



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000388930

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1021653-72.2022.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes JOSE RICARDO GRANDE DE QUEIROZ (JUSTIÇA GRATUITA) e VALERIA MENDES DE QUEIROZ (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HIGH CLUB.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 DIAS MOTTA (Presidente) E MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

MORAIS PUCCI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1021653-72.2022.8.26.0001

Apelantes: José Ricardo Grande de Queiroz e Valéria Mendes de Queirzo

Apelado: Condomínio Residencial High Club

Comarca de São Paulo - 7ª Vara Cível do Foro Regional de Santana

Juiz de Direito: Dr. José Carlos França Carvalho Neto

Voto nº 39551

Condomínio. Ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais. Sentença de improcedência. Apelo do autor.

Alegação de infiltrações e mofo nas paredes da unidade, causados por alegada falha na impermeabilização das paredes da fachada do edifício. Laudo pericial judicial que apesar de ter constatado diversas fissuras nas paredes da unidade, inclusive próximas as esquadrias, entendeu que o mofo decorre de umidade por condensação, devido a falta de ventilação e localização da unidade, afastando de a existência de umidade por infiltração decorrente de falha na impermeabilização das paredes da fachada do edifício. Autor que trouxe relatos de outros moradores do edifício com o mesmo problema. Autor alega que o surgimento desses problemas começaram após realização de obra de pintura na fachada e que o imóvel que conta com mais de 10 anos não os tinha antes. Perícia que trouxe análise superficial e insuficiente sobre a alegada falha na impermeabilização das paredes da fachada do edifício. Necessidade de realização de nova perícia, nos termos do art. 480 do CPC. Sentença afastada.

Recurso provido.

A r. sentença proferida às f. 597/601, destes autos de ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de indenização por materiais e morais, movida por **JOSÉ RICARDO GRANDE DE QUEIROZ E VALÉRIA MENDES DE QUEIROZ** em relação a **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HIGH CLUB**, julgou improcedentes os pedidos, condenando os autores no pagamento das custas e despesas processuais e de honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa.

Apelaram os autores (f. 604/617) buscando a procedência da ação ou, não sendo este o entendimento, anular a

prova pericial, com a realização de nova perícia, alegando, em suma, que: (a) essa foi inconclusiva; (b) a unidade passou, depois de 15 anos, a sofrer com mofo em diversas paredes, de diversos cômodos, todas as paredes que fazem divisa com a fachada; (c) a única alteração que ocorreu foi a reforma da fachada do condomínio; (d) existem outros vizinhos que também estão sofrendo com excesso de infiltrações e mofo; (e) o laudo traz presunções genéricas, como falta de circulação de ar, posicionamento do mobiliário, face do empreendimento etc; (f) no entanto, os requerentes deixam todas as janelas abertas todos os dias, o imóvel recebe luz direta o dia todo e possuem o imóvel há 15 anos e somente após as obras do condomínio é que surgiram os problemas com umidade; (g) deve ser realizada nova perícia para esclarecer as alegações de fato.

A apelação, isenta de preparo por serem os autores beneficiários da gratuidade processual, foi contra-arrazada (f. 621/631).

É o relatório.

A sentença foi disponibilizada no Diário da Justiça Eletrônico em 06 de setembro de 2023, e publicada no primeiro dia útil subsequente. A apelação, protocolada em 02 de outubro de 2023, é tempestiva.

Os autores ajuizaram esta ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de indenização por danos materiais e morais, alegando que: (a) são proprietários da unidade 121. Torre Sky situado na Av. Conceição, 2150, Vila Paiva, São Paulo/SP; (b) adquiriram o imóvel na planta em 2008, alugaram o apartamento pelo prazo de 5 (cinco) anos; (c) em 2015 se mudaram para o apartamento; (d) após a realização de pintura externa das torres do empreendimento, finalizada no início de 2020, surgiu mofo no apartamento; (e) em 31/07/2021

comunicaram o gerente do prédio, Sr. George; (f) somente em 12/08/2021 recebeu resposta do condomínio informando que agendaria uma empresa para verificação; (g) com o passar do tempo o mofo aumentou e passou a danificar os móveis do quarto, além de exalar cheiro forte prejudicando a saúde dos moradores; (h) em 10/01/2022, o condomínio enviou uma equipe de manutenção que aplicou em vão um produto para solucionar o problema; (i) o condomínio contratou uma perícia que foi realizada em maio de 2022; (j) o laudo apresentado foi genérico e não analisou a situação do apartamento; (l) entrou em contato com outros moradores do condomínio, pelo grupo de WhatsApp, e verificou que vários apartamentos também apresentam problemas de mofo e umidade, alguns custearam reparos, outros continuam convivendo com esse problema; (m) a condição do apartamento é de insalubridade.

Por tais razões, ajuizaram a presente demanda requerendo a condenação da ré: (a) na obrigação de promover o reparo integral dos danos, realizando secagem, limpeza das paredes, impermeabilização interna e se possível reparo da obra externa impermeabilizando corretamente a fachada e pintura do apartamento; (b) na reparação dos danos materiais no valor de R\$ 33.773,00 referente aos móveis danificados; (c) no pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00.

A r. sentença julgou improcedentes os pedidos considerando a prova pericial realizada nos autos que verificou que os problemas de bolor não possuem uma origem única, mas resultado de diversos fatores que contribuíram para os danos no local, tais como diferença de temperatura do ar ambiente, restrições à troca de ar no ambiente e o posicionamento dos móveis e do apartamento (face sul).

Segundo o laudo pericial foram constatadas algumas

patologias, como: (a) fissuras nas paredes, próximo às esquadrias da suíte e da sala de estar e também na formação dos blocos na parede da suíte; (b) manchas de umidade e formação de bolor nas paredes da suíte, dormitório, sala de estar, com maior evidência nos cantos e paredes voltadas para a fachada.

Segundo o laudo ainda, as causas mais frequentes envolvendo umidade, mofo e bolor são:

- A. “Umidade por infiltração – percolação/infiltração direta de água, com elevação do teor de umidade por falhas na estanqueidade e/ou por danos nos sistemas construtivos”;
- B. “Umidade por intempéries – percolação/infiltração direta de água, com elevação do teor de umidade, causada pela incidência de chuvas em locais com desempenho vedante inadequado (coberturas e fachadas);
- C. “Umidade por capilaridade: percolação/infiltração de água por efeito de poro-pressão, de mora que há elevação do teor de umidade por sucção de líquidos do solo justaposto aos elementos de fundação e de alvenaria em razão de falhas na, ou da perda de desempenho da impermeabilização”;
- D. “Umidade por condensação: percolação/infiltração de água por acúmulo de água nas superfícies das paredes, decorrentes da condensação de vapores nos ambientes internos saturados. O fenômeno, geralmente, está associado à ventilação inadequada do local”.

As três primeiras causas, umidade por infiltração, intempéries e capilaridade poderiam estar relacionadas a falhas no processo construtivo, na vedação e na impermeabilização do edifício.

Na hipótese dos autos, no entanto, o perito concluiu que “as manchas de umidade e formação de bolor observadas no imóvel dos autores são atribuídas às seguintes condições que possibilitam o desenvolvimento de colônia de fungos”: (a) diferença de temperatura do ar ambiente (mais alta) e a superfície (mais baixa), provocando a condensação superficial; (b) restrições à recirculação e à troca de ar no ambiente; (c) posicionamento e ocupação do mobiliário; (d) posicionamento da própria unidade na implantação – face sul.

O perito entendeu que a causa da umidade na unidade dos autores está relacionada à umidade por condensação, afastando as demais causas relacionadas a infiltração pelas paredes externas do imóvel decorrentes de falha na impermeabilização - alegação dos autores.

Por outro lado, observo que o laudo constatou diversas fissuras no imóvel (f. 491, 492, 496, 503) fissuras próximas as esquadrias, fissuras entre blocos, anomalias localizadas do lado interno das paredes da fachada no edifício.

O perito, no entanto, apesar da constatação das fissuras nas paredes da unidade, descartou a “umidade por infiltração”, por não observar ação de infiltração por essas fissuras, descartando problemas de impermeabilização.

Neste ponto, no entanto, observa-se que a perícia foi superficial, pois descartou os problemas de impermeabilização, sem que fizesse um exame aprofundado sobre tal aspecto.

Observo ainda que a própria perícia constatou que as paredes que apresentaram as “manifestações patológicas” são as

paredes da fachada do condomínio, ou seja, paredes das esquadrias, em que foram observadas diversas fissuras.

Soma-se a isso, o autor trouxe aos autos conversas de WhatsApp de grupo de moradores do condomínio em que é possível observar diversos relatos de moradores com problemas semelhantes ao dos autores, corroborando a alegação de falha na impermeabilização do edifício.

Da perícia, resguardado o entendimento do douto Magistrado, não é possível afastar problemas relacionados à falha de impermeabilização, pois tal questão não foi suficientemente analisada.

Neste quadro, nos termos do art. 480 do CPC, é caso de acolher o pedido dos autores para afastar a sentença, determinando a realização de uma nova perícia, com a nomeação de outro perito.

Dá-se, pois, provimento ao recurso.

Morais Pucci
Relator