



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000335850

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1034704-76.2019.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante/apelado CONDOMINIO DAS PALMEIRAS, é apelado/apelante DÉFA CONSTRUTORA E INCOPORADORA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 11.448

Apelação Cível: 1034704-76.2019.8.26.0577

Apte/Apdo : Condomínio das Palmeiras

Apdo/Apte : Défa Construtora e Incorporadora Ltda

Origem: 5ª Vara Cível - Foro de São José dos Campos

Juíza sentenciante: Dra. Patrícia Helena Feitosa Milani

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO E APELO ADESIVO. INDENIZAÇÃO POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. SENTENÇA ANULADA. I. Caso em Exame 1. Ação de indenização por vícios construtivos proposta por condomínio em face da construtora. A sentença de primeira instância julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando a Ré a consertar/refazer itens específicos da construção. Ambas as partes interpuseram recursos, alegando nulidade da sentença por cerceamento de defesa. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se houve cerceamento de defesa devido à ausência de esclarecimentos periciais requeridos pelas partes. III. Razões de Decidir 3. Não foram apreciadas as impugnações de ambas as partes acerca do laudo pericial, em afronta ao disposto no artigo 477, §2º do Código de Processo Civil. 4. A ausência de intimação do perito para esclarecer dúvidas sobre o laudo pericial configura cerceamento de defesa, violando o princípio do contraditório. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso provido para **ANULAR** a sentença e determinar o retorno dos autos à instância originária para complementação da instrução probatória. Tese de julgamento: 1. A ausência de intimação do perito para prestar esclarecimentos a respeito do laudo pericial configura cerceamento de defesa. Legislação Citada: CPC, art. 477, § 2º. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1023004-58.2023.8.26.0482, Rel. Marcos Fleury, 16ª Câmara de Direito Público, j. 24/03/2025. TJSP, Apelação Cível 1002705-59.2019.8.26.0075, Rel. Mário Chiuvite Júnior, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 13/03/2025. TJSP, Apelação Cível 1016006-60.2020.8.26.0068, Rel. Jane Franco Martins, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 26/02/2025. TJSP, Apelação Cível 1028184-08.2020.8.26.0564, Rel. Marcia Dalla Déa Barone, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 21/02/2025. TJSP, Apelação Cível 1009544-57.2021.8.26.0196, Rel. José Rubens Queiroz Gomes, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 08/03/2024.

Vistos.

Trata-se de Apelação e Apelo adesivo interpostos contra sentença que julgou parcialmente procedente Ação de Indenização por Vícios Construtivos movida por **CONDOMÍNIO DAS PALMEIRAS** em face de **DEFA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**

Adoto o relatório da sentença de fls. 1.289/1.292, que ora transcrevo:

“Trata-se de ação de indenização por vícios construtivos proposta por Condomínio das Palmeiras em face de Défa Construtora e Incorporadora Ltda. Consta da inicial que a ré foi a responsável pelo empreendimento que deu origem ao Condomínio autor. Afirma que, após a entrega da obra, o condomínio verificou a existência de vícios de construção. Noticia problemas no sistema estrutural de concreto armado, na vedação e alvenaria, nas instalações elétricas e sanitárias, na escada de acesso aos reservatórios superiores, falha na sinalização dos sistemas de combate a incêndio, além de outros, todos elencados na peça exordial. Aponta riscos à saúde e à segurança dos usuários. Refere-se a comprometimento da vida útil da edificação, bem como desvalorização. Pugna pela condenação da ré a custear as obras de reparação da construção, conforme valor a ser apurado em perícia judicial a ser realizada para confirmar os vícios de construção apontados. Juntou documentos às fls. 22/249.

