



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000307519

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018189-20.2018.8.26.0344, da Comarca de Marília, em que é apelante/apelado SANTA AVELINA PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA, são apelados/apelantes DAVID ITIRO FUJIYAMA e TERESA YOKO TAKAKU e Apelado WCM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso da corrê e negaram provimento ao recurso dos autores, com observação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 29 de março de 2025.

FABIO TABOSA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelantes: Santa Avelina Participações e Administração Ltda., David Itiro Fujiyama e Teresa Yoko Takaku

Apelados: Os mesmos e WCM Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Apelação nº 1018189-20.2018.8.26.0344 – 4ª Vara Cível de Marília

Voto nº 31.113

Direito de vizinhança. Queda de muro divisório. Demanda condenatória em obrigação de fazer cumulada com pedidos indenizatórios. Demanda ajuizada em face da antiga e da até então atual proprietária do lote vizinho ao dos autores. Alegação de sobrecarga do muro divisório, sem características de muro de arrimo, em razão de aterramento indevido e deficiente escoamento de água. Sentença que reconheceu a ilegitimidade passiva da corré até então proprietária atual do lote, consignando a perda superveniente do objeto no tocante ao pedido condenatório em obrigação de fazer e julgando procedente (*rectius*, parcialmente procedente) a demanda em face da antiga proprietária. Insurgência dos autores e da antiga proprietária. Ilegitimidade passiva da corré, a rigor, não caracterizada. Perda superveniente do objeto do tocante ao pedido condenatório em obrigação de fazer também não caracterizada. Demanda, ainda assim, improcedente em face de ambas as rés. Perícia realizada nos autos que, embora ateste a necessidade de melhoramentos no muro divisório existente entre os lotes, registra ter o episódio narrado na petição inicial sido provocado pelo intenso e inesperado volume de água pluvial, antes represado, direcionado ao terreno dos autores, localizado em ponto mais baixo, após o rompimento do muro de condomínio vizinho ao terreno das partes, causado por forte chuva na cidade. Fato não imputável às rés. Nexo causal rompido. Demanda improcedente. Apelo da corré provido para tal fim. Apelo dos autores desprovido, com ressalva.

VISTOS.

A r. sentença de fls. 1.076/1.084 extinguiu, sem resolução do mérito, no tocante à corré WCM Empreendimentos Imobiliários Ltda., e julgou procedente (*rectius*, parcialmente procedente), quanto à corré Santa Avelina Participações e Administração Ltda., demanda condenatória em obrigação de fazer cumulada com pedidos indenizatórios, envolvendo direito de vizinhança, derivada de

queda de muro divisório entre terrenos lindeiros; afastou o MM. Juiz, para tanto, preliminares de carência da ação, falta de interesse de agir e ilegitimidade passiva da corrê Santa Avelina, reconhecendo, por outro lado, a ilegitimidade passiva da corrê WCM, na medida em que referida pessoa jurídica só teria adquirido o terreno vizinho à propriedade dos autores em 16/3/2018, ao passo que o evento narrado – queda do muro divisório – teria se dado em momento anterior, 25/12/2015, sem formulação de pedido condenatório, outrossim, em face da referida corrê. No tocante à matéria substancial, considerou estar devidamente demonstrado nos autos estar a causa do sinistro reclamado associada ao acúmulo de águas pluviais junto ao muro de divisa dos imóveis, bem como ao aterramento irregular realizado pela corrê Santa Avelina. Reconheceu, em tal sentido, a sua responsabilidade pelos danos descritos na petição inicial, reputando não caracterizada qualquer excludente de responsabilidade e condenando-a no pagamento de indenização por dano material arbitrada em R\$ 51.738,83 (cinquenta e um mil, setecentos e trinta e oito reais e oitenta e três centavos), além de verba por dano moral no valor de R\$ 17.246,28 (dezessete mil, duzentos e quarenta e seis reais e vinte e oito centavos) – montante inferior ao requerido na petição inicial, da ordem de R\$ 95.400,00 (noventa e cinco mil e quatrocentos reais). Asseverou, por outro lado, ter a lide perdido o objeto do tocante ao pedido condenatório em obrigação de fazer, atrelado à realização de obras nos imóveis, destacando a informação de cumprimento da ordem liminar pela corrê Santa Avelina, a conclusão do perito judicial de desnecessidade de realização de novas obras e a informação de que uma nova edificação já estaria ocupando o imóvel antes pertencente às rés. No tocante às verbas sucumbenciais, condenou a corrê Santa Avelina no pagamento, em favor dos autores, das custas e despesas processuais, além de honorários fixados em 15% (quinze por cento) do valor total atualizado da condenação. Em razão da perda do objeto quanto ao pedido cominatório e do reconhecimento da ilegitimidade passiva da corrê WCM, condenou os autores no pagamento de honorários advocatícios, em favor da referida corrê, fixados em 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa.

