



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000393039

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1090322-40.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante PROJETAGUA HIDRÁULICA E IMPERMEABILIZAÇÃO LTDA, é apelado CONDOMINIO EDIFICIO JOELMA DIPLOMATA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E ANDRADE NETO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

J.B. PAULA LIMA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1090322-40.2023.8.26.0100

Comarca: São Paulo (25ª Vara Cível Central da Capital)

Apelante: Projetagua Hidráulica e Impermeabilização Ltda

Apelado: Condomínio Edifício Joelma Diplomata

Voto nº 31.558

COBRANÇA. REFORMA DE TELHADO DE CONDOMÍNIO. MÁ PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS, CAUSANDO INFILTRAÇÃO. COMPROVAÇÃO PELO RÉU. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. RECURSO NÃO PROVIDO.

Cobrança. Reforma do telhado do condomínio-réu. Má-prestação dos serviços, causando infiltração de águas pluviais. Comprovação. Laudo privado bem fundamentado e corroborado por fotografias. Improcedência do pedido. Recurso não provido.

A sentença de fls. 268/271, de relatório adotado, julgou improcedente o pedido e contra ela voltou-se a autora, pedindo sua reforma. Alegou, em suma, ausência de má prestação dos serviços; ausência de relação entre os problemas enfrentados pelo condomínio e a prestação de seus serviços; cumprimento de sua parte no contrato.

Contrarrazões.

É o relatório.

Em ação de cobrança, a autora alegou ter prestado serviços ao réu, consubstanciados na reforma parcial de seu telhado, mas o condomínio não quitou integralmente os valores contratados. Pediu a condenação por R\$ 34.144,04.

Sucede que o réu, citado, sustentou descumprimento do quanto ajustado pela autora. Afirmou sofrer com infiltrações por conta do ingresso de água pluvial, anomalias endógenas causadas por má prestação dos serviços, fora dos padrões *ABNT*, sem plano de reformas, projetos e anotações de responsabilidade técnica.

Na réplica, a autora não refutou o laudo da perícia técnica privada juntado com a defesa. Diz, entretanto, que os problemas apontados pelo profissional não têm relação com suas obras, sem ligação, portanto, com os serviços para os quais contratada.

Instadas as partes à especificação das provas que entendiam pertinentes, somente o réu pediu a produção da prova testemunhal.

Adveio, então, a sentença de improcedência do pedido, e assim é de ser mantida.

Com efeito, embora a autora tenha argumentado com a regular prestação dos serviços contratados, o réu sustentou, e comprovou, falhas no cumprimento da obrigação, conforme o laudo de fls. 197/247.

construtivos aparentes e ocultos encontrados na cobertura, especialmente referente à obra de reforma dos telhados executadas recentemente, e a consequências dos vícios em questão” (fls. 199), concluindo o profissional: “Independentemente do tipo de problema encontrado, o objetivo não foi entregue pela empresa executante, visto que a cada chuva há ocorrência de entrada de águas pluviais para dentro da cobertura, e consequentemente infiltrações diversas para dentro da unidade privativa 82” (fls. 204).

Arrolou o perito contratado às fls. 205:

“Se verificou na vistoria realizada as seguintes anomalias:

- Empenamento em algumas telhas;*
- Encaixe das telhas com aberturas que irão proporcionar entrada de água;*
- Cumeeiras instaladas incorretamente, com grandes aberturas que proporcionam entrada de água até com chuvas não tão fortes;*
- Falhas de fixação com parafusos faltando;*
- Rufos com baixas espessuras, não encaixados nas telhas, que estão se dobrando*

com muita facilidade, e com certeza serão danificados pelo vento antes do final de sua vida útil;

➤ *Telhas com cobrimentos curtos sobre os rufos;*

➤ *Falta de cortes nos recobrimentos dos cantos com 4 telhas.*

➤ *Telhas com instalações de ondas invertidas”*

Além disso, apontou inobservância das normas da ABNT determinando apresentação de plano de reformas, ensaios, projetos e ART – Anotação de Responsabilidade Técnica.

O laudo, de fls. 197/247, bem fundamentado e corroborado por explicações e fotografias, não está adequadamente refutado pela autora na manifestação de fls. 256/262, em que insistiu em defeitos na condução das águas fluviais (tubulação de descida da água – fls. 258), embora constatados problemas antecedentes a esse momento, como o mau encaixe das telhas, empenamentos, problemas com os parafusos e rufos, dentre outros.

O que se tem, portanto, é a evidência da má-prestação dos serviços pela autora, indicativo de que o réu necessitará

refazer os serviços. Assim, não há qualquer fundamento para a procedência do pedido, como bem consignou a sentença:

“De fato, a perícia contratada pelo condomínio requerido constatou que houve falha na prestação dos serviços, notadamente a inobservância de normas técnicas e uso de material inadequado.

[...]

Imperioso destacar que a autora não impugna o laudo produzido pela referida empresa e até mesmo efetuou alguns reparos no local. Contudo, tais reparos não foram suficientes para sanar todos os problemas; o que foi constatado por empresa contratada pelo condomínio para a reexecução dos serviços.

Demais disso, oportunizada a produção de outras provas, a autora nada requereu.

Dessa forma, pelo conjunto probatório dos autos, forçoso reconhecer que a obrigação que competia à autora não foi adimplida nos termos do contrato, por sua culpa exclusiva.

Desse modo, no presente caso, pode-se dizer que o requerido comprovou a justa recusa no pagamento.

Com isso, a improcedência da ação é medida inafastável”

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso e majoro a verba honorária advocatícia sucumbencial para o percentual de 11% sobre o valor atualizado da causa.

J. B. PAULA LIMA

— **RELATOR** —