



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000354851

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002911-04.2022.8.26.0161, da Comarca de Diadema, em que são apelantes REKER ENGENHARIA LTDA (REP.P/ERICA DE PAULA PEREIRA FONSECA), KAREN DE PAULA PEREIRA FONSECA, RAINE FLORENCIO PEREIRA e ERICA DE PAULA PEREIRA FONSECA, são apelados CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SERRA DOURADA I e CONDOMÍNIO SERRA DOURADA III.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

MILTON CARVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 43931.

Apelação nº 1002911-04.2022.8.26.0161.

Comarca: Diadema.

Apelantes: Reker Engenharia Ltda e outros.

Apelados: Condomínio Residencial Serra Dourada I e outro.

Juiz prolator da sentença: Fernanda Cristina da Silva Ferraz Lima Cabral.

AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIO CONSTRUTIVO. DESABAMENTO DE MURO RECÉM-CONSTRUÍDO. Defesa que refuta a hipótese de falha construtiva e aduz tratar-se de caso fortuito e força maior em razão de tempestade ocorrida no dia do incidente. Perícia técnica realizada em juízo em que se concluiu pela inobservância dos requisitos de segurança e desempenho mínimos determinados pelas normas vigentes. Previsibilidade do incidente e presença de meios para evitá-lo que afastam a hipótese de caso fortuito ou força maior. Falha no planejamento e na execução da obra que impõe a responsabilização das rés pelos danos causados. Restituição dos valores pagos pelos autores, nos termos do artigo 20, II, do CDC, em sua integralidade, já que toda edificação de mostrou comprometida. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de pedido de reparação de danos materiais e morais, julgado parcialmente procedente pela respeitável sentença de fls. 466/470, cujo relatório se adota, para condenar as rés ao pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$61.900,94, corrigido monetariamente desde cada desembolso e acrescido de juros de mora a contar do recebimento da notificação extrajudicial. Em razão da sucumbência recíproca, as partes foram condenadas a arcar com metade das custas e despesas processuais, cabendo aos autores o pagamento de honorários advocatícios aos patronos da parte adversa, arbitrados em 10%

sobre os pedidos indicados nos itens 10, 11 e 12 da sentença, e às rés, honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

Inconformadas, apelam **as rés**, sustentando, em síntese, que o muro foi construído de acordo com as normas técnicas necessárias para sua sustentação, conclusão corroborada pelo próprio perito judicial e que o colapso do muro se deu em razão de chuvas atípicas, conforme inclusive veiculado pela mídia local, tratando-se de caso fortuito e força maior. Requerem a reforma da sentença com o reconhecimento da inexistência de ato ilícito e, subsidiariamente, seja reconhecido que houve a queda de apenas parcela do muro, não havendo que se falar em restituição integral do valor (fls. 479/487).

Houve resposta (fls. 493/498).

É o que importa ser relatado.

O apelo não é de ser provido.

Segundo narrativa contida na petição inicial, em março de 2019, os autores contrataram os serviços das rés para a construção de um muro de divisa entre os Condomínios Serra Dourada I e III, pelo valor de R\$63.000,00, todavia, poucos meses após o início dos trabalhos, em fevereiro de 2020, houve o desabamento de parcela do muro. Sustentam os autores que após o incidente, as rés se comprometeram a realizar os reparos necessários, mas nada foi efetivamente realizado, sendo necessária a contratação de nova empresa para a execução da obra, restando ainda verificado, por meio de laudo técnico, que o desmoronamento do muro se deu em razão de vício construtivo. Nesse contexto, ajuizaram a presente demanda em que requerem a condenação das rés ao pagamento de indenização pelos danos materiais e morais suportados.

A demanda foi julgada parcialmente procedente nos termos relatados, motivando a interposição do apelo.

E, em que pese a insurgência manifestada, a respeitável sentença não comporta reparos.

A demanda versa sobre a existência de vícios construtivos no muro divisório executado pelas rés, controvérsia de caráter eminentemente técnico, motivo pelo qual foi determinada na origem, a realização de perícia técnica para dirimir a questão.

Realizado o estudo, concluiu o perito que, em relação aos aspectos físicos, o muro atendia os padrões de qualidade, não apresentava fissuras ou infiltrações capazes de comprometer sua higidez. Todavia, em relação aos coeficientes de segurança determinados pela NBR 1168, ou seja, norma que prescreve os requisitos exigíveis para o controle da estabilidade de encostas e de taludes, o muro executado ***apresentou valores aquém dos estabelecidos pela norma, o que indicou risco de colapso, o que se agravou na incidência de chuva, pelo fato do muro não possuir drenos à época o que agravou o risco.*** (fls. 431, realces não originais)

Em respostas aos quesitos formulados pelas partes, esclareceu o expert que, caso o muro atendesse aos requisitos de segurança e desempenho mínimos determinados pelas normas vigentes, ele não teria desabado em razão das chuvas (resposta ao quesito 4 dos autores, fls. 432).

É certo que as conclusões da perícia não vinculam o juiz, que pode formar sua convicção a partir dos demais elementos do processo, no entanto, na hipótese, verifica-se que o estudo foi elaborado de forma minuciosa e o perito foi notadamente claro ao apontar que houve o vício

construtivo.

De se pontuar ainda que, mesmo que tenha se tratado de uma chuva torrencial, trata-se de evento absolutamente previsível, a indicar que a execução da obra não foi antecedida de um planejamento adequado, deixando de se considerar as especificidades do terreno.

E, por mais que as rés aleguem que ao tempo da edificação o local não possuía um sistema de drenagem adequado, o fator deveria ter sido levado em consideração, já que a empresa foi contratada em razão de sua experiência no ramo e, conforme se verifica do orçamento de fls. 62/63, havia a previsão de execução de serviço de drenagem.

Assim, conclui-se que havendo meios de prever e evitar os danos verificados, não é possível reconhecer as hipóteses de caso fortuito ou força maior, mas falha no planejamento e na execução da obra pelas rés, impondo sua responsabilização pelos danos causados.

Nesse sentido, em casos análogos:

*APELAÇÃO CÍVEL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTO APÓS A PROLAÇÃO DA SENTENÇA. INADMISSIBILIDADE. PRECLUSÃO. ART. 434 DO CPC. PATOLOGIAS ENDÓGENAS DA CONSTRUÇÃO PROMOVIDA PELA DEMANDADA. COMPROVAÇÃO. CONCLUSÃO PERICIAL HÍGIDA E FUNDAMENTADA. LAUDO TÉCNICO ELABORADO POR PROFISSIONAL DE CONFIANÇA DO JUÍZO, SOB O CRIVO DO CONTRADITÓRIO, EQUIDISTANTE DAS PARTES E SEM INTERESSE NA RESOLUÇÃO DO FEITO, QUE É MINUCIOSO, CONVINCENTE E COMPLETO. RESPEITO AOS REQUISITOS DO ART. 473 DO CPC. **EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE DA RÉ. NÃO DEMONSTRAÇÃO.** PRECEDENTE. SENTENÇA DE*

*PROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO. RECURSO DESPROVIDO. 1. Não pode ser considerado, para o julgamento recursal, documento juntado aos autos após a prolação da sentença, salvo se referir-se a fato novo ou se restar demonstrada força maior impeditiva da exibição oportuna. 2. Se a perita judicial comparece ao local para analisar a situação, faz detida análise técnica do caso, esclarece o método utilizado, apresenta informações pertinentes e respostas conclusivas aos questionamentos veiculados, não há razão para desconsiderar o laudo técnico e adotar posicionamento divorciado do que nele consta, conforme desejado nas razões recursais. 3. **A construtora de imóvel com vícios endógenos devidamente comprovados nos autos por meio de perícia judicial tem responsabilidade, pelos problemas a que deu causa.** (TJSP; Apelação Cível 1014366-46.2018.8.26.0309; Rel. Maria do Carmo Honório; 6ª Câmara de Direito Privado; j. 04/07/2024) (realces não originais)*

*AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS – Pretensão fundada na existência de vícios construtivos, imputados à ré, responsável pelo empreendimento – Produção de perícia técnica em ação cautelar de produção de provas – **Laudo conclusivo quanto à existência de falha de projeto e de execução da obra – Requerida que deveria ter considerado as especificidades do terreno e do local de construção do empreendimento – Previsibilidade da elevação do nível de água decorrente das chuvas, que obsta o rompimento do nexo de causalidade fundado na alegação de fato de terceiro, caso fortuito e força maior** – Danos decorrentes da falta de impermeabilização adequada e de planejamento que levasse em conta as condições do local – Responsabilidade da ré caracterizada – Dever de ressarcir os honorários periciais adiantados pelo autor na ação cautelar de produção de provas – Impossibilidade de condenação à indenização por danos morais –*

Não demonstrada violação à honra objetiva do condomínio – Sucumbência recíproca – Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1120394-54.2016.8.26.0100; Rel. Marcus Vinicius Rios Gonçalves; 6ª Câmara de Direito Privado; j. 25/02/2021)
(realces não originais)

No tocante ao pedido subsidiário formulado, melhor sorte não socorre às rés.

O contrato firmado entre as partes revela com nitidez tratar-se de típica relação de consumo, o que faz incidir as normas da Lei nº 8.078/90.

Nesse sentido, configurada a falha na prestação do serviço, nos termos do artigo 20, inciso II, do Código de Defesa do Consumidor, o fornecedor de serviços responde pelos vícios de qualidade que os tornem impróprios ao consumo ou lhes diminuam o valor, podendo o consumidor exigir a restituição imediata da quantia paga, monetariamente atualizada, sem prejuízo de eventuais perdas e danos (grifo não original).

E, não obstante apenas parcela do muro tenha desabado, conforme constatado em perícia, a técnica utilizada em toda a sua extensão desconsiderou os padrões estabelecidos na NBR 1168, de modo que toda a construção se mostra comprometida, razão pela qual não é possível entender que a restituição integral do valor acarretará o enriquecimento sem causa dos autores.

Destarte, por ter dado adequada solução à causa, a respeitável sentença recorrida merece ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por conseguinte, na forma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoram-se os honorários fixados na sentença para 12% do valor da condenação, levando-se em conta o trabalho adicional realizado em grau de recurso e os critérios previstos no § 2º do mesmo artigo 85.

Por tais fundamentos, ***nega-se provimento*** ao recurso.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator