



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000309006

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003317-11.2018.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que são apelantes NILZA APARECIDA CARMO (JUSTIÇA GRATUITA), LILIAN LEONEL CARMO BATISTA (JUSTIÇA GRATUITA), ALEXANDRE MESSIAS BATISTA (JUSTIÇA GRATUITA) e OSVALDO LEONEL CARMO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente) E DÉBORA BRANDÃO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

COSTA NETTO

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1003317-11.2018.8.26.0405

Apelantes: Nilza Aparecida Carmo, Lilian Leonel Carmo Batista, Alexandre Messias Batista e Osvaldo Leonel Carmo

Apelado: Zatz Empreendimentos e Participações Ltda

Comarca: Osasco

Juiz 1º Grau: Antônio Marcelo Cunzolo Rimola

Voto nº 24.957

APELAÇÃO – AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS E MATERIAIS – Pretensão de reparação por danos ocasionados por obra da ré ao imóvel vizinho – Sentença de procedência parcial – Insurgência dos autores – Probabilidade de agravamento de fissuras em muro divisório e paredes em razão das obras conduzidas pela apelada – Provas, porém, de que os reparos estruturais já eram necessários antes da obra, tendo os fatos apenas precipitado evolução já em curso – Nexo causal apenas com a necessidade de pintura do imóvel – Orçamentos de pintura apresentados pelo assistente técnico que se referem a toda a casa, mas as avarias se encontram apenas em parte dela – Sentença mantida – **Recurso desprovido.**

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 1065/1070, que julgou parcialmente procedente a ação indenizatória, condenando a ré no montante de R\$ 6.675,00. Pela sucumbência recíproca, condenou as partes em parte das despesas processuais (2/3 aos autores) e em honorários sucumbenciais de R\$ 2.600,00.

Embargos de declaração opostos pela ré às fls. 1073/1077, rejeitados às fls. 1099/1100.

Recorrem os autores, às fls. 1.081/1.094, suscitando nulidade da sentença pelo não encaminhamento dos pontos levantados em impugnação ao laudo pericial ao perito, para esclarecimentos; diz que a perícia é inconclusiva. Narra que as avarias no imóvel foram causadas pelas obras da ré no muro lindeiro que divide os terrenos pelos fundos dos

imóveis, onde foi instalada a piscina do novo empreendimento; diz que as infiltrações abalaram significativamente o imóvel que, apesar de antigo, não tinha quaisquer avarias prévias. Destaca ainda que as obras também agravaram defeitos estruturais da casa, levando-a às condições atuais. As empresas buscadas pelos autores avaliaram os reparos em valor muito superior ao do perito. Pede a majoração da condenação.

Contrarrazões apresentadas às fls. 1.110/1.156.

Pelo v. acórdão de fls. 1.159/1.162, o julgamento foi convertido em diligência, de forma a encaminhar os autos à Primeira Instância para que o perito apresentasse esclarecimentos adicionais quanto às manifestações das partes sobre o laudo.

Apresentados esclarecimentos pelo i. perito às fls. 1.171/1.175.

A ré manifestou-se sobre eles às fls. 1.179/1.184, e os autores às fls. 1.185/1.187.

É o relatório.

Trata-se de ação indenizatória, pela qual os autores pretendem a reparação de danos causados em seu imóvel por obras executadas incorretamente pela ré para erguer empreendimento seu.

Foi realizada perícia, que concluiu que o imóvel era antigo e já apresentava avarias anteriores às obras, tendo avaliado os danos efetivamente causados pela ré em R\$ 6.675,00, quantia esta que foi a base da condenação.

Os apelantes impugnaram a perícia, apontando que, ainda que antigo, o impacto causado pelas obras acentuou os defeitos existentes no imóvel.

O laudo do assistente técnico apontava para a possibilidade de que as obras tivessem atuado como *concausa* ou *causa concorrente* de certos danos na estrutura do imóvel e do muro divisório.

Nos esclarecimentos, porém, deixou claro o i. perito que as avarias já tinham sido detectadas em laudo anterior ao início das obras, obtido junto à AVP Consultoria e Engenharia em novembro de 2012 (fls. 1.172).

O i. perito até admite que as estacas podem ter agravado as anomalias.

Porém, até a simples consulta às imagens indicam que estas já eram de tal monta que iam demandar os mesmos reparos.

O próprio laudo do assistente técnico é pouco convincente, pois mostra que existiam avarias anteriores e não aponta com clareza que a situação não teria evoluído de forma análoga sem as obras vizinhas.

Também não aponta qual seria a parcela de contribuição das obras vizinhas ou qual o custo para os reparos.

De fato, o imóvel não demanda apenas pintura interna (como assinala o assistente às fls. 981). Acontece que as reformas estruturais já eram necessárias antes das obras. O agravamento ocasionado pela apelada possui nexos causais apenas com a pintura do imóvel.

Sobre os custos de pintura, atestou o perito que o custo por metro quadrado dos orçamentos é até inferior ao que estimou. Contudo, a área é muito maior, abarcando a totalidade do imóvel (fls. 1.174).

É evidente que o critério utilizado em tais orçamentos não pode ser admitido, uma vez que a causa de pedir é relacionada a avarias no muro lindeiro ao imóvel, não alcançando todas as paredes e cômodos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Portanto, com os elementos constantes dos autos, confirma-se a r. sentença.

Pelo exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

JOSÉ CARLOS COSTA NETTO
Relator