



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000386558

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1025006-48.2017.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante CONDOMINIO RESIDENCIAL ARGENTIO, é apelado BROMBERG CONSTRUTORA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente sem voto), THEODURETO CAMARGO E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 40496

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1025006-48.2017.8.26.0114

COMARCA: FORO DE CAMPINAS

APTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARGENTIO

APDA: BROMBERG CONSTRUTORA LTDA

JUIZ: DR. GUILHERME FERNANDES CRUZ HUMBERTO

SLB.

APELAÇÃO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. REPARAÇÃO DE DANO MATERIAL E MORAL. ALEGAÇÃO DE FALHA NA INSTALAÇÃO DA CAIXA D'ÁGUA, QUE TERIA CAUSADO DANOS MATERIAIS. SENTENÇA IMPROCEDENTE. INCONFORMISMO DA AUTORA. LAUDO PERICIAL QUE CONSTATOU A REALIZAÇÃO DE REPARO PELA APELADA E IMPOSSIBILIDADE DE AFERIÇÃO DE CULPA. FISSURA QUE PODE SER DECORRENTE DE MÁ INSTALAÇÃO OU DECORRENTE DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA INCORRETA. LAUDO INCONCLUSIVO. PARECER DO FABRICANTE QUE SUSTENTA FALHA NA INSTALAÇÃO POR PROVÁVEL ESCORREGAMENTO DA FERRAMENTA UTILIZADA. PARECER QUE NÃO FOI PRODUZIDO SOB O CRIVO DO CONTRADITÓRIO E INSUFICIENTE PARA IMPUTAR CULPA À APELADA. SENTENÇA MANTIDA. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO

A sentença a fls. 376/381, nos autos da ação de indenização por danos materiais, cujo relatório se adota, julgou improcedente o pedido.

Apela a autora, a fls. 401/437, requer a gratuidade processual.

Imputa culpa à apelada pelos danos na caixa d'água, invocando o laudo do fabricante, que teria indicado que o dano teria ocorrido no momento da instalação.

Diz que após um ano da entrega do empreendimento as duas caixas d'água apresentaram vazamento de grandes proporções, não permitindo transbordo emergencial fosse capaz de absorver tal volume, desencadeando enorme quantidade de água, alagando vãos os elevadores e pisos, com gravidade nos 1º e 2ºs andares. Aponta diversos prejuízos decorrente do fato.

Afirma que nenhuma manutenção teria sido realizada nesse período de um ano de uso e reforça o laudo do fabricante de erro no momento da instalação. Refere apontamento do perito no sentido de que o apoio das tubulações junto à saída de água danificada seria precário, quase inexistente, o que demonstraria as más condições da instalação.

Invoca novamente o laudo do fabricante, que constatou falha na instalação e perda da garantia por esse motivo. Justifica o impedimento dos testes por ser condomínio novo, recém entregue, que jamais deveria ter em seus equipamentos caixa d'água sem garantia. Invoca o Código de Defesa do Consumidor.

Sustenta ocorrência de dano decorrente da falha na instalação da caixa d'água, instalações dos tubos e encaixes, respaldado no laudo técnico do fabricante.

Aponta ocorrência de dano moral indenizável.

Pede a reforma da sentença, para condenar a apelada na obrigação de fazer de substituir a caixa d'água defeituosa por falha na instalação e sem garantia do fabricante; ao pagamento de danos materiais referente aos custos dispendidos para reparação elétrica dos elevadores, danificados pelo vazamento, além da indenização por dano moral.

Em contrarrazões a fls. 441/449 a parte apelada sustenta a lisura da sentença.

É o relatório.

A apelante requereu a gratuidade processual. Posteriormente, recolheu as custas de preparo, ato incompatível com o pedido de gratuidade.

De qualquer forma, não restou demonstrada a hipossuficiência, de modo que não faz jus à gratuidade processual.

Trata-se de ação de indenização, na qual alega o autor falha na instalação da caixa d'água, conforme avaliação do fabricante, incorrendo em trincas e consequente vazamento.

Alega que "ao final de 2015, portanto com no máximo 1 ano de ocupação e uso, eis que uma das duas caixas d'água instaladas no condomínio veio a apresentar um vazamento de grandes proporções, não permitindo que o transbordo emergencial fosse capaz de absorver tal volume, desencadeando enorme quantidade de água pelos vãos dos elevadores e alagando os pisos, tendo maior gravidade nos 1º e 2º andares."

Na contestação, a apelada afirma que teria realizado reparos na caixa d'água e verificou uso indevido do equipamento, provavelmente oriundo de manutenção preventiva incorreta. Acrescenta que, feitos os reparos, restou pendente a liberação da água para que a caixa funcionasse de forma adequada.

O laudo pericial a fls. 317/348 explica :

"A esse respeito, o dano causado e que então existia (fissura retratada em fl. 41) demandaria a aplicação de grande esforço na superfície da caixa d'água ou à tubulação nela conectada.

Nesse sentido, as hipóteses aplicáveis ao caso são de perfuração incorreta (erro de instalação) ou aplicação de esforços indevidos no tubo conectado na parede do reservatório (erro de

instalação ou de manutenção executada de forma inadequada).

Mesmo o fato do vazamento ter ocorrido certo tempo depois da entrega do imóvel não favorece, de forma inquestionável, a hipótese de problemas de manutenção (tal como aventado no parágrafo anterior).

E isto porque mesmo uma fissura pré- existente, causada no momento da instalação, poderia se manter estanque até que, por conta de fadiga ao longo do tempo (em função da carga dinâmica pela qual passa todo reservatório) essa linha passasse a vazar.

Assim, o perito não tem meios de atestar qual das versões apresentadas é a que melhor se ajusta à realidade dos fatos de então, a respeito do evento causador da fissura.

No tocante à tese de requerida, de que o auto de vistoria do Corpo de Bombeiros, atestaria a regularidade e performance de todas as instalações e equipamentos existentes no empreendimento, é uma questão que deve ser vista com reservas.

Afinal, ao fazer a vistoria de aceitação de um imóvel, aquela corporação verifica se todos os dispositivos projetados estão presentes na forma especificada.

Todavia, nesse ato não é feita uma avaliação de performance de todos os equipamentos e sistemas, ainda que aqueles mais relevantes (por exemplo, bomba de recalque) possam ser examinados de forma mais acurada.

Quanto à reparação do dano existente na caixa d'água, ela foi efetivamente executada.

Todavia, a verificação de sua correção não pode ser feita, já que para tanto haveria que se encher o reservatório, para que fosse feita a avaliação de sua estanqueidade em condições estáticas,

procedimento que foi vetado pelo condomínio requerente, em receio de risco de vazamento.

Além disso, e considerando que a variação de níveis no interior do reservatório é uma realidade ao longo do tempo (condição dinâmica), o fabricante do equipamento deveria também ser consultado."

E conclui o perito:

"Daquilo que restou anteriormente exposto, e respondendo ao que foi determinado ao perito, nos termos do R. despacho de fl. 284, tem-se que:

a) A falha, que resultou no vazamento, pode ter ocorrido por ocasião da instalação da caixa d'água ou, posteriormente, durante a execução de serviços de manutenção, sendo que a perícia não possui elementos que lhe permitam dizer qual das hipóteses é a que melhor explica o sinistro havido.

b) Foi efetuado reparo no reservatório pela requerida. Todavia, a perícia não pode verificar sua eficácia sob condições estáticas, já que o condomínio impediu o enchimento do reservatório.

c) Em virtude do dano e da perda de garantia do fabricante, conforme consta em fl. 42, o procedimento mais recomendado é a substituição desse reservatório."

Como apontado, a perícia restou inconclusiva. Assim, não há como imputar culpa à apelada pela fissura ocorrida na caixa d'água, defeito reparado pela apelada a pedido da apelante.

Outrossim, não há como ser acolhido o parecer do fabricante no sentido de que o dano decorreria de falha de instalação. O parecer afirma que "pode ter ocorrido um erro no processo de furação, devido ao provável escorregamento da ferramenta utilizada no processo,

para região embaixo ao furo, que não seria furada, danificando-a.”

Como se vê, o fabricante supõe a ocorrência de erro no processo de furação, porquanto utiliza as palavras “provável” escorregamento da ferramenta. A fotografia a fls. 41 que demonstra a fissura na caixa d'água não é suficiente para comprovar a falha na instalação. Ademais, o parecer, produzido sem o crivo do contraditório, não é suficiente para imputar culpa à apelante.

É preciso mencionar a boa-fé da apelada que providenciou o reparo da fissura, e só não prosseguiu com os testes porque o apelado não permitiu. O perito apontou que *"Foi efetuado reparo no reservatório pela requerida. Todavia, a perícia não pode verificar sua eficácia sob condições estáticas, já que o condomínio impediu o enchimento do reservatório"* (p. 340).

Assim, é o caso de manter a sentença, por seus próprios fundamentos.

Pelo meu voto, **nego provimento** ao recurso.

Deixo de majorar os honorários de advogado, porquanto fixados em patamar máximo.

SILVÉRIO DA SILVA

Relator