



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000417073

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011916-19.2021.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante CONDOMÍNIO ACRÓPOLE SUL, são apelados ACRÓPOLE SUL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SPE LTDA. e STÉFANI NOGUEIRA INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA..

ACORDAM, em 3ª 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 Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente sem voto), VIVIANI NICOLAU E MARIO CHIUVITE JUNIOR.

São Paulo, 29 de abril de 2025

DONEGÁ MORANDINI

RELATOR

Assinatura Eletrônica

3ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1011916-19.2021.8.26.0506

Comarca: Ribeirão Preto

Apelante: Condomínio Acrópole Sul

Apelados: Acrópole Sul Incorporadora Imobiliária SPE Ltda. e
Stéfani Nogueira Incorporação e Construção Ltda.

Voto nº 64.500 (m)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS.

I. Caso em Exame: recurso de apelação interposto contra sentença que julgou procedentes os pedidos, condenando as rés em obrigação de fazer consistente em reparos de vícios. A parte autora sustenta nulidade do laudo, cerceamento de defesa e repisa arguições da peça vestibular.

II. Questão em Discussão: II.1. Dirimir sobre a validade do laudo e sobre a observância do contraditório; II.2. Verificar se as discussões de mérito foram abordadas em sentença.

III. Razões de Decidir: III.1. O laudo pericial está fundado em análises específicas do local, apoiado em elementos técnicos, cumprindo seu mister de prova técnica de apoio ao Juízo, nos termos do art. 156, CPC, não apresentando erro material manifesto; III.2. Inexiste cerceamento de defesa, pois fora oportunizado à recorrente participar da dilação probatória e oportuna manifestação sobre o laudo; III.3. As razões de mérito são ineptas, pois não se vislumbra pronunciamento judicial desfavorável à apelante nos capítulos impugnados; III.4. Honorários de sucumbência fixados conforme a regra do §2º do art. 85, CPC.

IV. Dispositivo e Tese: IV.1. O laudo pericial é válido e não apresenta nulidade. IV.2. Não houve cerceamento de defesa, sendo oportunizado o contraditório e ampla defesa.

APELO DESPROVIDO.

1) Trata-se de recurso de apelação interposto em relação à sentença de fls. 622/627, que julga procedentes os pedidos formulados, condenando solidariamente as requeridas na obrigação de fazer, consistente na realização das obras necessárias reparar os vícios construtivos indicados no laudo

pericial (fls.490/547), a saber: *(i)* trincas em tetos; *(ii)* correção em pisos; *(iii)* infiltrações em tetos; *(iv)* infiltrações em paredes; *(v)* infiltrações em juntas de dilatação; e *(vi)* canalização da saída do ralo da sala do gerador, no prazo de 180 dias, a contar do trânsito em julgado

Apelo da parte autora às fls. 636/668, pretendendo a nulidade do laudo pericial produzido, com prolação de nova sentença para reparo de todos os vícios e defeitos construtivos existentes nas áreas comuns do condomínio.

Aduz que o laudo pericial é nulo, posto que o perito designado teria apresentado narrativas, conclusões e opiniões que fogem ao escopo de seu labor, escapando ao exame técnico. Sustenta que há cerceamento de defesa, pois o pedido de complementação e esclarecimentos formulado ao perito não foi apreciado pelo Juízo de origem.

Sustenta que o imóvel encontra-se no prazo de garantia de 5 (cinco) anos, posto que o termo de recebimento é datado de 22/02/2017 e que deve ser aplicado o prazo prescricional de 20 anos. Indica que o laudo deixou de observar diversos vícios e defeitos construtivos de natureza endógena, isto é, oriundas de má execução das obras e de seu projeto.

Sustenta que as requeridas não iniciaram as obras e pretendem a aplicação de multa diária, assim como a existência de responsabilidade solidária e que há dever de indenizar,

propugnando pela incidência da legislação protetiva do consumidor, por sua hipossuficiência técnica. Sustenta, ainda, sua legitimidade ativa. Pretende a majoração dos honorários de sucumbência.

Contrarrazões de apelação às fls. 674/678.

Oposição ao julgamento virtual à fl. 683.

É o relatório.

2) A sentença não comporta reforma.

O trabalho pericial foi realizado dentro dos limites a que se propunha, realizando a análise do quanto detectado e o registro dos vícios existentes.

O artigo 156 do Código de Processo Civil prevê que o juiz será assistido por perito sempre que a prova do fato depender de conhecimento técnico ou científico. A *ratio legis* de tal dispositivo é estabelecer que o perito é a figura incumbida de esclarecer pontos cuja complexidade ultrapassa o alcance ordinário da cognição jurídica. Nesse sentido, o laudo pericial apresentado se desincumbe de tal mister.

O laudo pericial apresentado é elemento probatório de notória preponderância e somente comporta revisão técnica quando demonstrado erro material manifesto, o que, *in casu*, não se verifica.

Não obstante na resposta de alguns quesitos o r. Perito tenha emitido conclusões de caráter jurisdicional, tal

circunstância isoladamente considerada não é elemento hábil a eivar de nulidade o laudo produzido. Isto porque o Juízo não está vinculado às opiniões do *expert*, podendo rejeita-las se entender que há elementos técnicos que conduzam a conclusão distinta da adotada.

Não é o que se verifica: as eventuais opiniões de caráter jurisdicional são apenas um acréscimo em relação às conclusões técnicas obtidas, em reforço da análise efetuada.

No item 54.3 (fl. 639 do recurso) é possível depreender que o r. Perito afastou o vício por sua natureza aparente, já que o acúmulo de água relatado se deve às chuvas e: (i) no momento da perícia, nada havia a ser constatado; (ii) decorrendo exclusivamente das chuvas, seria perceptível à recorrente desde a entrega do bem, dado que não se trata de fenômeno climático raro — ao revés, muito recorrente. Igualmente quanto aos rejuntas e pisos, elemento técnico de fácil visualização ao exame simples.

Nas passagens em que indica a impossibilidade de conclusão, o Sr. Perito justifica quais os elementos fáticos que inviabilizam a análise — seja pela imprecisão técnica dos termos utilizados pelas partes, seja pela ausência de histórico documentado de reformas, seja porque alterações não estivessem visíveis ao exame proposto.

Assim, à míngua de elementos seguros para o exame,

o r. Perito realizou algumas considerações lógicas para determinar as prováveis raízes dos problemas. A ausência de lastro fático para o exame técnico, igualmente, não invalida a prova produzida.

Outrossim, não se vislumbra o alegado cerceamento de defesa. Apresentado o laudo pericial (fls. 490/566), fora oportunizado às partes manifestarem-se sobre o laudo pericial (fl. 569), sendo certo que a recorrente apresentou sua manifestação de parcial concordância às fls. 582/585 — determinando o r. Juízo, à fl. 592, que o Perito se manifestasse em termos suplementares (o que foi atendido às fls. 596/604).

As manifestações subsequentes da recorrente (fls. 613/614 e 619/621) apenas ratificam as impugnações anteriormente apresentadas, sequer sendo formulados novos quesitos para que fossem apreciados pelo Juízo ou pelo Perito. Assim sendo, verifica-se que bem oportunizado o exercício do contraditório e da ampla defesa na origem, verificando-se a plena participação da apelante durante a dilação probatória.

No mérito, o recurso é flagrantemente inepto.

Quanto ao prazo de garantia, bem como quanto ao prazo prescricional, não há pronunciamento em desfavor da recorrente. Ao revés, assim consignou o r. Juízo:

Neste contexto, evidente que as requeridas na condição

de construtora e incorporadora respondem pela solidez da obra e dos materiais empregados na construção do condomínio autor, cujo prazo de garantia é de 05 anos, consoante o teor do art. 618 do Código Civil (...) Aliás, na espécie não há que se falar em prescrição ou decadência, visto que se aplica o prazo decenal contido no art. 205, do Código Civil. Logo, considerando que a obra foi entregue em 22/02/2017, de acordo com o documento de fl. 286, com o ajuizamento da ação em 07/04/2021, evidente que a pretensão do autor de pleitear a reparação dos vícios construtivos não prescreveu.

O mesmo quanto à legislação aplicável, posto que a sentença de origem expressamente menciona dispositivos do Código de Defesa do Consumidor em sua fundamentação. Não se vislumbra reconhecimento de ilegitimidade de parte para que o tópico tenha sido abordado em razões de apelação.

Quanto à responsabilidade solidária das rés, fora expressa e objetivamente consignada no dispositivo da sentença, assim como a multa diária. Transcreve-se: “*sob pena de imposição de multa diária no valor de R\$1.000,00, limitada por ora a quantia de R\$ 70.000,00*”. Não há que se falar em majoração do valor, posto que sequer iniciado o prazo para atendimento da obrigação.

Neste sentido, no que tange à alegação de inadimplemento, vê-se que o r. Juízo assim deliberou: “*FIXO o prazo de 180 dias, a contar do trânsito em julgado, para que as*

requeridas concluem as obras acima indicadas”. Portanto, diversamente do indicado, não há deflagração de prazo com a ciência da sentença, como alegado. Ademais, as questões pertinentes ao atendimento do título executivo devem ser debatidas em cumprimento de sentença, sob pena de supressão de instância.

Ao cabo, no que toca à arguição de que o laudo deixou de observar diversos vícios e defeitos construtivos de natureza endógena, a postulação é genérica e beira a aleatoriedade, já que não indica especificamente em relação a quais vícios se insurge – em outras palavras, não indica a apelante quais os vícios que entende ostentar natureza endógena, a fundamentação de tal entendimento e as razões pelas quais impugna conclusão diversa adotada pelo Perito.

No que toca aos honorários, vê-se que a condenação estabelecida é uma obrigação de fazer: “*impõe-se condenar as requeridas na obrigação de fazer consistente na regularização dos vícios apontados no laudo pericial*”. Bem atendido, portanto, o parâmetro do §2º do artigo 85 do Código de Processo Civil pois não sendo possível mensurar o proveito econômico obtido, a base de cálculo a ser observada é o valor atualizado da causa. Inexiste lastro para majoração, pois bem apreciada a complexidade da causa e o labor desenvolvido pelo patrono.

Deve ser rejeitada, *in totum*, a postulação recursal.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3) Na origem, honorários de sucumbência carreados exclusivamente às recorridas, não comportando majoração.

APELO DESPROVIDO.

Donegá Morandini
Relator