



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000390762

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013367-55.2023.8.26.0071, da Comarca de Bauru, em que é apelante COSTA BLANCA RESIDENCIAL, é apelado ADPLAN ENGENHARIA COMERCIO E INCORPORADORA LTDA.

ACORDAM, em 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. Sustentou oralmente o advogado João Victor Quaggio, OAB/SP 301.656", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1013367-55.2023.8.26.0071

Apelante: Costa Blanca Residencial

Apelado: Adplan Engenharia Comercio e Incorporadora Ltda

Comarca: Bauru

Voto nº 01102

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE “RESSARCIMENTO POR DANOS MATERIAIS” – VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO – CONDOMÍNIO QUE AFIRMA TER ARCADO COM DESPESAS PARA REPAROS DE INFILTRAÇÕES EM ÁREA COMUM, COM REFLEXOS NAS GARAGENS DO SUBSOLO. Inconformismo da autora à r. sentença de improcedência da pretensão. Arguição de nulidade por cerceamento de prova pericial e oral (oitiva de testemunhas e depoimento pessoal da parte ré), pretendendo no mérito a reforma da r. sentença e a procedência de sua pretensão indenizatória. Sentença proferida no estado, uma vez que, diante das informações contidas nos autos, constatou-se que a parte autora determinou a realização dos reparos, com remoção do material impermeabilizante e sua substituição por material diverso, sem resguardar as provas quanto ao nexo de causalidade entre os serviços efetuados pela ré e os supostos danos e inviabilizando a produção de prova pericial, a qual não pode ser produzida de forma indireta, pois restaria assentada em laudo técnico produzido de forma unilateral pela autora, caracterizando violação ao contraditório e ampla defesa. Matéria referente a vícios construtivos, ainda que ocultos, a serem provadas por meio de prova pericial, a qual restou prejudicada,

*entendendo o julgador, de forma acertada, que nenhuma outra prova seria hábil a evidenciar a pretensão autoral. Autora que não se desincumbiu do ônus da prova do fato constitutivo do direito alegado (art. 373, inciso I, do CPC). Improcedência que se impunha. **SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.***

Vistos.

Trata-se de **RECURSO DE APELAÇÃO** interposto contra a r. sentença de fls. 383/386 que, nos autos de ação cognominada “ressarcimento por danos materiais” julgou improcedente a pretensão da parte autora, onerando-a ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Opostos e rejeitados embargos de declaração, a parte autora interpõe recurso de apelação e em longas razões às fls. 411/432 expõe que a r. sentença incidiu em equívoco já que, ao contrário do decidido, os reparos efetuados no condomínio se deram com ciência pela parte ré, inclusive com o comparecimento de prepostos no local para verificação das falhas apontadas. Aduz que não havia tempo disponível para aguardar a realização de prova cautelar antecipada diante dos prejuízos que poderiam ser maiores caso a solução tivesse que ser aguardada. Acrescenta que existem diversos meios pelos quais o perito poderia estabelecer o nexos causal entre os danos apresentados e a responsabilidade da construtora, como

solicitação pelo perito à ré da documentação relacionada à construção do empreendimento, o que poderia permitir a conclusão de terem ou não sido utilizados os materiais exigidos para a obra em questão. Afirma que a r. sentença incidiu em nulidade ao cercear a produção de prova pericial, bem como de prova oral consistente em oitiva de testemunhas e depoimento pessoal da parte ré, provas essas necessárias à demonstração do seu direito. Busca reforma.

Tempestivo e recolhido o preparo, o recurso foi processado e a ré apresentou contrarrazões às fls. 446/455.

Observado o prazo estabelecido pela Resolução nº 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça, a parte autora-apelante se opôs ao julgamento virtual.

Distribuído o recurso ao Des. ERICKSON GAVAZZA MARQUES, integrante desta 5ª Câmara de Direito Privado desta Corte, o processo foi redistribuído a este Relator, nos termos da Portaria de Designação nº 003/2025, com conclusão dos autos na data de 16 de janeiro de 2025.

É o relatório.

Inicialmente, nenhum senão tina de nulidade a r. sentença em razão do alegado cerceamento de prova pericial e oral consistente em oitiva de testemunhas e depoimento pessoal da ré, que a

autora considera necessárias para a demonstração do direito por ela alegado.

Em que pese tenha o juízo de direito determinado no início a realização de prova pericial, as ponderações da parte ré no sentido de que não teria participado da vistoria que ensejou a realização de estudo técnico produzido por iniciativa exclusiva da parte autora motivaram a decisão de fls. 364 no sentido de ser esclarecido pela parte autora se houve a comunicação prévia da construtora acerca dos danos, bem como se esta chegou a vistoriar o bem e/ou acompanhou as vistorias que deram origem ao parecer técnico juntado pela autora e sobre o qual se fundamenta seu pedido, a fim de ser analisada a viabilidade da manutenção da perícia outrora deferida e, prestadas as informações pelas partes, foi proferida a r. sentença recorrida.

Convém observar que a r. sentença expôs seu convencimento quanto ao feito estar maduro para julgamento já que entendeu o julgador que a realização de reparos nos locais onde se afirma terem existido infiltrações e vazamentos em razão de vícios construtivos ocultos inviabilizou a produção de prova pericial necessária a aferir o nexo de causalidade entre os danos alegados e a responsabilidade da parte ré e, sendo imperiosa a realização de prova pericial para o desate da controvérsia, não mais seria possível sua realização, de forma que, prejudicada, seria desnecessária a produção de outras provas, como oitiva de testemunhas ou depoimento pessoal da ré, razão pela qual se entendeu cabível o julgamento antecipado, nos

termos do art. 355, inc. I, do CPC.

Sendo assim, nada convencia quanto à necessidade de o juízo “*a quo*” inaugurar novo embate entre as partes com a realização de oitiva de testemunhas e depoimento pessoal da parte ré, cuja necessidade não foi vislumbrada pelo julgador, já que, na conformidade do quanto observado na r. sentença:

“(…)

No entanto, é essencial destacar que a realização da perícia técnica, inicialmente determinada, restou prejudicada em razão dos reparos já terem sido realizados pelo autor sem a efetiva ciência e participação da requerida e antes do ajuizamento da presente ação.

Tal circunstância impede a efetiva comprovação técnica da extensão e natureza dos vícios alegados, bem como do nexo causal entre as supostas falhas de construção e os danos alegados, além de cercear o direito de defesa da ré, que somente teria como exercer plenamente sua defesa através da prova pericial, única que seria apta, no caso dos autos, a desconstituir as alegações autorais.

“(…)”

Dirimido isso, no mérito o recurso não comporta provimento.

Cuida-se de ação com caráter redibitório, pretendendo a parte autora ser ressarcida pelas despesas com as quais arcou em razão de vícios construtivos no condomínio residencial

adquirido da ré, tratando-se assim de negócio jurídico realizado entre particulares, constando dos autos que foram observadas infiltrações e acúmulo de água nos pisos e ralos do estacionamento térreo, com gotejamentos no subsolo destinado às garagens em que os condôminos estacionam seus veículos, tendo sido tomadas providências para sanar de forma emergencial e paliativa os problemas manifestados, impondo-se a condenação da ré do valor de R\$385.477,00.

Ocorre que as providências levadas a efeito pela parte autora decorrem de laudo de vistoria e estudo técnico, produzidos a seu talante e sem a participação da parte ré, realizando a pessoa jurídica contratada para a execução dos serviços a remoção total da impermeabilização original a que a autora afirma ser defeituosa, o que impede a constatação através de prova pericial, do nexo de causalidade entre os serviços de impermeabilização levados a efeito pela empresa ré e os defeitos noticiados pela parte autora, já que não mais existem os defeitos reclamados.

Ademais, nem mesmo se afigura plausível a realização de perícia indireta, já que o eventual perito a quem incumbiria tal mister ficaria adstrito à análise do trabalho previamente realizado pelo técnico contratado pela parte autora, sem a participação da ré, o que poderia caracterizar cerceamento de defesa, já que o laudo técnico de vistoria de fls. 66/109 foi elaborado por iniciativa exclusiva da autora, sem a participação de prepostos da ré.

O fato é que a indenização a título de danos materiais exige a comprovação da existência dos alegados vícios quanto à extensão deles, a ser apurada em prova pericial, já que são necessárias as análises quanto às apontadas anomalias construtivas e os variados níveis de extensão dos vícios, o que ensejará a reparação a ser eventualmente reconhecida a ser apurada consoante laudo pormenorizado do “*expert*”, não sendo possível presumir de forma genérica o montante devido a título de ressarcimento, assim como não é possível presumir a existência dos vícios nas áreas do imóvel onde não foi realizada a prova pericial.

Ora, é inconteste o açodamento da parte autora ao determinar a reparação dos vícios que afirma ser de responsabilidade da ré, sem acautelar-se quanto à preservação das provas de que as inconsistências da construção e os efeitos danosos ao condomínio seriam provenientes da incúria da ré que teria deixado de utilizar de materiais de boa qualidade para a impermeabilização da área de cobertura do pavimento térreo.

E nem se diga que a realização de reparos se deu de forma imediata por não se poder aguardar a realização de prova do nexo de causalidade, o que poderia agravar os prejuízos, sendo de realce que a r. sentença bem observou quanto a tal questão que:

“(...) Nesta situação, certo é que o condomínio poderia ter se valido da produção antecipada de

*provas antes de executar as obras de remoção total da impermeabilização por eles considerada defeituosa. Todavia, assim não agiu, de modo que, não mais existindo a impermeabilização original executada pela construtora ré, certo é que inviável se mostra a realização da perícia. E por consequência, a produção de prova apta e idônea a formar o convencimento do juízo.
(...)”*

Saliente-se que em casos como o presente, em que a pretensão submetida ao crivo do Judiciário envolve a existência de vícios ocultos em construção e a responsabilidade técnica pela sua ocorrência, é de crucial importância a realização de prova pericial a fim de se imputar responsabilidade pelos danos apontados e apurar a pertinência da reparação pretendida, sendo certo que ao determinar a parte autora a realização dos reparos, com a retirada da camada impermeabilizante supostamente danificada, substituindo-a por outro material impermeabilizante, sem a prévia notificação da parte ré a quem se imputa a responsabilidade pelos danos e antes mesmo do ajuizamento da ação reparatória, restou inviabilizada a realização de perícia necessária à aferição do nexo de causalidade e definição da responsabilidade da ré, pois não mais persistem os defeitos contra os quais se insurge a autora que não podem ser aferidos de forma indireta, com base em estudo técnico produzido de forma unilateral, sem a participação da parte ré, sob pena de afronta ao princípio da ampla defesa e do contraditório.

Portanto, o inconformismo da parte autora carece



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

de elementos de convicção para a pretendida reforma da r. sentença que julgou improcedente a pretensão deduzida, uma vez que a autora não se desincumbiu do ônus da prova do fato constitutivo do seu direito, na conformidade do que dispõe o art. 373, inciso I, do CPC.

Dessa forma, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso de apelação da parte autora.

Desprovido o recurso, impõe-se em atenção ao disposto no art. 85, § 11, do CPC, a majoração dos honorários advocatícios a serem pagos pela autora aos advogados da parte ré a 12% do valor atribuído à causa.

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator