



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000278794**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012259-40.2019.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante DW E BINATTI PRESTADORES DE SERVIÇOS GERAIS E COMERCIO LTDA, é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERA LUCIA ATALLAH.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente) E PAULO ALONSO.

São Paulo, 24 de março de 2025.

**MARCOS GOZZO**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Apelação nº: 1012259-40.2019.8.26.0100**

**Apelante: Dw e Binatti Prestadores de Serviços Gerais e Comercio Ltda**

**Apelado: Condomínio Edifício Vera Lucia Atallah**

**Autos em primeiro grau nº: 1012259-40.2019.8.26.0100**

**Juiz Prolator da Sentença: Dr. Rogério Márcio Teixeira**

**34ª Vara Cível do Foro Central Cível – Comarca de São Paulo**

**VOTO Nº. 22492**

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS E LUCROS CESSANTES. DIREITO DE VIZINHANÇA. Escoamento de águas pluviais. Improcedência do pedido. Insurgência do requerente.

CERCEAMENTO DE DEFESA. Processo suficientemente instruído. Matéria rejeitada.

MÉRITO. Condutor de águas pluviais de vizinho das partes erroneamente instalado. Não comprovada a responsabilidade do imóvel pertencente ao condomínio pelos danos causados. Autor que não se desincumbiu do ônus de provar os fatos constitutivos de seu direito, nos termos do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil. Decisão preservada.

Recurso desprovido.

1. Recebo o recurso de apelação nos efeitos suspensivo e devolutivo.

2. Trata-se de ação de indenização por perdas e danos e lucros cessantes ajuizada por **Dw e Binatti Prestadores de Serviços Gerais e Comercio Ltda** em face de **Condomínio Edifício Vera Lucia Atallah**, cujo pedido foi julgado improcedente (fls. 414/415).

Apela o requerente pretendendo a reforma da decisão primeva (fls. 438/450). Preliminarmente, alega ter havido cerceamento de defesa. No

mérito, reitera ter havido interligação errônea por parte da ré, causando inundações em seu imóvel.

Contrarrazões a fls. 457/463.

É o relatório em acréscimo daquele constante da r. sentença recorrida.

**Passo ao voto.**

Narra o autor que é proprietário de imóvel comercial em que nos anos de 2017 e 2018 correram episódios de inundação por culpa da tubulação de água do prédio vizinho.

Citado, o condomínio réu respondeu a demanda, alegando que havia autorizado reparos no seu sistema de esgoto e caixa d'água pluvial, segundo requisitado pelo autor.

Após regular marcha processual, sobreveio sentença julgando improcedente o pedido, contra o que se insurgiu o requerente reiterando a obstrução da água, bem como os danos narrados na exordial e que os vazamentos são provenientes de imóveis diversos (cabelereiro e padaria vizinhos).

Laudo pericial acostado a fls. 299/387.

Após manifestações das partes, sobreveio sentença julgando o pedido improcedente, conforme descrito alhures.

Pois bem.

Alega o autor preliminar de nulidade de sentença, porquanto o julgamento antecipado da lide teria trazido prejuízos ao apelante, tendo em vista que se viu impedido de produzir provas que trariam à tona a demonstração de fatos noticiados nos autos.

É sabido que o Código de Ritos vigente no Brasil faculta ao magistrado determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito, pois ele mesmo é seu destinatário, cabendo-lhe indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias, consoante o disposto no artigo 370 do Estatuto Processual Civil de 2015 (artigo 130 do CPC de 1973).

Aduzem Theotonio Negrão e José Roberto F. Gouvêa, em “Código de Processo Civil e legislação processual em vigor”, Editora Saraiva, 36ª Edição, fls. 238: *“Sendo o juiz o destinatário da prova, somente a ele cumpre aferir sobre a necessidade ou não de sua realização. Nesse sentido: RT 305/121”*.

Além disso, os elementos trazidos ao caderno processual mostraram-se suficientes para a análise das questões colocadas pelas partes, não assistindo razão ao executado quando requer produção de outras provas, tais qual a testemunhal.

Nesse sentido, já decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça:

***“Julgamento antecipado da lide – Cerceamento de defesa - Prolatora da sentença que tinha em mãos todos os elementos necessários para apreciar os argumentos desenvolvidos no processo – Prova documental produzida que era suficiente para o julgamento antecipado da lide – Impossibilidade de se decretar a nulidade da sentença.***

*Contestação – Intimação – Alegação da parte autora de que não foi intimada a se manifestar sobre a contestação e os documentos apresentados pelo banco réu – Alegação contrariada pela certidão lavrada pela serventia de origem, dando conta de sua intimação pelo Diário Oficial Eletrônico.*

*Contrato – Empréstimo consignado – Afirmado pelo falecido autor que celebrou, tão-somente, um contrato de empréstimo consignado com o banco réu, nº 147.193.009 – Tese exposta na inicial que não se mostrou verossímil, mesmo se considerando versar a ação sobre consumo e ser a parte autora hipossuficiente – Hipótese em que o banco réu demonstrou a celebração de dois outros contratos com o falecido autor, nºs 163.561.896 e 171.015.351 – Parte do valor dos aludidos contratos utilizada para a quitação do anterior ajuste e parte disponibilizada na conta corrente de titularidade do falecido autor – Pretensão à declaração de inexigibilidade desses contratos repelida – Improcedência da ação mantida – Apelo das autoras, sucessoras do falecido, desprovido.”* (Relator(a): José Marcos Marrone; Comarca: Campinas; Órgão julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 13/05/2015; Data de registro: 15/05/2015)

Afastada, portando, a preliminar.

Com efeito, o art. 1.288 do Código Civil dispõe que:  
*“O dono ou o possuidor do prédio inferior é obrigado a receber as águas que*

*correm naturalmente do superior, não podendo realizar obras que embaracem o seu fluxo; porém a condição natural e anterior do prédio inferior não pode ser agravada por obras feitas pelo dono ou possuidor do prédio superior”.*

No mesmo sentido, estabelece o art. 69 do Código das Águas (Decreto nº 24.643,), *verbis*: “*Os prédios inferiores são obrigados a receber as águas que correm naturalmente dos prédios superiores”.*

No presente caso, conforme relatado pelo perito a fls. 374: “*Ao inspecionar os tubos condutores verticais existentes no imóvel da requerida, tubos estes, responsáveis em coletar a chuva do telhado da edificação e conduzi-la até o andar térreo, onde o mesmo, através dos condutores horizontais, levariam o fluxo de água até a via pública, e através das sarjetas, alcançaria as galerias de águas pluviais. Foi constatado, que pelos menos um destes condutores, não obedece esta lógica de instalação”.*

Conclui o perito que o causador das inundações seria o condutor de águas pluviais proveniente do imóvel vizinho ao das partes, a padaria: “*Deste modo, a diligência focou em investigar os condutores de águas pluviais do imóvel da Ré, onde verificou-se que ao menos um dos condutores encontra-se interligado ao sistema de esgoto do imóvel vizinho, (Padaria), que está localizado logo acima. Portando, conclui-se que a causa das inundações é o condutor de águas pluviais que está erroneamente interligado ao sistema de esgoto do imóvel vizinho localizado acima” (fls. 382).*

Ou seja, não comprovada a responsabilidade do imóvel pertencente ao condomínio pelos danos causados no autor.

Conforme consignado pelo juízo a quo: “*Conquanto o perito judicial tenha concluído (fls. 382), em relação aos condutores de águas pluviais do réu, de que "ao menos um dos condutores encontra-se interligado ao sistema de esgoto do imóvel vizinho (Padaria), que está localizado logo acima", estabelecendo, ainda a fls. 382, como causa das inundações, essa errônea interligação, o fato é que em resposta ao quesito 3 da autora (fls. 383), indagando de onde provieram os vazamentos prediais de águas pluviais, afirmou "da caixa de esgoto situada acima do imóvel da Ré, no imóvel da Padaria", com o que, não*

*aplicável ao réu a primeira parte do artigo 1.288 do Código Civil na parte aduzindo ao "dono ou o possuidor do prédio inferior é obrigado a receber as águas que correm naturalmente do superior", em razão das consequências e possibilidades previstas no artigo 1.289 do mesmo Código, ainda que não eventualmente ainda não adotadas pelo réu." (fls. 415).*

De se concluir, pois, que a apelante nada trouxe aos autos que pudesse infirmar o acervo probatório colacionado, por via de consequência, ocasionar a modificação da sentença vergastada.

Não se desincumbiu, portanto, do ônus de provar os fatos constitutivos de seu alegado direito, nos termos do disposto no artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil. Assim, agiu com acerto o magistrado *a quo* ao julgar improcedentes o pedido.

Neste sentido já decidiu este Egrégio Tribunal:

*“APELAÇÃO CÍVEL Interposição contra sentença que julgou improcedente a ação de obrigação de fazer c.c. reparação de danos materiais e morais. Queda parcial de muro causada pela ação de fortes águas pluviais. Caso fortuito ou força maior. Muro antigo e de propriedade dos autores. Inexistência de previsão legal para que o proprietário do imóvel superior canalize as águas pluviais, as quais devem ser recebidas pelo imóvel inferior. Exegese dos artigos 1.288 do Código Civil e 69 do Código de Águas. Laudo conclusivo acerca da causa da queda parcial do muro. Calçada construída para melhor deslize das águas, inexistindo prova acerca do agravamento da situação do imóvel inferior. Sentença mantida.” (Apelação nº 1000554-57.2015.8.26.0400, TJSP, 33ª Câmara de Direito Privado, Rel. Mario A. Silveira, j. 01/08/2016, g.n.).*

*“Direito de vizinhança. Obrigação de fazer. Imóvel inferior que deve suportar águas naturalmente provenientes de imóvel superior. Art. 1.288 do CC. Necessidade de implantação de sistema de escoamento de água por gravidade, conforme apontado na perícia judicial. Ação procedente em parte. Recurso improvido.” (Apelação nº 0023580-68.2009.8.26.0576, TJSP, 36ª Câmara de Direito Privado, Rel. Walter Cesar Exner, j. 01/07/2016).*

*“DIREITO DE VIZINHANÇA Demolição de muro divisório, construção de muro de arrimo, impermeabilização do solo de quintal e desvio de tubulação de águas pluviais Prova pericial complementar ou definitiva não requerida, no momento*

*oportuno Preclusão do direito Preliminar de cerceamento de defesa rejeitada Obrigação de fazer julgada improcedente na origem Recurso desprovido. 1. As asserções em que se funda o pedido dos autores não resultaram confirmadas seja pelas vistorias técnicas constantes do "laudo provisório", seja pelos documentos fornecidos pelos órgãos públicos municipais chamados à solver a pendência, administrativamente. 2. Nenhuma norma legal impõe ao dono do prédio superior a obrigação de construir obras para canalizar águas que naturalmente correm para o terreno inferior; ao proprietário deste é que incumbe as providências necessárias para evitar as consequências do fluxo normal das águas pluviais. 3. Não tendo havido descumprimento, por parte dos réus, das regras dos artigos 1.280 e seu parágrafo único e 1.311 do Código Civil, era realmente de se desacolher a demanda." (Apelação nº 0036245-90.2006.8.26.0554, TJSP, 26ª Câmara de Direito Privado, Rel. Reinaldo Caldas, j. 24/10/2012, g.n.).*

Por derradeiro, diante da sucumbência do autor, mantidos os ônus sucumbenciais fixados em primeiro grau, majorando-se os honorários devidos para 15% sobre o valor da causa, considerado o trabalho recursal.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

**MARCOS GOZZO**  
**Relator**