrando a necessidade de nova perícia ou sua inconclusão.

Noto ainda, porquanto relevante, que o apelo manejado deixou de trazer um único argumento capaz de infirmar, de forma clara e idônea, os escorreitos fundamentos da sentença hostilizada, tampouco de demonstrar qualquer desacerto da decisão de primeiro grau.

O que mais aqui se acrescentasse seria mera elucubração, inexistindo óbice para a ratificação do julgado com base no artigo 252 do Regimento Interno do Egrégio TJSP.

Por derradeiro, diante desprovimento do recurso, fica mantida a sucumbência tal qual estipulado em primeiro grau, majorando-se os honorários devidos pelo condomínio para R\$ 1.500,00, nos termos do art. 85 do Código de Processo Civil.

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

MARCOS GOZZO
RELATOR