Apelam a corrê Santa Avelina e os autores, em caráter principal.

A corrê (fls. 1.108/1.144) argui, inicialmente, a nulidade da r.

sentença, por cerceamento de defesa, destacando a necessidade de produção de prova oral consistente na coleta de depoimento pessoal dos autores e oitiva de testemunhas, com vistas a comprovar a tese de que a queda do muro teria decorrido de chuvas incomuns na data dos fatos, calamidade pública que, segundo alega, caracterizaria caso fortuito ou força maior. Destaca, nessa linha, ter apresentado prova de danos ocorridos também nos imóveis e estruturas vizinhas, o que teria sido indevidamente desconsiderado na r. sentença. Por outro lado, refuta a responsabilidade a ela atribuída, sustentando ter promovido, nos três anos que se deram entre a data dos fatos e o ajuizamento da ação, por mera liberalidade, a recomposição do local. Insiste, em prosseguimento, na alegação de excludente de responsabilidade, em virtude de caso fortuito e força maior, estando a queda do muro, segundo alega, atrelada essencialmente à insuficiência do sistema público de captação de águas pluviais e à tempestade registrada na cidade na data dos fatos, tema inclusive de matérias jornalísticas. Aduz, por outro lado, não comprovados os danos materiais e os valores dos gastos respectivos, destacando especialmente a falta de prova da existência de benfeitoria no terreno dos autores antes da queda do muro. Refuta, outrossim, a caracterização de danos morais no caso. Bate-se, nesses termos, pela anulação da r. sentença ou, quando não, pela sua reforma, com o julgamento de improcedência da demanda; subsidiariamente, pugna pela redução do *quantum* indenizatório e bem assim dos honorários advocatícios sucumbenciais.

Os autores (fls. 1.148/1.195), por seu turno, insistem na legitimidade passiva da corré WCM, proprietária do imóvel no momento da propositura da demanda, a qual teria assumido a responsabilidade pelo imóvel e, mesmo ciente dos fatos ocorridos, não teria promovido as obras devidas no lote, perpetuando os aterramentos indiscriminados durante todo o tempo em que era proprietária. Refuta, outrossim, ter havido perda superveniente do objeto no tocante ao pedido condenatório em obrigação de fazer, destacando a realização de medidas por ordem da decisão judicial, bem assim a falta de informação de venda do imóvel até o ajuizamento da demanda. Narram, em prosseguimento, nova queda do muro divisório, em 10/1/2024, a comprovar a tese de que as obras necessárias não teriam sido providenciadas, bem assim desconsideradas as recomendações do perito judicial. Insurgem-se, outrossim, para fins de majoração da verba indenizatória por

danos morais, reiterando o sofrimento causado por três anos de invasão de águas das chuvas, lama e entulhos advindos do imóvel vizinho, repisando, ademais, o falecimento de animais domésticos em decorrência da queda do muro. Batem-se, nesses termos, pela reforma da r. sentença, com o julgamento de integral procedência da demanda; subsidiariamente, pugnam pela revisão da base de cálculo dos honorários sucumbenciais fixados em favor da corrê WCM, para que incidam sobre o valor da condenação e não da causa.

Os recursos, que são tempestivos, foram devidamente processados, manifestando-se as partes em contrarrazões no prazo legal (fls. 1.201/1.211, 1.212/1.217 e 1.218/1.269), com preliminar de inépcia das razões recursais pela corrê Santa Avelina.

Pela decisão de fl. 1.275, já em Segundo Grau, determinou-se aos autores a complementação do preparo recursal, aspecto devidamente regularizado a fls. 1.278/1.280.

É o relatório.

Afasta-se inicialmente a preliminar suscitada em contrarrazões da corrê Santa Avelina, escorada na sugestão de inépcia do apelo dos autores, pois as razões recursais são, sem dúvidas, vinculadas ao conteúdo da sentença atacada, mesmo havendo reiteração de posições a partir da retomada de argumentos já despendidos anteriormente nos autos, o que não é, por evidente, vedado às partes. Conhece-se, pois, do recurso.

Superado esse ponto, prospera o inconformismo da corrê, não prosperando o dos autores, ainda que comporte a reparo a fundamentação da r. sentença.

Não assiste razão à corrê, contudo, quanto à arguição de cerceamento probatório arguida. O direito a provas não se rege por mero voluntarismo, mas pela verificação da pertinência dos fatos em relação ao litígio, de sua relevância e capacidade para interferir na solução de mérito e finalmente pela aptidão dos meios de prova propostos para o tratamento da matéria fática indicada.

Ocorre que, no caso dos autos, a responsabilidade pela queda do muro divisório envolve questão de ordem eminentemente técnica, daí tendo sido providenciada a perícia técnica, não se vislumbrando de que forma a prova oral

pretendida se demonstraria relevante para solução da controvérsia posta.

Em prosseguimento, efetivamente não seria o caso de se cogitar, em termos técnicos, de ilegitimidade passiva da corré WCM.

Trata-se de demanda condenatória em obrigação de fazer cumulada com pedidos indenizatórios decorrente da queda de muro divisório entre os imóveis das partes. A tese da petição inicial é que o muro divisório teria colapsado pela força e peso de aterro indevido realizado pela ré, juntamente com a água das chuvas, fazendo com que o muro desabasse sobre benfeitorias do imóvel e provocasse a morte de animais de estimação.

Decorre de simples leitura da petição inicial a imputação de responsabilidade pelos fatos, em suma, a ações e omissões de ambas as rés: Santa Avelina Participações e Administração Ltda., proprietária do lote vizinho na data de queda do muro divisório, em 2015, e WCM Empreendimentos Imobiliários Ltda., proprietária do referido lote na data do ajuizamento da demanda, já em 2018. Primeiro, pela falta de realização de obras acautelatórias necessárias, ante o perfil topográfico dos lotes, bem como pela realização e perpetuação de aterros indevidos, o que teria comprometido, juntamente ao problema de escoamento da água da chuva, o muro divisório de fechamento existente entre os lotes.

Pedem os autores, em tal sentido, que seja a atual proprietária condenada a desfazer o aterramento, bem como a construir muro de arrimo impermeabilizado em toda a extensão do terreno, obedecendo as normas técnicas correspondentes, além de realizar obras para correto escoamento das águas pluviais, direcionando o máximo possível para a Rua Hum. Formularam pedido de antecipação de tutela em tal sentido.

Vê-se, pois, que embora estranha a limitação dos pedidos, não é verdade que nada tenha sido requerido em face da corré WCM.

A questão, enfim, não se confunde com o tema da ilegitimidade passiva. Parte legítima a corré se mostra, com efeito, tão somente porque a petição inicial, em termos de asserção, indicou situação jurídica abstratamente compatível com a perspectiva de sua responsabilização em relação ao objeto do litígio, não se podendo confundir as condições da ação com o mérito da pretensão, nem tampouco se permitir a partir daí a análise da mera pertinência

subjativa para a demanda com base em considerações sobre a viabilidade ou não daquela outra.

Também não era o caso, com a devida vênia, de considerar caracterizada perda superveniente do objeto no tocante ao pedido condenatório em obrigação de fazer. Foi concedida liminar determinando às rés o desfazimento do aterramento, a construção de muro de arrimo e a realização de obras para escoamento da água pluvial. A corrê Santa Avelina se manifestou nos autos argumentando já ter realizado, meses antes do ajuizamento da demanda, a realização das obras necessárias. A informação foi contestada pelos autores, e ao menos em tese com razão de ser, visto que do relatório de obra apresentado pela corrê não há informação de desfazimento de aterramentos, tampouco de construção de muro de arrimo, mas apenas refazimento do muro divisório, divergindo as partes, outrossim, no tocante à suficiência da obra de escoamento da água da chuva. A questão foi objeto de perícia, daí não se cogitando de simples perda do objeto, envolvendo, na verdade, análise do mérito do pedido. Muito menos seria o caso de perda *superveniente*, se o caso, já que as obras teriam sido promovidas antes mesmo do ajuizamento da demanda, e não no seu curso.

Além do mais, o perito atestou que as modificações nos terrenos só foram finalizadas, na verdade, em fevereiro de 2019, com a efetiva realização do desaterramento requerido, consignando, outrossim, a existência de melhorias e manutenções a fazer para garantir a segurança da estrutura.

Ainda assim, não obstante as alegações dos autores, e ainda que se lamente o drama por eles vivenciado com o colapso do muro divisório entre os imóveis, é o caso de afastar a responsabilidade das rés, por falta de nexo causal.

Com efeito, restou incontroverso nos autos que no dia dos fatos, 25/12/2015, a cidade de Marília foi atingida por forte tempestade. Em razão das forças da chuva, vias públicas próximas aos imóveis ficaram alagadas, fazendo colapsar o muro de condomínio vizinho. As águas represadas desceram naturalmente então para o ponto mais baixo, em direção ao lote dos autores. O muro divisório ali existente não aguentou a pressão da água, vindo igualmente a romper.

Vê-se, portanto, que o episódio narrado na petição inicial não envolve simples situação de erro construtivo no muro – ainda que não se descarte a

necessidade de melhoramentos no sistema de escoamento de água, conforme atestado em perícia. Chamam especial atenção, nesse sentido, as afirmações do perito judicial no sentido de que *“em havendo rompimento de muros, como o ocorrido em 25/12/2015, ou outros índices pluviométricos, não há garantias de estabilidade dos muros vez que outras condicionantes atuam sobre o local”*. (fl. 793) e *“destaca-se, no entanto, que em havendo rompimento de muros a montante dos imóveis em questão que resultem no direcionamento de altos volumes de água em altas velocidades, qualquer estrutura pode estar sujeira a colapso”* (fl. 906).

Assim, embora não se ignore que tenha o perito constatado a existência de aterramento indevido no local dos fatos, o que poderia, em tese sobrecarregar o muro de características tão somente divisórias, além da necessidade de ajustes no sistema de escoamento, ficou claro que os aspectos em questão não são a causa direta da queda do muro na data dos fatos, mas sim o intenso volume de água direcionado ao imóvel dos autores por força do rompimento do muro do condomínio vizinho.

Não há, nesse sentido, como reconhecer a responsabilidade das rés pelos danos materiais e morais narrados na petição inicial, tampouco condená-las a realizar reparos no muro. Sobre esse último ponto, inclusive, chama atenção a notícia de que o imóvel teria sido vendido para empresa terceira em setembro de 2021 (fl. 1.015), de forma que a queda do muro reportada já em 2024 deverá, se o caso, ser discutida em face da nova proprietária.

Reforma-se, em tais termos, a r. sentença, com o julgamento de improcedência da demanda no tocante a ambas as rés, com ressalva no tocante à fundamentação em relação à corrê WCM. Em função do desfecho, caberá aos autores o pagamento da integralidade das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 15% (quinze por cento) do valor atribuído à causa.

Ante o exposto, **dá-se provimento** ao apelo da corrê e **nega-se provimento** aos dos autores, com observação.

FABIO TABOSA

Relator