



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000335209

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1054337-13.2018.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante CONDOMINIO PORTAL GALEAZZI VARANDAS, é apelado HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: São José do Rio Preto

Apelação n. 1054337-13.2018.8.26.0576

Apelante: CONDOMINIO PORTAL GALEAZZI VARANDAS

Apelada: HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S.A

Voto n. 12275

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. INFRAESTRUTURA PARA AR-CONDICIONADO. IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. I. Caso em Exame 1. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente pedido de redimensionamento da rede elétrica para instalação de ar-condicionado e reparos na casa de máquinas da piscina em condomínio. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) alegação de inadimplemento contratual pela construtora quanto à infraestrutura para ar-condicionado; (ii) necessidade de prova da verossimilhança das alegações do autor. III. Razões de Decidir 3. O autor não comprovou a verossimilhança de suas alegações, não apresentando prova mínima do fato constitutivo de seu direito. 4. A ausência de previsão no memorial descritivo sobre a infraestrutura para ar-condicionado não implica responsabilidade da ré, cabendo ao autor verificar a compatibilidade do empreendimento com suas necessidades. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A inversão do ônus da prova não é automática e requer verossimilhança das alegações. 2. A ausência de infraestrutura específica não configura inadimplemento sem previsão contratual. Legislação Citada: CPC, art. 373, I; art. 85, § 11; Código de Defesa do Consumidor, art. 6º, VIII. Jurisprudência Citada: TJ-SP, Agravo de Instrumento 2175073-20.2021.8.26.0000, Rel. Rui Cascardi, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 16/09/2021. TJ-SP, Apelação Cível: 1018940-40.2022.8.26.0320, Rel. Lia Porto, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 20/03/2024.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 371/373, cujo relatório adoto, que julgou improcedente o pedido inicial.

Segundo o autor-apelante, a sentença merece ser reformada, pleiteando, em síntese, ao redimensionamento da rede de energia elétrica, viabilizando a instalação de aparelhos de ar-condicionado nas unidades autônomas, bem como a realização dos reparos necessários para impedir a inundação da casa de máquinas da piscina (fls. 376/385).

Recurso tempestivo, preparado e com apresentação de contrarrazões pela apelada (fls. 391/400).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece ser provido.

Cuida-se de ação de obrigação de fazer por meio da qual o condomínio autor alegou que a construtora ré foi a responsável pela edificação do empreendimento denominado *Portal Galeazzi Varandas*, conforme documentos de fls. 32/64. Afirmou que a ré não realizou a infraestrutura adequada para a instalação de aparelhos de ar-condicionado nos apartamentos, razão pela qual postulou a reexecução de serviços consistente em: a) redimensionar a rede de energia elétrica para possibilitar instalação de ar-condicionado nas unidades autônomas; b) impedir a inundação da casa de máquinas da piscina e; c) corrigir outros vícios construtivos que fossem constatados.

A ré foi regularmente citada e apresentou defesa às fls. 171/186, arguindo, em preliminar, a decadência do direito alegado e, no mérito, a regularidade da obra. Cumpre destacar que este Egrégio Tribunal de Justiça, por meio do acórdão acostado às fls. 331/339, anulou a sentença de fl. 253, a qual havia acolhido a preliminar suscitada pela ré-apelada e julgado improcedente o pedido, determinando, assim, o prosseguimento do feito.

Destarte, os autos retornaram à origem e, encerrada a fase instrutória, sobreveio sentença de improcedência nos seguintes termos:

“Ante o exposto, e considerando o mais que dos autos consta, JULGO IMPROCEDENTE a presente ação, ensejo em que EXTINGO O PROCESSO COM RESOLUÇÃO DE MÉRITO, com fulcro no art. 487, I, do N.C.P.C.

Arcará a parte autora com as custas e honorários advocatícios, verba que arbitro em R\$ 3.000,00 (três mil reais), nos termos do art. 85, § 8º, do N.C.P.C.”

Em que pese o esforço argumentativo do autor-apelante, razão não lhe assiste. A parte autora sustenta sua pretensão com base na alegação de que houve uma promessa do engenheiro da ré aos condôminos quanto à possibilidade de instalação de aparelhos de ar-condicionado, bem como no fato de que a obra foi edificada em município de clima quente, onde a infraestrutura para tais equipamentos seria obrigatória. Além disso, argumenta que o memorial descritivo do empreendimento não contém qualquer vedação à instalação dos referidos aparelhos.

O pedido inicial, por sua vez, foi rechaçado na sentença sob a premissa de que restou incontroverso nos autos que a infraestrutura atual do edifício não comporta a colocação de aparelhos de ar-condicionado, prescindindo-se de prova pericial para se chegar a essa conclusão.

À vista disso, infere-se que o cerne da demanda se concentra num suposto inadimplemento contratual praticado pela ré-apelada.

Fato é que o condomínio autor não se desincumbiu de provar minimamente a verossimilhança de suas alegações. Como bem observado pelo juízo sentenciante, a alegada promessa foi mencionada na petição inicial de forma genérica, sem a devida especificação quanto à identidade e qualificação do engenheiro que teria assegurado a infraestrutura para a instalação de aparelhos de ar-condicionado aos condôminos. Ademais, não há qualquer indicação sobre o momento em que a suposta promessa foi realizada, o meio pelo qual foi transmitida ou a quem, especificamente, foi dirigida, o que fragiliza a alegação da parte autora.

Ainda que não se ignore a existência de relação de consumo entre as partes, a inversão do ônus da prova, estabelecida pelo artigo 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor, não se dá de forma automática.

