



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000398831

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012482-65.2023.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante NESTOR CARNEIRO, é apelado BRN PAR EMPREEENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1012482-65.2023.8.26.0451

APELANTE: NESTOR CARNEIRO

APELADO: BRN PAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

COMARCA: FORO DE PIRACICABA – 2ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: MARCOS DOUGLAS VELOSO
BALBINO DA SILVA

VOTO Nº 12583

EMENTA:

APELAÇÃO – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS
MATERIAIS E MORAIS – PARCIAL PROCEDÊNCIA –
APELO DO AUTOR – SENTENÇA ANULADA –
RECURSO PROVIDO, COM DETERMINAÇÃO.

Vistos.

1. Cuida-se de ação de indenização por danos materiais e morais julgada parcialmente procedente, às fls. 353/358, nos seguintes termos: “Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido para condenar as rés a pagar ao autor R\$ 2.542,81 para a realização dos reparos indicados (fls. 287) com correção pela tabela do E.TJ/SP contada a partir do laudo pericial e juros moratórios de 12% ao ano a partir da citação. Em razão da sucumbência mínima da parte requerida, arcará o autor com as custas, despesas processuais, honorários periciais e advocatícios de R\$1.500,00, observada a gratuidade.”.

Apela a parte autora em busca da reversão. Argui preliminar de cerceamento de defesa, porquanto a sentença foi proferida sem apreciação da impugnação ao laudo pericial apresentado. No mérito, aduz ocorrência de propaganda enganosa; necessidade de reforma dos valores estimados pelo perito e existência de danos morais indenizáveis.

Sem contrarrazões (fls. 396).

Petição do autor às fls. 401/404.

É o relatório.

2. A preliminar de cerceamento de defesa não deve ser acolhida.

Os documentos encaminhados ao perito, independente de estarem juntados aos autos, constituíram em prova que o próprio autor poderia e deveria ter juntado aos autos.

A sua impugnação partiu para a desqualificação do perito sem, contudo, indicar qual é a falha técnica existente no laudo. O autor abandonou a análise jurídica para se afirmar em adjetivações incabíveis ao caso, especialmente porque o laudo está vazado em termos técnicos, que deveriam ter sido questionados de forma científica.

Contudo, extraída a visão subjetivista em que vazada a apelação, com a devida vênua ao entendimento esposado pelo MM. Juiz, a conclusão do perito se mostrou incompatível com os danos descritos no laudo, resultando contraditória.

Como se vê do laudo, em especial das fotografias a ele juntadas, há várias trincas, fissuras e infiltrações no imóvel.

A planilha trazida como anexo do laudo aponta valor que a experiência comum aponta como irreal para a consecução da reforma ali indicada como necessária.

A reforma imposta em conserto de trincas, fissuras e remoção das causas de infiltrações, do que demandará, necessariamente, a repintura das áreas consertadas.

A importância de pouco mais de 2 mil reais estimada pelo perito não é compatível com os danos constatados e com as reformas necessárias.

O orçamento está baseado em média de materiais e mão de obra que não levou em consideração a elaboração de orçamentos locais.

Incumbe também às partes a apresentação de tais orçamentos, não bastando ao autor, sob alegação de hipossuficiência, apenas aguardar a estimativa do perito.

Porém, independente deles, não se mostra compatível com a natureza e a extensão dos danos constatados o valor apurado.

O processo não estava em condições de ser julgado, visto que ainda não se encontrava devidamente instruído.

Consequentemente, anula-se a r. sentença, tornando-se os autos à origem, para o seu regular trâmite, com a realização de nova prova pericial técnica.

Ressalta-se que qualquer documento analisado pelo novo *expert* deverá ser encaminhado aos autos.

3. Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO**, para anular-se a r. sentença, com o consequente retorno dos autos à origem, para a realização de nova prova pericial técnica.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR