



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000333777

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009006-67.2023.8.26.0047, da Comarca de Assis, em que é apelante LEANDRA ROSA LEME (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado LOMY ENGENHARIA EIRELI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR
relator
Assinatura Eletrônica

Voto nº8971

Apelação nº 1009006-67.2023.8.26.0047

Comarca: Assis

Apelante: Leandra Rosa Leme

Apelada: Lomy Engenharia Eireli

Juiz(a): Dr(a). André Luiz Damasceno Castro Leite

Apelação. Ação de indenização por danos materiais e morais. Pretensão de reparação de danos embasada em vícios construtivos existentes no imóvel comprado pela autora junto à empresa ré. Sentença de improcedência. Recurso da ré. Pedido de realização de nova perícia rechaçado. Caso em que não há se falar em nulidade do trabalho pericial, uma vez que a mera discordância com as conclusões do expert judicial não tem o condão de invalidar o trabalho do perito. Trabalho pericial que não comprova a ocorrência de vícios na edificação, decorrentes de técnicas construtivas inadequadas e utilização da material de má qualidade. Sentença mantida. Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto pela autora contra a r. sentença de fls. 336/341, cujo relatório adoto, que julgou improcedente a ação.

Pela sucumbência, a autora foi condenada ao pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios, fixados em 10% do valor atualizado da causa, com a ressalva da gratuidade da justiça.

Inconformada, apela a autora, postulando, preliminarmente, pela realização de nova perícia em razão da ausência de fundamentação do trabalho pericial realizado nos autos. No mérito, alega que restaram comprovados diversos vícios construtivos no imóvel “sub judice”, tais como rachaduras nas paredes, infiltrações e manchas.

Recurso regularmente processado.

Sem contrarrazões.

É o relatório.

Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais em que a autora alega que, após celebrar negócio de compra e venda com a empresa ré e receber a posse do imóvel objeto da avença no ano de 2014, identificou a existência de diversos vícios, tais como, rachaduras e infiltrações nas parede e pisos, além de problemas hidráulicos. Por isso, requer que a empresa ré seja condenada ao pagamento de danos materiais correspondente ao valor da reparação dos vícios construtivos, além de indenização por danos morais.

Contestação as fls. 104/119.

Encerrada a instrução processual com a produção de prova pericial, a ação foi julgada improcedente.

Pois bem.

Inicialmente, ao contrário do que se alega nas razões recursais, não há se falar em nulidade do trabalho pericial, uma vez que a mera discordância com as conclusões do *expert* judicial não tem o condão de invalidar o trabalho pericial.

Com efeito, cabe ao magistrado analisar a necessidade ou a conveniência de se realizar nova perícia quando a matéria não lhe parecer suficientemente esclarecida' (art. 480, CPC), já que, caso contrário, deverá zelar pela rápida solução do litígio' (art. 139, II, CPC), indeferindo as diligências inúteis ou meramente protelatórias (art. 370, CPC).

A propósito, confira-se o seguinte julgado desta Egrégia Corte:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão de primeira instância que homologou o laudo pericial realizado nos autos. Pleito de reforma da decisão. Não acolhimento. Desnecessidade de complementação da perícia. Observe-se que cabe ao magistrado analisar a necessidade ou a conveniência de se realizar nova perícia 'quando a matéria não lhe parecer suficientemente esclarecida' (art. 480, CPC). Decisão agravada que conferiu correta solução à lide, devendo ser confirmada por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Recurso não provido. Decisão mantida. Recurso não provido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2112680-88.2023.8.26.0000; Relator (a): Schmitt Corrêa; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/06/2023; Data de Registro: 14/06/2023)

Superada a questão prejudicial, passo a analisar o mérito do apelo.

Da análise dos documentos colacionados ao feito, em especial à prova pericial (cfr. fls. 231/245 e 323/329), não se vislumbra a ocorrência de vícios na edificação, decorrentes de técnicas construtivas inadequadas e utilização da material de má qualidade.

A propósito, oportuno transcrever relevante trecho do laudo pericial:

“Na Petição Inicial o quadro apresentado pela requerente indicava que o seu imóvel estaria com vários vícios construtivos, dentre eles, rachaduras, infiltrações, problemas na forração, problemas hidráulicos e manchas nos pisos, chegando até mesmo a alegar que pudesse ter ocorrido alguma falha na execução da obra ou que tivessem sido utilizados materiais de baixa qualidade.

Entretanto este quadro inicialmente proposto pela requerente não condiz com a realidade, pois o imóvel encontra-se solidamente edificado, e os danos/problemas constatados estão relacionados a negligência em relação a conservação/manutenção, a má utilização do imóvel, as obras de adequação realizadas pela requerente, ou relacionados a fatores externos, ou seja, além de não terem relação com vícios construtivos, também não comprometeram a integridade estrutural do imóvel, que está íntegra e preservada.

De qualquer maneira, independentemente dos danos/problemas constatados no imóvel não estarem relacionados a vícios construtivos, é importante que eles sejam reparados de maneira adequada, neste sentido, foi elaborado um Orçamento, disponibilizada no Anexo I, com os serviços a serem executados para que a requerente possa ter uma estimativa dos valores a serem despendidos na reparação/recuperação do seu imóvel.

Portanto, diante do exposto, a conclusão não pode ser outra

além de apontar que o imóvel da requerente está solidamente edificado, e os danos/problemas constatados estão relacionados a negligência em relação a conservação/manutenção, a má utilização do imóvel, as obras de adequação realizadas pela requerente, ou estão relacionados a fatores externos, não tendo, portanto, nenhuma relação com vícios construtivos.” (verbis, cfr. fls. 239/514).

Em tipos de ações como esta, a prova pericial é primordial para que se apure a existência de danos e a responsabilidade civil em decorrência deles.

Desta feita, considerando o quanto esposado no laudo pericial, não há se falar em nexo de causalidade entre a construção do imóvel e os danos relatados na exordial, deve ser afastada a responsabilização da requerida.

É rigor, pois, a manutenção “in totum” da sentença recorrida.

Por fim, considerando o trabalho adicional desenvolvido nesta fase recursal **pelo advogado da requerida**, os honorários sucumbenciais fixados na sentença ficam majorados para o montante equivalente a 12% do valor atualizado da condenação, nos termos do art. 85, § 11, do Estatuto de Ritos de 2015, com a ressalva da gratuidade da justiça.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR
Relator