Contestação, fls. 254/267. Afirmou que para a entrega da obra houve vistoria e aprovação. Aponta ausência de interesse de agir, pois o pedido deveria ser com objetivo de se efetuar os reparos apontados, supostamente necessários. Aduziu que nunca se recusou a reparar as supostas falhas na obra. Apontou, ainda, inépcia da inicial, por falta de causa de

pedir. Afastou o dever de indenizar, ante a inexistência de recusa em efetuar eventuais obras necessárias. Impugnou o laudo de inspeção predial apresentado, que foi unilateralmente produzido. Alegou que, por diversas vezes, o autor apresentou empecilhos para a realização de vistoria técnica por parte da contestante. Insurgiu-se contra o pedido de inversão do ônus da prova. Juntou documentos às fls. 268/688.

Houve réplica, fls. 691/699.

Foi dada oportunidade para especificação de provas.

Decisão de fls. 707/710 saneou o feito, inverteu o ônus da prova- sem inversão do ônus financeiro para custear a prova- e nomeou perito.

Despacho de fls.776/777 suspendeu a perícia para que as partes tentassem a composição.

Decisão de fl.814 fixou honorários provisórios.

Laudo pericial com respostas aos quesitos das partes às fls. 849/1201.

Manifestação das partes sobre o laudo às fls. 1213/1267 com juntada de pareceres técnicos.

Decisão de fls. 1268/1269 determinando audiência de conciliação que restou infrutífera às fls. 1281.”

Ao relatório supra acrescento que os pedidos iniciais foram julgados parcialmente procedentes para condenar a Requerida na obrigação de fazer consistente em consertar/refazer os itens 1,3,4,5,6,7 e 8 - elencados na planilha de fls. 961, no prazo de até 90 dias a contar daquela decisão, sob pena de a obrigação converter-se em perdas e danos.

Os embargos de declaração opostos pela *Défa* (fls. 1.289/1.292), foram rejeitados (fls. 1.301).

Em seu apelo (fls. 1.305/1.320), a Autora afirma que a sentença é nula, pois não foram prestados esclarecimentos pelo perito acerca dos questionamentos formulados pelas partes. Subsidiariamente, defende a procedência integral de seus pedidos, em especial quanto aos vícios na parte elétrica.

Recorre adesivamente a Requerida (fls. 1.329/1.347) Aduz, preliminarmente, falta de interesse de agir e inépcia da inicial. Sustenta cerceamento de defesa e nulidade da sentença por falta de esclarecimentos periciais. Afirma que sua adversária promoveu ação indenizatória, não de obrigação de fazer, que não houve recusa em reparar eventuais danos apurados, que a sentença é *extra petita* e que descabe a inversão do ônus da prova.

Contrarrazões apresentadas às fls. 1.350/1.360 e 1.365/1.373.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De antemão, observo que os recursos preenchem os requisitos processuais correlatos, razão pela qual entendo ser caso de seu conhecimento.

O Condomínio das Palmeiras promoveu a presente ação indenizatória suscitando a existência de diversos vícios construtivos no empreendimento erigido pela Ré. Comandada produção de prova pericial (fls. 707/710), o laudo foi apresentado às fls. 849/1.209.

Ambas as partes divergiram quanto a alguns pontos do laudo, em manifestações apresentadas às fls. 1.213/1.246 e 1.247/1.267. Contudo, os autos não foram remetidos ao *expert* para prestar os devidos esclarecimentos e foi proferida sentença de parcial procedência.

Reza o Código de Processo Civil:

“Art. 477. O perito protocolará o laudo em juízo, no prazo fixado pelo juiz, pelo menos 20 (vinte) dias antes da audiência de instrução e julgamento.

§ 1º As partes serão intimadas para, querendo, manifestar-se sobre o laudo do perito do juízo no prazo

comum de 15 (quinze) dias, podendo o assistente técnico de cada uma das partes, em igual prazo, apresentar seu respectivo parecer.

§ 2º O perito do juízo tem o dever de, no prazo de 15 (quinze) dias, esclarecer ponto:

I - sobre o qual exista divergência ou dúvida de qualquer das partes, do juiz ou do órgão do Ministério Público;

II - divergente apresentado no parecer do assistente técnico da parte.”

Verifica-se que houve cerceamento de defesa, pois não foram apreciadas as impugnações da Autora e da Ré acerca do laudo pericial, em afronta ao disposto no artigo 477, §2º do Código de Processo.

Veja-se o entendimento deste E. Tribunal (os destaques não são dos originais):

“ACIDENTE DO TRABALHO: Benefício acidentário. Operador de caixa em posto de combustível. Fratura no terço médio da tíbia e da fíbula da perna esquerda. Sentença de improcedência, sob o argumento de que não restou demonstrada a incapacidade laboral. RECURSO DO AUTOR com o escopo de permitir a reabertura da instrução, porquanto **não prestados os esclarecimentos pelo perito, nos termos do artigo 477, § 2º, do Código de Processo Civil. Cerceamento de defesa evidenciado.** Prejuízo processual configurado. Sentença anulada. Recurso do autor provido para ANULAR A SENTENÇA e determinar a regular tramitação do processo.” (TJSP; Apelação Cível 1023004-58.2023.8.26.0482; Relator (a): Marcos Fleury; Órgão Julgador: 16ª Câmara de Direito Público; Foro de Presidente Prudente - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento:

24/03/2025; Data de Registro: 24/03/2025);

"DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO ESTIMATÓRIA. SENTENÇA ANULADA. I. Caso em Exame: Trata-se de ação estimatória proposta sob a alegação da parte autora de que adquiriu um imóvel da requerida e, posteriormente, constatou fissuras e anomalias construtivas. Requereu o abatimento de R\$ 100.000,00 no preço do imóvel para reparos, alegando a existência de vícios ocultos. A r. sentença julgou parcialmente procedente o pedido inicial, condenando a ré ao ressarcimento de R\$ 32.896,05. Ambas as partes interuseram recurso. A parte autora requer: a) a reforma da sentença para atribuir à apelada a responsabilidade exclusiva pelo custeio integral dos reparos necessários, afastando o rateio do valor fixado na perícia; b) a majoração do valor da condenação para R\$ 100.000,00 (cem mil reais), conforme estipulado na petição inicial; c) subsidiariamente, a realização de nova perícia para suprir a omissão quanto à correção estética do imóvel, nos termos do artigo 480, § 1º, do Código de Processo Civil. A parte requerida alega cerceamento de defesa, argumentando que sua manifestação técnica não foi submetida à apreciação da senhora perita antes do sentenciamento do feito, inviabilizando o contraditório e a ampla defesa. Requer, assim, a anulação da sentença para que a senhora perita seja intimada a se manifestar nos autos. Caso não acolhida a preliminar de nulidade, pleiteia a reforma da sentença no sentido de ser a demanda julgada improcedente, sob o fundamento de que os vícios do imóvel eram aparentes e de fácil constatação, afastando-se, portanto, o dever de restituição dos valores pagos. II. Questão em Discussão: A controvérsia recursal envolve: (i) a possibilidade de anulação da sentença por cerceamento de defesa, ante a ausência de

intimação da senhora perita para fins de esclarecimentos sobre a manifestação do assistente técnico da parte requerida; (ii) a necessidade de determinar se os vícios do imóvel eram ocultos ou aparentes e se o preço de venda já refletia tais defeitos. III. Razões de Decidir: O laudo pericial identificou a existência de vícios ocultos e aparentes no imóvel, entretanto, **a sentença foi anulada em razão da ausência de intimação da perita judicial para se manifestar acerca das observações apresentadas pelo assistente técnico da parte requerida.** Reconheceu-se que tal providência era imprescindível para se assegurar o contraditório e possibilitar a adequada análise dos elementos técnicos controvertidos, o que justifica a anulação do julgado. IV. Dispositivo e Tese: Dá-se provimento ao recurso da parte requerida a fim de se anular a sentença e determinar o retorno dos autos à origem, permitindo-se a manifestação da expert. O recurso da parte autora resta prejudicado. Tese de julgamento: 1. É necessária a intimação da perita para manifestação sobre os apontamentos do assistente técnico, garantindo a correta apuração dos vícios no indigitado imóvel. 2. A análise dos vícios ocultos e aparentes deve ser completa para assegurar uma avaliação justa e precisa da extensão dos prejuízos. Ante o provimento do recurso, não se aplica o disposto no § 11 do artigo 85 do CPC.". (v. 6844)" (TJSP; Apelação Cível 1002705-59.2019.8.26.0075; Relator (a): Mário Chiuvite Júnior; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bertioga - 1ª Vara; Data do Julgamento: 13/03/2025; Data de Registro: 13/03/2025);

“Apelação – Curatela – Prestação de contas - Sentença de procedência, que declarou prestadas as contas e existência de saldo em favor do espólio da curatelada, com base em laudo

contábil - Apelo do autor para anular a sentença e determinar a complementação do laudo pericial contábil - Cerceamento de defesa - Caracterização - Sentença fundamentada em laudo contábil - **Pretensão de esclarecimentos e complementação do laudo pericial contábil - Necessária manifestação do perito acerca da impugnação - Art. 477, §2º do CPC** - Precedentes jurisprudenciais - Sentença anulada - Recurso provido, com determinação.” (TJSP; Apelação Cível 1016006-60.2020.8.26.0068; Relator (a): Jane Franco Martins; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/02/2025; Data de Registro: 26/02/2025);

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESPONSABILIDADE CIVIL. FALHA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO MÉDICO-HOSPITALAR. CERCEAMENTO DE DEFESA. SENTENÇA ANULADA. RECURSO PROVIDO. I. Caso em Exame 1. Ação de indenização por danos morais movida pelas autoras devido ao óbito de sua irmã, ocorrido no Hospital e Maternidade São Cristóvão, após cirurgia de revascularização do miocárdio. As autoras alegam falha na prestação de serviços do hospital, que resultou em infecção hospitalar e morte da paciente, e buscam indenização de R\$500.000,00. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se houve cerceamento de defesa devido à ausência de esclarecimentos periciais solicitados pelas autoras, comprometendo o direito de defesa. III. Razões de Decidir 3. **A ausência de intimação do perito para esclarecer dúvidas sobre o laudo pericial configura cerceamento de defesa, violando o princípio do contraditório.** 4. A fase instrutória não foi concluída adequadamente, prejudicando o exercício do contraditório

pelas autoras. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso provido para anular a sentença e determinar o retorno dos autos à instância originária para complementação da instrução probatória. Tese de julgamento: 1. A ausência de intimação do perito para prestar esclarecimentos a respeito do laudo pericial configura cerceamento de defesa. Legislação Citada: CPC, art. 477, § 2º; CF/1988, art. 5º, LV. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1018258-38.2022.8.26.0562, Rel. Miguel Brandi, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 17/12/2024. TJSP, Apelação Cível 1010726-65.2022.8.26.0577, Rel. Ademir Modesto de Souza, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 19/11/2024.” (TJSP; Apelação Cível 1028184-08.2020.8.26.0564; Relator (a): Marcia Dalla Déa Barone; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/02/2025; Data de Registro: 21/02/2025);

“APELAÇÃO. Compra e venda de imóvel indenização por danos morais e materiais. Sentença de parcial procedência. Inconformismo da ré. Preliminar de cerceamento de defesa. Acolhimento. **Partes intimadas para manifestação acerca do laudo pericial, apresentadas críticas pela ré em parecer elaborado pelo assistente técnico, não intimado o perito a prestar esclarecimentos, como previsto no artigo 477 do CPC.** Recurso provido para anular a r. sentença” (TJSP; Apelação Cível 1009544-57.2021.8.26.0196; Relator (a): José Rubens Queiroz Gomes; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/03/2024; Data de Registro: 08/03/2024).

De rigor, assim, a anulação da sentença, com o consequente retorno dos autos para o juízo de origem, a fim de que sejam prestados os esclarecimentos pelo perito nomeado.

Por derradeiro, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao apelo e à apelação adesiva para anular a sentença para que sejam apreciadas as impugnações de ambas as partes e prestados esclarecimentos pelo *expert*. O pedido de antecipação de tutela de fls. 1383 e seguintes deverá ser apreciado pelo Juízo de origem.

É o voto.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora