



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320986

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005406-09.2022.8.26.0068, da Comarca de Barueri, em que é apelante DAGMAR GABRIEL NASCIMENTO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados ROBSON MARQUES DOS SANTOS VICENTE e ELIANE AARÃO CHAGAS VICENTE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ARANTES THEODORO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO 1005406-09.2022.8.26.0068
APELANTE Dagmar Gabriel Nascimento
APELADOS Robson Marques dos Santos Vicente e outro
COMARCA Barueri – 4ª Vara Cível

VOTO Nº 51.723

EMENTA — Direito de vizinhança. Ação cominatória. Nulidade de sentença, em concreto, não verificada. Prova técnica que não permitia compelir os réus a adotar as providências nas quais a autora insiste em recurso. Ação parcialmente procedente. Recurso improvido.

Sentença cujo relatório se adota julgou parcialmente procedente ação de obrigação de fazer aforada por vizinha em face dos proprietários do imóvel lindeiro.

A autora apela e pede a anulação da sentença ou a alteração daquele desfecho.

Para tanto a recorrente afirma que o laudo pericial padece de “*graves erros e contradições*” e foi elaborado por “*pessoa cuja qualificação técnica não fora comprovada*”, eis que “*laudo técnico de fls. 142/208, embora assinado pelo perito judicial, o Sr. Walmir Pereira Modotti, sequer teve sua presença no momento de apuração dos fatos, tendo sido a perícia conduzida única e exclusivamente por seu assistente de nome Maicon Willian Müller*”.

A apelante acrescenta que *“o laudo em comento foi omissos, contraditório e frágil em sua fundamentação para sustentar suas conclusões”*, o que impõe anular a sentença e renovar a perícia.

Por outro lado, ela assevera que *“realidade dos fatos contradiz o laudo”* porque as casas são geminadas e as manchas de umidade no seu imóvel são sim decorrentes da infiltração de água proveniente da garagem dos réus, cuja parede faz divisa com o dormitório da autora, de modo que a ação havia de ser julgada procedente também para obrigar os réus a *“construir uma parede para si, ou então que impermeabilize o seu lado a fim de cessar as infiltrações advindas de seu imóvel”* e *“alterar o lugar de escoamento dos afluentes de sua residência, retirando-o da calçada da apelante, a fim de cessarem os prejuízos em sua residência”*.

Recurso regularmente processado e respondido.

É o relatório.

I Após a prolação da sentença os réus requereram lhes fosse concedida a gratuidade processual (fls. 392), benefício que ante os documentos apresentados fica abonado, cabendo lembrar, todavia, que ele não tem efeito retroativo, isto é, só atinge as verbas impostas após a formulação do pedido.

II Tendo o processo se iniciado em 2022 e estando agora já na fase de recurso, considero que o pedido de fls. 483 não impede o julgamento, já que as partes podem por meio de seus advogados propor acordo a seu adverso.

III Caso não é de se anular a sentença.

Afinal, o fato de a conclusão do perito não coincidir com o entendimento pessoal da autora, formado sob uma visão leiga à vista dessa ou daquela circunstância, não impunha ao Juiz mandar realizar nova perícia.

Realmente, a renovação de perícia só se justifica quando o perito esteja proibido de atuar no processo ou não tenha logrado esclarecer a questão de interesse para a demanda (artigos 477, §2º, inciso e 480 do CPC).

Mas esse não era o caso, eis que a controvérsia sobre a existência de infiltrações, suas origens e as providências necessárias para cessá-las já se achava dirimida no laudo e fora bem aclarada nas respostas aos quesitos elaborados pelas partes, tanto que o Juiz não viu dificuldade para decidir a respeito.

A autora afirma, é verdade, que o *“laudo técnico de fls. 142/208, embora assinado pelo perito judicial, o Sr. Walmir Pereira Modotti, sequer teve sua presença no momento de apuração dos fatos, tendo sido a perícia conduzida única e exclusivamente por seu assistente de nome Maicon Willian Müller”*, o que segundo ela justifica a renovação da perícia porque o assistente não comprovou sua qualificação técnica.

O fato objetivo, contudo, é que o assistente técnico era engenheiro (fls. 302) e, de todo modo, ante a insurgência das partes quanto à ausência do perito foi realizada nova inspeção desta vez com sua presença, tendo o “expert” apresentado novo laudo cujas conclusões convergiam com o anterior (fls. 229).

Ademais, o perito apresentou laudo substancioso, bem fundamentado e que se baseou nos documentos que lhe foram apresentados e na vistoria detalhada dos imóveis.

Motivo não havia, destarte, para se mandar

realizar nova perícia.

IV A autora aqui insiste em que os réus haviam de ser condenados a *“construir uma parede para si, ou então que impermeabilize o seu lado a fim de cessar as infiltrações advindas de seu imóvel”* e *“alterar o lugar de escoamento dos afluentes de sua residência, retirando-o da calçada da apelante, a fim de cessarem os prejuízos em sua residência”*, o que dispensa a Corte de se manifestar sobre os demais pontos.

No entanto, o fato é que a prova técnica evidenciou que *“quanto ao nexo de causa com a edificação vizinha: levando-se em consideração o verificado pelos elementos disponíveis, assim como os detalhes construtivos dos imóveis das partes, não foram observados danos e/ou irregularidades no imóvel da Autora que guardem nexo de causa com o imóvel do Requerido”* (fls. 202), conclusão que foi reiterada pelo perito ao prestar esclarecimentos (fls. 241).

Ao responder os quesitos formulados pela autora o “expert” confirmou que inexistia nexo entre a umidade vista no imóvel da autora e a situação da casa dos réus, isto é, não era essa a origem do problema, estando ainda em conformidade o escoamento de água do imóvel dos apelados.

Confira-se:

“2. O senhor perito poderia informar se a calha da chuva, no imóvel do requerido está corretamente instalada?”

RESPOSTA: *Positiva é a resposta.*

3. A calha de chuva está encostada ou de alguma forma fixada na parede do imóvel da Autora?”

RESPOSTA: *Conforme constatado, a referida*

calha encontra-se instalada/fixada junto a divisa com a Autora.

4. De acordo com as normas técnicas de construção Civil, a calha de chuva do requerido poderia estar encostada à parede do imóvel da Aurora?

RESPOSTA: Desde que garantida a estanqueidade do imóvel vizinho (como ocorre no caso em tela), sim.

5. O senhor perito saberia dizer por onde ocorre a vazão da calha de chuva do imóvel do Requerido?

RESPOSTA: A vazão dos efluentes coletados pela calha do imóvel Requerido são direcionadas para o logradouro público através de um condutor vertical embutido nas estruturas da referida edificação.

6. A drenagem da calha sobre a calçada da Autora está em conformidade com as normas técnicas de construção civil?

RESPOSTA: Consoante a localização do mencionado escoamento, este encontra-se no alinhamento do prédio do Réu.

Quanto ao lançamento sobre o passeio público, negativa é a resposta.

7. A calha da chuva possui vedação e dimensionamento de acordo com o volume de água que o telhado proporciona, assim como os pontos de vazão?

RESPOSTA: Não identificaram-se irregularidades técnicas no dimensionamento do sistema de drenagem das águas da chuva, no imóvel do Réu.

8. A infiltração existente no imóvel objeto da ação

apresenta alguma causa visível a olho nu?

RESPOSTA: Mediante o constatado in loco, para as manchas por umidade no pavimento térreo do imóvel objeto da ação, estas têm origem nos vícios construtivos operados durante a construção das estruturas em contato com o solo (irregularidades na impermeabilização das fundações e alvenarias). Portanto, em nada guardam nexo de causa com o imóvel do Réu.”

Ademais, a prova testemunhal confirmou que a umidade não acometia somente o imóvel da autora, mas várias outras casas da região, eis que foram erigidas sobre um brejo.

Nesse contexto, isto é, ante a comprovação de que inexistia nexo de causalidade entre os problemas noticiados pela autora e alguma particularidade provinda do imóvel dos réus, caso não era mesmo de se condená-los a adotar as providências nas quais a autora aqui insiste.

Em suma, a apelante não convence do desacerto da sentença.

Nos termos do artigo 85 § 11 do CPC agrava-se a condenação da autora em honorários advocatícios que passa ao valor indicado na sentença acrescido de R\$ 2.000,00, observada a gratuidade processual.

Nega-se provimento ao recurso.

ARANTES THEODORO

RELATOR