



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382627

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001843-58.2023.8.26.0266, da Comarca de Itanhaém, em que é apelante LARISSA LOSMINA PEREIRA, são apelados JAILSON JOSE DA SILVA e VERENALVA SOUZA MAIA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001843-58.2023.8.26.0266

Apelante: Larissa Losmina Pereira

Apelados: Jailson Jose da Silva e Verenalva Souza Maia Silva

Comarca: 1ª Vara do Foro de Itanhaém

Magistrado(a): Alexandre Miura Iura

Voto nº 6303

APELAÇÃO CÍVEL – VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. AÇÃO REDIBITÓRIA C.C. DANOS MORAIS E MATERIAIS. Sentença improcedência. Ausência de comprovação de que o imóvel foi entregue com vícios. Prova oral não é suficiente para afastar o que a prova pericial seria capaz de comprovar. Prova pericial que se mostrava necessária à hipótese dos autos. Autora que não se desincumbiu de seu ônus probatório. Exegese do art. 373, I, do CPC. Assim, não demonstrado o nexo de causalidade, consequentemente, danos morais e materiais não configurados. Sentença de improcedência mantida. Majoração dos honorários recursais. RECURSO DESPROVIDO

Trata-se de recurso de apelação interposto nos autos da ação redibitória c/c indenização por danos materiais e morais c.c pedido de tutela de urgência proposta por **LARISSA LOSMINA PEREIRA** em face de **JAILSON JOSE DA SILVA E VERENALVA SOUZA MAIA SILVA**, objetivando a reforma da r. sentença de fls. 384-391, que julgou a ação improcedente.

Recorre a autora sustentando que as alegações articuladas na petição inicial foram corroboradas pelas testemunhas ouvidas em Juízo e pela prova documental juntada aos autos. Afirma que o vendedor, ora apelado, tinha ciência dos defeitos da coisa e mesmo assim passou o imóvel adiante sem dar ciência ao comprador, a ora Recorrente, dos vícios existentes. Alega que sofreu danos morais e materiais em razão dos vícios ocultos no imóvel. Dessa forma, requer a reforma da sentença, para que sejam julgados procedentes os pedidos iniciais.

Apelo tempestivo e devidamente preparado (fl. 464-465).

Contrarrazões apresentadas às fls. 425/427.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório. VOTO

Cuida-se de ação por meio da qual a autora alega, em síntese, que celebrou, com os recorridos, instrumento particular de cessão de direitos possessórios e outras avenças de um bem imóvel (documento anexo), uma casa situada na Rua Antônio Francisco do Rosário, 61, lote 06, Quadra 31, Jardim Luizamar Mirim, na cidade de Itanhaém/SP, inscrição municipal 202.031.006.002.067671. Ocorre que, após a entrega, verificou que a encanação da casa fora feita de maneira irregular, bem como não havia fossa no imóvel. Aduz que após período de fortes chuvas, o imóvel ficou completamente alagado, ocasionando danos nos móveis, rachaduras e manchas nas paredes e no teto. Assim, requer a condenação dos Requeridos a indenizarem a Requerente pelas perdas e danos no valor de R\$ 106.423,34, referente às benfeitorias realizadas no imóvel, bem como a devolução do valor já pago – R\$ 7.500,00 - (05 (cinco) parcelas de R\$ 1.500,00) e uma parcela de R\$ 57.000,00 – OU a devolução do automóvel RENAULT FLUENTE DYN, 20-A – FLEX, PLACA FTH 3076 COR BRANCA, ANO MODELO 2015/2016).

O pedido foi julgado improcedente, motivando o presente recurso.

É incontroverso os vícios existentes no imóvel, cingindo-se a controvérsia em saber se tais vícios eram preexistentes, ou se foram ocasionados pela reforma feita pela parte autora.

O recurso não merece provimento.

No caso dos autos, restou ausente a comprovação pela parte autora de que referidos vícios sejam de responsabilidade dos requeridos.

Verifica-se no presente caso, a realização das obras no local realizadas pela recorrente, de forma que a perícia técnica era imprescindível para averiguar se os problemas enfrentados pela autora decorreram de má execução

das reformas por ela promovidas, ou se decorreram de vícios ocultos pelo vendedor.

Neste aspecto, determinada a realização de perícia pelo juízo, a parte autora desistiu de sua produção (f. 302).

Com essa omissão, unicamente com a produção de prova oral, não é possível a conclusão de como foram ocasionados os vícios no imóvel, pois em se tratando de alegação de vícios construtivos, era primordial também a realização de perícia judicial isenta, de confiança do juízo.

Desta forma, como bem fundamentado na sentença vergastada:

“A prova oral não supre a ausência da prova pericial. A testemunha M.S.D. na qualidade de profissional responsável pelas reformas tem interesse em afirmar que os problemas ocorridos durante a reforma decorreram de vícios ocultos, e não de má- execução das reformas. A fala de D.P.S., por se cônjuge da autora, não serve de prova. O depoimento da testemunha D.D.S.O. não abona a tese da autora, pois dá a entender que o problema na execução da piscina decorreu de água que provinha dos terrenos vizinho e pelas características do solo do local (manguezal).

De fato o conjunto probatório dos autos, mormente as fotos e vídeos cujo link foi disponibilizado às fls. 08 e 303 indicam que o imóvel apresentou infiltrações e houve vazamento de água de esgoto, contudo somente seria aferível a origem de tais infiltrações mediante perícia técnica de engenharia, cuja prova a autora declinou de produzir.

Por se tratar de imóvel antigo, havia possibilidade do madeiramento do telhado do imóvel estar danificado, e cabia ao comprador efetuar vistoria no imóvel e pedir o abatimento do preço, não se podendo alegar vício oculto nesse sentido. É certo que houve obras de reparo no telhado e não há como precisar se a alegada infiltração no imóvel se deu durante essas obras.

As declarações da testemunha e dos informantes foram contraditórias e as fotografias e vídeos acostados aos autos indicam que a obra da piscina foi feita concomitantemente com a reforma do imóvel e aparentemente essas obras atingiram a fossa séptica existente no local. A falta de sondagem do solo e a averiguação prévia da existência de fossa séptica antes do início das obras da piscina sem a orientação de profissional de engenharia se mostrou incauta.

A prova testemunhal foi contraditória e as declarações dos informantes devem ser recebidas com reservas.

A compra e venda se deu mediante prévia vistoria pela interessada compradora, não sendo possível aventar dada das provas dos autos que tenha o requerido deliberadamente agido com má-fé, na tentativa de alienar o imóvel passando imagem de qualidade superior ao realmente existente.”

Assim, não há como afirmar taxativamente que a ocorrência dos danos se deu por culpa da ré e, consequentemente, não se desincumbiu a parte autora de seu ônus de provar os fatos constitutivos de seu direito (artigo 373, I do Código de Processo Civil).

Citem-se, nesse sentido, vv. julgados deste E. Tribunal, em casos semelhantes:

"Ação de obrigação de fazer c.c. pedido indenizatório material. Alegação de que infiltrações no telhado do condomínio réu teriam causado danos na unidade de propriedade do autor e que por isso teve desfeito contrato de locação com seu inquilino, pedindo, por isso que o réu conserte o telhado e lhe pague o valor da multa do contrato locatício. Fato apontado como controvertido não comprovado em fase de instrução. Improcedência da pretensão. Necessidade de prova pericial, cujo encargo era atribuível ao autor (art. 373, I, CPC). Apelo improvido." (34a Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1034822-36.2016.8.26.0002, Rel. Des. Soares Levada, j. 29.04.2019)

"RECURSO APELAÇÃO CÍVEL DIREITO DE VIZINHANÇA OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM PEDIDO DE REPARAÇÃO MORAL MATÉRIA PRELIMINAR DEDUZIDA EM SEDE DE APELAÇÃO. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Existência de elementos de instrução suficientes para solução da controvérsia. Prova pericial, outrossim, que restou preclusa diante do não recolhimento dos honorários periciais. Logo, descabe novo pedido de produção de tal prova neste momento processual. Matéria preliminar rechaçada. RECURSO APELAÇÃO CÍVEL DIREITO DE VIZINHANÇA OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADO COM REPARAÇÃO MORAL MÉRITO. Autores proprietários de propriedade vizinha àquela do demandado (apartamento situado em pavimento imediatamente inferior), que afirmam ter seu imóvel sofrido danos estruturais em virtude de infiltração de águas pluviais. Apontam, ainda, que defeitos na fachada do edifício também contribuíram para as referidas infiltrações. Buscam

compelir a feitura de obras de impermeabilização, bem como o recebimento de indenização moral. Laudo unilateral produzido pelos autores sem o crivo do contraditório, que, por si só, não demonstra a responsabilidade do demandado pelos danos narrados. Ausência de demonstração de fato constitutivo do direito (artigo 373, I, do Código de Processo Civil). Fragilidade probatória que leva à improcedência do pedido formulado na inicial. Improcedência. Sentença mantida. Recurso de apelação dos autores não provido, majorada a verba honorária da parte adversa, atento ao conteúdo do parágrafo 11 do artigo 85 do atual Código de Processo Civil."(25a Câmara D. Privado, Apelação cível nº 4001332- 90.2013.8.26.0223, Rel. Des. Marcondes D'Ângelo, j. 27.02.2019).

Portanto, de rigor a manutenção da sentença que julgou improcedente a ação.

Ficam as partes advertidas de que a oposição de declaratórios considerados protelatórios poderá ser apenada na forma do § 2º do artigo 1.026, do CPC.

Consideram-se, desde logo, prequestionados todos os dispositivos constitucionais e legais, implícita ou explicitamente, influentes na elaboração deste voto. Na hipótese de, em que pese este prévio prequestionamento, serem opostos embargos de declaração ao acórdão, seu julgamento se dará necessariamente em ambiente virtual, ou porque nessa classe recursal não cabe sustentação oral, nos termos do § 4º do art. 146 do Regimento Interno deste Tribunal.

Por fim, em razão da disposição contida no artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios recursais devidos ao patrono da parte ré, de 10% para 15% do valor atualizado da causa.

Ante o exposto **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Marcello do Amaral Perino

Relator