



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320992

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006696-66.2022.8.26.0292, da Comarca de Jacareí, em que é apelante CONDOMINIO RESIDENCIAL SERRA BONITA, é apelado LUIS EDUARDO ALMEIDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 31 de março de 2025.

RÔMOLO RUSSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 43.589

Apelação nº 1006696-66.2022.8.26.0292
Comarca: Jacareí – 3ª Vara Cível
Ação: Obrigação de fazer c.c. indenização
Apte.: Condomínio Residencial Serra Bonita
Apdo.: Luis Eduardo Almeida

Apelação Cível. Condomínio. Obrigação de fazer c.c. indenização. Enchentes na unidade autônoma causadas pelas fortes chuvas. Sentença de procedência. Recurso do réu. Acolhimento. Laudo pericial que é contundente ao afirmar que as enchentes se deram em razão de vícios construtivos, problemas em terrenos vizinhos e estrutura da municipal. Ausência de omissão imputável ao condomínio. Inexistência de nexo causal entre a atividade do condomínio e os problemas enfrentados. Indenização indevida. Recurso provido.

Da r. sentença (fls.556/559) que julgou procedente em parte o pedido, apela o réu, pleiteando a reforma do julgado.

Por suas razões recursais (fls.587/609), alega, em síntese, que:

a) foi relatado de forma taxativa pelo perito que a entrada de água na unidade privativa deu-se por vícios construtivos, de forma que a responsabilidade é atrelada à construtora do empreendimento;

b) o perito disse expressamente que a unidade do apelado se encontra abaixo do nível da rua e que o projeto ou execução foi causadora da inundação;

c) o perito indicou, também, a existência de terrenos do lado de fora do condomínio que não tem boa absorção de água como concausa para a inundação;

d) o laudo pericial deixou claro tratar-se a causa de patologias construtivas e que não haveria como o condomínio antecipar-se com obras preventivas;

e) a sentença é contraditória, eis que o laudo aponta responsabilidade objetiva à construtora e à Municipalidade pelo ocorrido, e ainda de imóveis terceiros ao redor;

f) a ocorrência no imóvel do autor foi única e nunca havia acontecido qualquer episódio de enchente antes;

g) o condomínio nunca ficou sem seguro, mas não havia cobertura contra enchentes, eis que não obrigatória, mas apenas incêndio ou destruição;

h) o caso é de patologia construtiva, que somente ocorreu no imóvel do apelado, com o agravante de tratar-se de uma precipitação de chuva completamente atípica;

i) ausente a culpa, não há que se falar em indenização;

j) subsidiariamente, de rigor a redução do valor da indenização por danos morais.

Recurso tempestivo, preparado e respondido.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso merece prosperar.

Trata-se de ação de obrigação de fazer e

indenizatória motiva por proprietário de unidade condominial em razão de inundações ocorridas em seu imóvel.

Imputa o autor responsabilidade ao condomínio réu em razão de suposta omissão na limpeza e manutenção nas galerias pluviais comuns.

Ocorre que, determinada a realização de prova pericial, o laudo apontou como causas para as inundações em questão falhas de projeto e construção, além de problemas de escoamento decorrentes de estrutura de responsabilidade da prefeitura e de terrenos vizinhos, não encontrando relação entre a atividade do condomínio e as enchentes:

CONCLUSÃO

A inundação do imóvel do autor tem relação com diversos fatores:

- Imóvel do autor se encontra abaixo do nível da rua (questão relativa ao projeto ou execução do empreendimento);*
- A caixa de passagem de águas pluviais para o córrego adjacente ao condomínio é um gargalo do sistema (problema de projeto ou execução do empreendimento);*
- O sistema trabalha afogado no escoamento na saída de águas das chuvas do condomínio (questão relativa ao projeto do empreendimento);*

O terreno adjacente ao condomínio não possui manutenção periódica para aumento do escoamento das águas pluviais (questão de manutenção em terreno vizinho, que representa potencial gargalo no sistema de águas servidas do município);

- A barragem existente à jusante do condomínio reduz a eficiência do sistema (questão de existência de elemento irregular no sistema de águas servidas do município).*

Não foi possível saber quais eram as condições de limpeza das caixas de passagem e caixas

coletoras de águas pluviais na ocasião da ocorrência, questões sob responsabilidade do condomínio que poderiam contribuir para agravamento da inundação.

As providências levantadas no laudo existente os autos são pertinentes e contribuirão para a eficiência do sistema de águas pluviais como um todo e para reduzir o risco de novas ocorrências de inundações na unidade 14 do condomínio:

- Ampliação da área de passagem de águas pluviais para o córrego no terreno vizinho ao condomínio (referência uma saída de pelo menos 1 metro quadrado) – responsabilidade do condomínio;*
- Bombas para aumento da vazão do escoamento de águas para fora do condomínio (já realizada) – responsabilidade do condomínio;*
- Manutenção periódica da vegetação com a sua poda nos terrenos vizinhos para aumento da vazão das águas das chuvas – responsabilidade do município de Jacareí;*
- Manutenção periódica das caixas de passagem do condomínio – responsabilidade do condomínio;*
- Remoção da barragem à jusante do condomínio réu – responsabilidade do município de Jacareí;*
- A colocação de barreira na entrada do imóvel – ação de contingência do autor, caso as outras ações falhem;*

Uma vez que não houve novas ocorrências recentemente e que toda a região vistoriada tem estado sujeita a chuvas extraordinárias que causam inundações, não há que se falar sobre desvalorização do imóvel no presente caso. As soluções identificadas reduzirão o risco de uma nova ocorrência” (fls.387/388).

Em resposta aos quesitos suplementares apresentados pelo autor, ainda consignou o perito:

“O sistema de drenagem de águas pluviais como um todo foi subdimensionado. A existência da caixa de passagem por si não resolveria o problema do alagamento. Pode se afirmar que a instalação das duas bombas foi uma importante ação para a resolução do problema.

(...)

Não é possível se afirmar que a falta de manutenção e limpeza foi a causa do alagamento. O sistema de drenagem de águas pluviais como um todo foi subdimensionado. A instalação das duas bombas foi uma importante ação para a resolução do problema, pois aumentou a capacidade de vazão no sistema” (fls.435/437).

Os vícios, portanto, são construtivos, principalmente.

Como alega o condomínio em suas razões recursais, antes do ocorrido não havia razão para a implementação de medidas mitigadoras dos prejuízos decorrentes da alta incidência de chuvas, eis que não se podia detectar os vícios construtivos apontados no laudo. A instalação de suas bombas pelo condomínio somente ocorreu após a verificação de sua necessidade, e realmente reduziram a magnitude do problema, mas não se pode alegar omissão dos administradores.

De fato, é dever do síndico *“diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores”* (CC, art. 1.348, inciso V), porém a situação vivida pelo autor demandaria providências que extrapolam a conservação dos bens comuns e mais tem relação com superar os erros construtivos detectados pelo perito.

Ausente, portanto, o nexo causal entre as atividades do condomínio e os prejuízos enfrentados pelo autora, de modo que improcede o pleito indenizatório, mantida a sentença apenas quanto à obrigação de fazer *“ampliação da área*

de passagem de águas pluviais para o córrego no terreno vizinho ao condomínio”

Por esses fundamentos, pelo meu **voto dou provimento ao recurso** interposto pelo réu a fim de julgar improcedentes os pleitos indenizatórios.

Em face da sucumbência mínima do réu, necessária a reapreciação da distribuição do seu ônus, razão pela qual condeno o autor a arcar com as custas e despesas processuais (artigo 82, § 2º, do Código de Processo Civil), bem como ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais aos patronos da ré no importe de 10% do valor atualizado da causa (artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil) (Súmula nº 14 do Superior Tribunal de Justiça).

RÔMOLO RUSSO
Relator