



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000321620

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003814-34.2022.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes NOVA DOS PORTUGUESES PROJETO RESIDENCIAL LTDA. e TIBÉRIO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S/A, é apelada CIBELE APARECIDA ALVARES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. V.U.***, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° : 33.239
APELAÇÃO N° : 1003814-34.2022.8.26.0001
COMARCA : SÃO PAULO - CENTRAL - 17ª VARA CÍVEL
APELANTES : NOVA DOS PORTUGUESES PROJETO RESIDENCIAL
 LTDA. E OUTRA
APELADA : CIBELE APARECIDA ALVARES
JUÍZA : RENATA MARTINS DE CARVALHO

*AÇÃO DE INDENIZAÇÃO MATERIAL E MORAL. Direito de vizinhança. Demandante que reclama prejuízo em seu imóvel em razão de rachaduras, infiltrações, fissuras e trincas, em decorrência da obra empreendida pelas rés, culminando com a interdição do imóvel pela Municipalidade. SENTENÇA de procedência. APELAÇÃO das demandadas, que levantam preliminar de cerceamento de defesa, a pretexto de privação da prova pericial, insistindo na arguição de ilegitimidade passiva da corré Tibério Construções e Incorporações, pugnando no mérito pela improcedência da Ação ou, subsidiariamente, pela redução da indenização arbitrada. EXAME: Arguição de ilegitimidade passiva da corré Tibério. Mera existência de grupo econômico que não confere legitimidade e responsabilidade à corré Tibério por eventuais danos causados pela Construtora ré, fundada em direito de vizinhança. Empresas que possuem personalidade jurídica e patrimônio próprios. Ilegitimidade passiva bem configurada. Ausência de cerceamento de defesa. Acervo probatório, formado por documentos e perícia, que era suficiente para o julgamento da causa, porquanto conclusivo no sentido de que as obras empreendidas pela Construtora ré causaram danos ao imóvel da autora. Ausência de demonstração de qualquer indício de inconsistência técnica. Laudo pericial elaborado por "Expert", fundamentado em elementos seguros de convicção, que deve prevalecer. Nexo de causalidade entre os danos reclamados e a obra da ré que, como quer que seja, restou bem evidenciado. Indenização material decorrente das despesas para a reparação do imóvel da autora que era mesmo de rigor. Indenização moral arbitrada na sentença em R\$ 25.000,00 que comporta, contudo, redução para R\$ 10.000,00, ante as circunstâncias específicas do caso concreto e os parâmetros da razoabilidade e da proporcionalidade. Configuração de sucumbência recíproca, devendo as partes arcar com as custas e despesas processuais a que deram causa, além dos honorários advocatícios devidos pela corré Nova dos Portugueses à autora, que são arbitrados em dez por cento (10%) do valor da condenação, e dos honorários advocatícios devidos pela autora ao Patrono da corré

Tibério, que são arbitrados em dez por cento (10%) do valor da causa, "ex vi" dos artigos 85, §2º, e 86, parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil. Sentença reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.*

Vistos.

Trata-se de Ação de Indenização Material e Moral ajuizada pela apelada contra as apelantes, alegando que “... *as requeridas são empresas de grande porte e atuantes no segmento da construção civil, tendo por objeto incorporações e execuções de grandes e inúmeros empreendimentos imobiliários na cidade de São Paulo; que em novembro/2014 as rés adquiriram um conglomerado de imóveis na Rua Nova dos Portugueses e Rua Diogo Cabrera, todos contíguos ao imóvel da ora autora, para a construção de um empreendimento imobiliário; que as rés procederam vistoria no imóvel sem sua autorização; que realizou reforma e reparos no imóvel deixando-o em plenas condições de uso antes da demolição ou início da obra; que eliminou qualquer problema indicado na vistoria não autorizada que foi realizada pela ré; que a obra iniciou em 03.09.2018 e finalizou em 05.02.2021; que dentre inúmeros problemas e transtornos, seu imóvel foi objeto de interdição pela Prefeitura Municipal de São Paulo em 26.02.2019, no processo administrativo nº 201900215671; que os fiscais identificaram fissuras e trincas, sinais de recalque diferencial junto ao muro da divisa esquerda do imóvel, ao longo do corredor de acesso aos fundos, movimentação do piso da cozinha nas proximidades da parede de divisa com o corredor externo esquerdo, solapamento longitudinal, porque as intervenções estruturais executadas pelas requeridas provocaram grande instabilidade na divisa dos imóveis; que foi*

providenciada a comunicação de Execução de Obras Emergenciais de nº 14898-19 para realizar os reparos e desinterditar o imóvel; que os reparos envolveram intervenções estruturais para evitar desabamento, reparos de rachaduras e fissuras nas paredes e teto, telhado, piso interno e externo, revestimento interno, gesso e revestimento cerâmico; que a atitude das rés gerou prejuízos de ordem moral e material que devem ser reparados; que as requeridas não observaram os cuidados inerentes para construção de empreendimentos de grande porte; que desembolsou o montante de R\$ 35.008,57 para reparar os danos causados no imóvel; que a situação enfrentada ultrapassou a esfera do mero dissabor. Requereu a procedência da ação para condenação das requeridas no pagamento de R\$ 35.008,57 à título de danos materiais R\$ 25.000,00 à título de danos morais”, conforme relatado nas fls. 452/453.