Para que ela ocorra, é necessário que a parte interessada demonstre a existência do binômio hipossuficiência do consumidor e verossimilhança de suas alegações. Enquanto a primeira restou suficientemente comprovada nos autos, a última careceu de qualquer elemento que comprovasse, ainda que minimamente, o fato constitutivo de seu direito, nos termos do artigo 373, I, do Código de Processo Civil. Com efeito, o apelante não acostou ao bojo do processo qualquer documento capaz de evidenciar qualquer indício de que os fatos narrados na inicial são verdadeiros.

Nesse sentido:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO C/C REPARAÇÃO POR DANOS MORAIS. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO E DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO MÍNIMA DAS TESES DEDUZIDAS. AGRAVO DESPROVIDO. 1. O decisum recorrido esclareceu adequadamente a controvérsia, apontando justificação consistente, não se confundindo com omissão ou deficiência de fundamentação o simples fato de ter apresentado embasamento diferente do pretendido pela parte. 2. A jurisprudência desta Corte Superior se posiciona no sentido de que a inversão do ônus da prova não dispensa a comprovação mínima, pela parte autora, dos fatos constitutivos do seu direito. 3. Assim, antes de ser imputado à ré o ônus de produção da prova em sentido contrário, caberia ao autor comprovar minimamente o seu direito, por meio da apresentação de documento comprobatório do pedido de cancelamento do terminal telefônico, ônus do qual não desincumbiu. 4. Agravo interno desprovido”. (AgInt no REsp n. 1.717.781/RO, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 5/6/2018. DJe de 15/6/2018.)

Não é outro o entendimento desta C. 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo:

“PROVA. Ação cominatória e indenizatória. Decisão saneadora que indeferiu a inversão do ônus probatório Inconformismo da autora Não acolhimento Relação de consumo configurada Controvérsia, no entanto, que reside na negativa ou não de cobertura da cirurgia Ausência de verossimilhança

das alegações da autora Também não demonstrada hipossuficiência técnica Indeferimento da inversão do ônus probatório mantido Recurso desprovido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2175073-20.2021.8.26.0000; Relator (a): Rui Cascaldi; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 12ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/09/2021; Data de Registro: 16/09/2021); e

“Cumprimento de sentença. Obrigação de fazer. Cobertura de tratamento condicionada a nova contratação e ao pagamento da prestação. Ausência de comprovação da providência. Suposta gratuidade concedida pela seguradora, conforme conversas telefônicas. Pretensão à inversão do ônus da prova. Descabimento. Verossimilhança da alegação não reconhecida. Recurso improvido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2066369-73.2022.8.26.0000; Relator (a): Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional de Vila Mimosa - 2ª Vara; Data do Julgamento: 29/07/2022; Data de Registro: 29/07/2022).

Nessa toada, o simples fato de o município possuir clima quente não impõe, por si só, qualquer obrigação legal para que todas as edificações verticais sejam projetadas com infraestrutura específica para a instalação de aparelhos de ar-condicionado. A parte autora não indicou qualquer norma local que estabeleça tal exigência, tampouco há conhecimento de dispositivo legal que imponha essa obrigação. Além disso, deve-se considerar que a obra em questão integra o *Programa Minha Casa Minha Vida*, cujas diretrizes frequentemente preveem a exclusão de determinadas infraestruturas com o objetivo de viabilizar empreendimentos a custos reduzidos, garantindo o acesso à moradia para a população de menor renda.

A corroborar o exposto acima, insta transcrever o entendimento do renomado FREDIE DIDIER JUNIOR, que leciona: *“o CPC, ao distribuir o ônus da prova, levou em consideração três fatores; a) a posição da parte na causa (se autor, se réu); b) a natureza dos fatos em que se funda sua pretensão/exceção (constitutivo, extintivo, impeditivo ou modificativo do direito deduzido); c) e o interesse em provar o fato. Assim, ao autor cabe o ônus da prova do fato constitutivo do seu direito e ao réu a prova do fato extintivo, impeditivo ou modificativo deste mesmo direito (art. 333 CPC) (...) A cada parte cabe provar o que alegou ou “contraprovar” aquilo alegado e provado pelo adversário”*¹

Com base em tais premissas, caberia de fato ao autor provar o fato constitutivo de seu direito, ou seja, a oferta que vincularia o contrato. Não existindo esta prova, não há como reconhecer abusividade na conduta da ré.

Dessa forma, a ausência de previsão expressa no memorial descritivo do imóvel quanto à proibição da instalação de aparelhos de ar-condicionado não implica qualquer responsabilidade à parte ré. Isso porque o memorial descritivo estabelece as características e infraestruturas que efetivamente serão disponibilizadas no imóvel, de modo que, se não há menção à estrutura necessária para a instalação de ar-condicionado, não se poderia presumir sua existência. Assim, caberia à parte interessada verificar previamente a compatibilidade do empreendimento com suas necessidades específicas.

¹ Curso de Direito Processual Civil, 6ª edição, volume 2, páginas 80 e 82, JusPodivm, 2011.

Há jurisprudência da Corte Paulista em julgados semelhantes:

“APELAÇÃO CÍVEL. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. Sentença de improcedência. Ausente divergência entre o projeto elétrico previsto para o empreendimento e o que foi realizado. Observância das normas técnicas vigentes. Potência elétrica que não permite ar-condicionado. Projeto aprovado pela concessionária que fornece energia elétrica. Previsão no manual do proprietário. Ausente vício de construção. Responsabilidade civil afastada. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO” (TJ-SP - Apelação Cível: 1018940-40.2022.8.26 .0320 Limeira, Relator.: Lia Porto, Data de Julgamento: 20/03/2024, 7ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 21/03/2024).

Destarte, a sentença não comporta reforma.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho honorários sucumbenciais e recursais no importe de R\$ 3.500,00, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais. Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora