



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000283718

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004838-86.2020.8.26.0286, da Comarca de Itu, em que são apelantes BLANC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL) e CONSTRUTORA PAULO AFONSO LTDA (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL), é apelada BERNARDETE CORREA RIBEIRO (JUSTIÇA GRATUITA).

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, 25 de março de 2025.

MARCOS GOZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1004838-86.2020.8.26.0286

Apelantes: CONSTRUTORA PAULO AFONSO LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e BLANC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Apelada: BERNARDETE CORREA RIBEIRO

Autos em primeiro grau: 1004838-86.2020.8.26.0286

Juiz Prolator da Sentença: Dr. BRUNO HENRIQUE DI FIORE MANUEL

3ª Vara Cível do Foro de Itu

VOTO Nº. 22623

AÇÃO INDENIZATÓRIA POR PERDAS E DANOS. Vizinhança. Sentença que julgou o pedido inicial procedente em parte. Insurgência das rés. Inadmissibilidade. Conclusões periciais de que a responsabilidade pelos danos causados no imóvel da autora é também das rés. Sentença mantida.

Recurso não provido.

1. Fls. 375/387: Concedo às apelantes gratuidade de justiça apenas para a análise do presente recurso.

2. Recebo o recurso nos efeitos devolutivo e suspensivo.

3. Trata-se de ação de indenização por perdas e danos ajuizada por **BERNARDETE CORREA RIBEIRO** em face de **CONSTRUTORA PAULO AFONSO LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e BLANC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, cujo pedido inicial foi julgado procedente em parte para condenar as requeridas ao pagamento de: a) indenização por danos materiais no valor de R\$ 129.920,83, correspondentes à metade do valor da reconstrução do imóvel; B) lucros cessantes no valor de metade do aluguel dos meses em que o (fls. 321/324).

Apelaram as rés, requerendo a improcedência dos pedidos iniciais. Alegam que não foi comprovado o nexo causal entre sua atividade e

os danos causados ao imóvel da autora (fls. 338/358).

Recurso respondido (fls. 364/370).

É o relatório.

Passo ao voto.

Narra a autora ser proprietária de imóvel vizinho à construção de um edifício pelos requeridos. Alega que *“(...) a Edificação em construção no terreno vizinho ao imóvel da Requerente, sob responsabilidade dos Requeridos, causou enormes danos na estrutura do imóvel, que apresentou trincas no teto e paredes, como mostra o laudo da vistoria técnica realizada. Importante ressaltar que, quando das escavações primárias, não houve quaisquer tutelas para proteger as casas vizinhas à obra, tendo chegado a demolir e reconstruir outra casa vizinha. Até a realização da obra pelos Requeridos, o imóvel nunca teve qualquer dano”* (fls. 02).

Desta forma, ingressou com a presente demanda, para que os réus arquem com os danos causados.

Com a inicial, juntaram os documentos de fls. 11/31.

Citados, os réus apresentaram contestação a fls. 39/50, aduzindo que a obra realizada não foi capaz de afetar o imóvel da autora.

Foi determinada e produzida prova pericial (fls. 234/266), sendo o pedido inicial julgado procedente em parte, conforme descrito alhures.

Pois bem.

Segundo a prova pericial acostada, *“(..) não há dúvidas que os danos causados na sala de estar e na cozinha do imóvel, podem ser considerados exógenos (fatores externos provocados terceiros), devido à grande construção em frente ao imóvel; sua enorme movimentação de terra e ausência do principal documento que deveria ter sido produzido e disponibilizado pelo réu (Laudo Cautelar de Vizinhança - NBR 12722). Devido aos danos causados pela construção dos edifícios; problemas construtivos (endógenos – própria edificação) e ausência de manutenção, o imóvel coloca em risco a vida do usuário, sendo assim,*

os danos impedem o uso do imóvel para moradia e locação” (fls. 265).

Ao contrário do que faz crer o apelante, portanto, o perito apurou os fatos descritos na inicial, tendo concluído pelo nexo causal e a culpa das rés.

Outrossim, o laudo pericial foi elaborado por *expert* imparcial, de confiança do Juízo, e sob o crivo do contraditório. Em síntese a perícia reconhece (“não há dúvidas”) que os danos causados no imóvel da autora possuem também fatores exógenos, colocando em risco a vida da moradora.

Conforme consignado pelo juízo *a quo*: “*Está demonstrado, portanto, que os danos que impedem o uso do imóvel foram causados conjuntamente pela obra dos requeridos e pela falta de manutenção pelo próprio requerente, de modo que a responsabilidade é concorrente entre as partes. Dessa forma, comprovada sua participação no nexo causal, e diante da impossibilidade de uso do imóvel inclusive para locações futuras, cabe ao requerido indenizar o requerente em metade do valor dos danos causados, bem como pelos lucros cessantes. Assim, a indenização pelos danos materiais deve corresponder à metade do valor necessário para a reconstrução do bem, conforme fls. 31, e a indenização pelos lucros cessantes à metade do valor do aluguel do imóvel*” (fls. 323).

Desta forma, correta a r. sentença ao condenar os réus ao pagamento de metade do valor necessário para reconstrução do bem, visto que reconhecida a culpa concorrente.

Não tendo o réu impugnado a extensão da condenação, apenas a validade do laudo pericial, o que mais aqui se acrescentasse seria mera elucubração, sendo de rigor a manutenção da decisão objurgada, inexistindo óbice para a ratificação do julgado com base no artigo 252 do Regimento Interno do Egrégio TJSP.

Por derradeiro, pelo trabalho adicional realizado em grau de recurso, majoro os honorários devidos para 15% sobre o valor da condenação (art. 85, §11, do Código de Processo Civil).

Ante todo o exposto, **NEGO PROVIMENTO AO**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

RECURSO.

MARCOS GOZZO
RELATOR