



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000323068

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003093-63.2024.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante ANA CAROLINA BERTOLINO RODRIGUES DA SILVA, é apelado MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Julgaram prejudicado o recurso. V. U., de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO
Relatora
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1003093-63.2024.8.26.0114

Apelante: Ana Carolina Bertolino Rodrigues da Silva

Apelado: Mrv Engenharia e Participações S.a.

MM. Juíza de Direito: FERNANDA SILVA GONCALVES

Comarca de Campinas - Foro de Campinas - 10ª Vara Cível

Voto nº 5713

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta pela Autora contra a r. sentença que julgou procedente em parte a ação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão se resume ao debate suscitado pela Apelante quanto à responsabilidade da Ré pelas infiltrações, bem como a necessidade dos reparos para cessar as infiltrações e também reparos no interior do imóvel, além da ocorrência de dano moral pelos prejuízos ocasionados.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Hipótese em que, compulsados os elementos constantes dos autos, é o caso de anulação da r. sentença apelada, tendo em vista a necessidade de regular instrução probatória com a devida produção de prova pericial técnica para avaliar, no imóvel, os supostos vícios alegados pela Autora, sendo inviável, neste momento processual, julgar devidamente o mérito das questões debatidas.

IV. DISPOSITIVO E TESE

4. SENTENÇA ANULADA, DE OFÍCIO. RECURSO PREJUDICADO.

Tese de Julgamento: “No caso concreto, respeitado o entendimento do Juízo Singular, é necessária a regular instrução probatória por meio da produção de prova pericial técnica, sendo de rigor a anulação da sentença com determinação de retorno dos autos à origem”.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de e-fls. 230/236 que julgou procedente em parte Ação de

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Obrigação de Fazer c.c Indenização por Danos Materiais e Morais ajuizada por Ana Carolina Bertolino Rodrigues da Silva, ora Apelante, contra MRV Engenharia e Participações S/A, ora Apelada, nos seguintes termos: *“Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a pretensão veiculada pela parte autora em face de Ana Carolina Bertolino Rodrigues da Silva em face de MRV Engenharia e Participações S/A.. para determinar que a ré realize os reparos necessários no imóvel, a fim de cessar as infiltrações e umidades, garantindo sua boa conservação, em conformidade com as normas técnicas e em perfeitas condições de habitabilidade, como delineado na petição inicial. Em consequência, JULGO EXTINTO o presente feito, com resolução de mérito e fundamento no artigo 487, inciso I, do CPC. Diante da sucumbência recíproca, condeno as partes ao rateio das custas e despesas processuais, corrigidas do desembolso, bem como em honorários advocatícios ao patrono da parte oposta, que arbitro em 10% do valor da causa, com base no art. 85,   2 , c/c art. 86, caput, do Código de Processo Civil, observado os benefícios da Justiça gratuita concedidos   parte autora”.*

Foram opostos Embargos de Declaração pela Ré (e-fls. 239/241) e pela Autora (e-fls. 242/244), os quais foram rejeitados pelo Juízo Singular nas e-fls. 251/252.

Em suas razões de apelação (e-fls. 255/267), insurge-se a Autora, sustentando a responsabilidade da R  pelas infiltrações, bem como a necessidade dos reparos para cessar as infiltrações e também reparos no interior do imóvel. Salaria a ocorrência de danos materiais, afirmando que restou demonstrado nas e-fls. 22/34 que a infiltração no imóvel se alastra pelos c modos, causando prejuízos aos móveis por onde passa, especialmente nos p s da cama de casal e no armário de guardar roupas que ficam no quarto. Afirma a ocorrência de dano moral no caso concreto. Pretende que a Ré seja condenada nos exatos termos da inicial. Requer, ao final, o provimento ao recurso nos termos expostos.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Contrarrazões da Ré (e-fls. 271/279) pelo não provimento ao recurso.

O recurso preencheu regularmente os pressupostos de admissibilidade, estando ele em condições de julgamento.

É o relatório, adotado, quanto ao restante, o da sentença apelada.

Fundamento e decido.

Cuida-se de ação em que a Autora alegou, em síntese, ter adquirido o empreendimento objeto dos autos em 05/02/2020, com a entrega das chaves em março de 2022, todavia, ao adentrar o imóvel, com a ocorrência de chuvas, os vícios de infiltração e umidade começaram a aparecer em diversas unidades, inclusive na da Autora. Aduziu que, ao entrar em contato com a Construtora Ré através da abertura de diversos chamados, dentro do prazo de garantia e assim que as infiltrações começaram a aparecer, pelo referido aplicativo, a construtora finalizou os chamados com a conclusão de “reparo realizado” por diversas vezes, porém, os problemas persistiram.

