



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000312357**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001117-67.2021.8.26.0650, da Comarca de Valinhos, em que é apelante FERNANDO JORGE, são apelados CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVA VISTA e AVITA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

**MICHEL CHAKUR FARAH**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Apelação** nº 1001117-67.2021.8.26.0650

**Comarca:** Valinhos - 1ª Vara

**Apelante:** Fernando Jorge

**Apelado:** Condomínio Residencial Viva Vista

**Juiz de origem:** Rudi Hiroshi Shinen

### **VOTO Nº 4824**

APELAÇÃO - Condomínio - Ação indenizatória - Danos a veículo, alegadamente oriundos de infiltração em vaga de garagem - Sentença de improcedência - Reforma - Necessidade - Prova suficiente de que os danos decorrem da infiltração e vazamento da laje da garagem do condomínio - Parte superior que é estacionamento descoberto, no qual foram feitas várias reformas visando especificamente conter tais vazamentos - Prova inequívoca do nexo causal - Danos perfeitamente comprovados - Recurso provido para julgar procedente o pedido -

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 249/252, cujo relatório adoto, que julgou improcedente o pedido inicial.

Fê-lo, o ilustre Magistrado, à consideração de que o autor não fez prova da existência de vício construtivo, nem do nexo de causalidade entre esse hipotético vício e os danos de que reclama, sobretudo porque abdicou da prova técnica.

Ele apela a fls. 255/263, defendendo que, em 2019, houve vazamento de calcário que pingava diariamente sobre seu veículo. Disse que em 2020 houve novo vazamento, por falta de reparo e de

impermeabilização adequada. Alegou que a inicial foi bem instruída. Mencionou que o dano e o nexo de causalidade foram devidamente comprovados. Pediu o provimento do recurso.

Contrarrazões a fls. 269/272 e 273/277.

O recurso é tempestivo, está preparado e foi regularmente processado.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

**É o relatório.**

Respeitosamente, o caso é de modificação da sentença.

O autor pretende ser ressarcido das despesas que teve proveniente de vazamento de água e produto químico infiltrados pela laje da garagem onde o veículo estava estacionado.

A nota fiscal de fl. 38 comprova a quitação do valor pretendido, bem como a efetivação do serviço.

Também estão comprovados os fatos e o nexo causal.

Realmente, não se nega nos autos que o autor se utilizava da garagem do edifício para guardar o seu veículo.

A existência do vazamento também está demonstrada. Muito embora a ré tenha colocado em dúvida esse fato (bem entendido: colocar em dúvida não significa impugnar a alegação de forma específica, como era de sua obrigação), o certo é que a fl. 116 o réu deixa claro que fez diversas reclamações acerca da obra entregue pela construtora, e, uma delas, era em decorrência de infiltrações e vazamentos da garagem do bloco 8, exatamente aquele ocupado pelo autor.

E não é só: a própria denunciada, em contestação, deixou claro que sempre esteve à disposição para reparar intercorrências referentes a

vazamentos encontrados na garagem do prédio, tudo conforme fotografias por ela juntadas, algumas até demonstrando infiltrações do teta da garagem, conforme se vê de fls. 208/214.

As fotografias de fls. 16/26 também não deixam dúvida razoável de que os danos no veículo se originam de gotejamento de água e produtos químicos provenientes de vazamento no teto da garagem. Há demonstração efetiva de fissuras internas e externas na laje, tudo a corroborar a ideia de que tais infiltrações causaram os danos pretendidos pelo autor.

E, para se chegar a tal conclusão, respeitosamente, prescinde-se de prova técnica.

A denunciação da lide também é procedente.

Caberia à denunciada a prova efetiva de que tais danos não são estruturais, e sim por conta da má conservação pelo condomínio. Essa prova não foi produzida; ao contrário, as fotografias, aliadas às notificações extrajudiciais, demonstram que os vícios são mesmo de construção, pois, se assim não fosse, a ré não teria se disposto a fazer todos os reparos que disse ter feito.

Acontece que os reparos não foram suficientes para impedir os danos experimentados pelo autor.

Posto isso, meu voto dá provimento ao recurso, para julgar procedente o pedido, e condenar a ré a pagar ao autor a quantia de R\$1.680,00 (mil seiscentos e oitenta reais), com juros e correção desde a data do desembolso (nota fiscal), com a observância do disposto na lei 14.905/24, após a sua entrada em vigor; custas e despesas pelo réu, que arca com honorários de advogado que fixo em R\$1.200,00. Julgo



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

procedente a denunciação da lide, para condenar a denunciada a pagar ao denunciante o valor por ela pago ao autor, com juros e correção, da mesma forma, a partir da citação da denunciada; custas e despesas da denunciação pela denunciada, que arca com honorários de advogado que fixo em R\$1.000,00.

**MICHEL CHAKUR FARAH**  
**Relator**