Narrou que, em outubro de 2023, a Autora foi obrigada a abrir um novo chamado, pois as infiltrações continuaram em seu imóvel, todavia, a Ré encerrou o chamado alegando que “a garantia para esse item não é mais válida”, consoante documentos acostados aos autos. Destacou que o tempo transcorreu sem a Construtora tomar nenhuma providência, sendo que a mesma então passou a encerrar os chamados argumentando “perda da garantia”, devendo a moradora se responsabilizar pelas reparações a serem feitas com o fim de sanar as infiltrações e os danos causados pela unidade do imóvel. Alega que a Ré se nega e se esquia de cumprir com sua obrigação de reparar os danos da unidade da Autora, o que levou a Requerente a registrar



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

reclamação no PROCON buscando a solução extrajudicial da questão, não obtendo êxito.

Salientou que a Requerida alegou, em sede de defesa administrativa, que não haveria que se falar em sua responsabilidade, uma vez que, após a vistoria, ficou constatado que o problema se trataria de falta de limpeza das caixas próximas ao imóvel, o que deveria ser realizado pelo Condomínio, ou seja, teria alegado inicialmente que não iria realizar os reparos devidos por se tratar de item que perdeu a garantia da construção, e depois justificou afirmando que o problema foi causado por fato alheio. Salientou que a referida limpeza das caixas é feita constantemente pelo Condomínio, conforme documentos acostados, ao passo que a Ré está tentando de todas as formas se esquivar de suas responsabilidades. Pretendeu a procedência da ação para que a Ré seja compelida a realizar os reparos necessários no imóvel, cessando infiltrações e umidades, de acordo com as normas específicas e em perfeitas condições de moradia, bem como realizar reparos internos (pintura, piso laminado e rodapés dos quartos, sala e entrada do banheiro), além do pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$ 1.000,00 pelos móveis danificados, e R\$ 10.000,00 pelo dano moral ocorrido.

Citada, a Ré alegou a inépcia da inicial, bem como a ausência de documentos essenciais à propositura da ação, além de ser parte ilegítima para figurar no polo passivo da ação. No mérito, afirmou a inexistência de vícios na obra, e que a Autora teria realizado a vistoria no imóvel antes de receber as chaves, não havendo qualquer reclamação. Pretendeu a improcedência da ação.

Foi deferida a gratuidade de justiça à Autora nas e-fls. 102/103 com apresentação de réplica nas e-fls. 210/223.

A Autora pugnou pela realização de

perícia no imóvel, enquanto a Requerida pretendeu o julgamento antecipado do feito.

Sobreveio a r. sentença julgando procedente em parte o feito de forma antecipada, sem a produção de novas provas.

Pois bem, respeitado o entendimento do Juízo Singular, é o caso de anulação da r. sentença apelada, tendo em vista a necessidade de regular instrução probatória com a devida produção de prova pericial técnica para avaliar os supostos vícios alegados pela Autora, sendo inviável, neste momento processual, julgar devidamente o mérito das questões debatidas.

Respeitadas suas particularidades, vale destacar o posicionamento desta 2ª Câmara de Direito Privado por ocasião do julgamento de situações análogas ao caso concreto:

“APELAÇÃO. Ação indenizatória. Vícios construtivos. Perícia inconclusiva. Necessidade de realização de nova prova pericial. Sentença anulada de ofício, com determinação de retorno dos autos à vara de origem para a renovação da prova. Recurso prejudicado” (TJSP; Apelação Cível 1002012-77.2019.8.26.0236; Relator (a): Maurício Velho; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado, em 01/07/2024)

“SEGURO HABITACIONAL. INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. NATUREZA DOS DANOS. Seguro habitacional. A natureza dos vícios encontrados no imóvel adquirido pelo autor deverá ser apurada via perícia, que é imprescindível em casos como os autos, não podendo ser presumida ou



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

extraída das manifestações das partes. Assim, é de se anular a sentença, de ofício, para prosseguimento do processo, com a produção da prova pericial. Sentença anulada. Recurso prejudicado” (TJSP; Apelação Cível 1002147-02.2014.8.26.0451; Relator (a): J.B. Paula Lima; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado, em 30/10/2019).

Assim, a r. sentença apelada deve ser **ANULADA** para que se proceda com a regular instrução probatória, nos termos fundamentados.

Ficam as partes cientificadas de que o julgamento dos embargos de declaração eventualmente opostos em face do presente acórdão será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (STJ).

Isto posto, por meu voto, **ANULO** a r. sentença, de ofício, **JULGANDO PREJUDICADO** o recurso da Autora, nos termos da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Relatora