A MM^a. Juíza “a quo” proferiu a r. sentença apelada, decidindo “in verbis”: “... ”Isto posto, e pelo que mais dos autos consta, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial para condenar as requeridas ao pagamento de indenização por danos materiais no montante de R\$ 35.008,57, corrigido desde maio/2019 até o efetivo pagamento pelo índice do TJSP e com incidência de juros de mora de 1% desde a citação e de indenização por danos morais na quantia de R\$ 25.000,00, corrigida a partir do arbitramento e com juros de mora de 1% (por cento ao mês) a contar do evento danoso (fevereiro/2019) e, em consequência, **JULGO EXTINTA** fase de conhecimento do processo, com resolução de mérito, com fulcro no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Condeno as requerias no pagamento das custas e dos

honorários advocatícios que arbitro em 10% do valor total da condenação. P. I. C.” (“sic”, fl. 460).

Inconformadas, apelam as demandadas visando à anulação da sentença por cerceamento de defesa, a pretexto de privação da prova pericial, insistindo na ilegitimidade passiva da corré Tibério Construções e Incorporações, pugnando no mérito pela improcedência da Ação ou, subsidiariamente, pela redução da indenização arbitrada (fls. 477/520).

Anotado o Recurso (fl. 524), a autora apresentou contrarrazões (fls. 532/542).

É o relatório, adotado o de fls. 452/454.

A Apelação comporta conhecimento, porquanto observados os requisitos de admissibilidade no tocante, não se havendo falar em violação ao princípio da dialeticidade no caso (v. artigos 1.009 e seguintes do Código de Processo Civil).

Embora r. o entendimento da MM^a. Juíza “*a quo*”, a r. sentença deve ser reformada ao menos em parte.

Impõe-se, por primeiro, afastar a arguição de nulidade da sentença por cerceamento de defesa a pretexto de privação da prova pericial. É que, sendo o Juiz o principal destinatário da prova e havendo nos autos elementos suficientes para a formação de seu

convencimento, possível o julgamento antecipado nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil. Como é cediço, compete ao Juiz do feito a determinação das provas que se mostrem necessárias à instrução, bem ainda o indeferimento das diligências inúteis, a teor do disposto no artigo 370, parágrafo único, do Código de Processo Civil, a modo de garantir o cumprimento da celeridade processual.

Aliás, verifica-se que a prova constante dos autos, formada por documentos e pela prova pericial produzida nos autos da Ação de Produção Antecipada de Provas nº 1015560-98.2019.8.26.0001, ajuizada pela Construtora corré, ora apelante, era mesmo suficiente para o deslinde da controvérsia.

Ao que se colhe dos autos, a autora ajuizou a presente Ação Indenizatória visando à condenação das corrés no pagamento da indenização material e moral, em razão danos causados no imóvel de sua propriedade, decorrentes da obra realizada pela Construtora ré, culminando com a interdição do bem pela Municipalidade (fls. 23/63, 64/73 e 74/96).

Ocorre que a obra que fundamenta o pedido indenizatório foi empreendida pela corré Nova dos Portugueses Projeto Residencial Ltda., ora apelada. A mera alegação de que a Construtora ré integra grupo econômico encabeçado pela corré Tibério Incorporações e Participações Ltda. não tem o condão de conferir, à Empresa Tibério, por si só, legitimidade e responsabilidade pelos danos causados pela corré Nova dos Portugueses, mesmo porque cada uma delas detém

personalidade jurídica e patrimônio próprios.

Cumpre observar que o terreno sobre o qual foi edificada a obra é de propriedade da Empresa Tibério Incorporações e Participações 49 Ltda., que alterou sua denominação para Nova dos Portugueses Projeto Residencial Ltda., averbada no dia 03 de novembro de 2017, não se confundindo com a corrê Tibério Incorporações e Participações Ltda. (v. fls. 176/183, 186/197, 208/218 e 219/220).

Assim, era mesmo de rigor o reconhecimento da ilegitimidade passiva da corrê Tibério Incorporações e Participações Ltda., cabendo à autora eventual comprovação da prática de abuso para justificar a desconsideração da personalidade jurídica, conforme previsto no artigo 50 do Código Civil.

No mais, tem-se que o “*Expert*” nomeado para a elaboração do Laudo Pericial, nos autos da Ação de Produção Antecipada de Prova, autuada sob o nº 1015560-98.2019.8.26.0001, após visita “*in loco*” e exame técnico da documentação juntada aos autos, concluiu, tecnicamente, que: “... *No imóvel da Requerida foram constatadas a existência de sinais de infiltrações em forros e beirais, trincas em paredes e forros, além da deterioração do revestimento de paredes e forros. De forma geral o estado de conservação foi considerado como regular. Importante destacar que nesta ocasião as edificações existentes no terreno do empreendimento já haviam sido demolidas, ou seja, as obras de preparação do terreno já haviam sido executadas*” (fl. 57), acrescentando que “... *As manifestações*

patológicas observadas nos ambientes internos do imóvel da Requerida, tais como trincas e fissuras das paredes e tetos, preexistentes ao início efetivo das obras de construção do empreendimento, contudo não se tem conhecimento se já existiam antes das demolições das edificações ali existentes, são decorrentes das obras de construção do empreendimento, uma vez que tais manifestações são compatíveis com a ocorrência de impactos e vibrações dos serviços de demolição dos imóveis anteriormente existentes, combinado com os deslocamentos horizontais provenientes das obras de escavações, execução de contenções (cravação de perfis metálicos), que causaram o adensamento de solo sob as fundações do imóvel da Requerida, tendo como resultado o agravamento das trincas e fissuras” (fl. 55).

Tem-se, pois, que o “*Laudo de Vistoria Prévia*” foi produzido pela Construtora demandada após a demolição das edificações nos terrenos vizinhos ao imóvel da autora, que ainda se encontrava em situação “*regular*”, sendo que o adensamento do solo e o agravamento dos danos foram provocados pelas obras da Empresa ré. Cabe ressaltar que o mero inconformismo da parte com as conclusões do Perito judicial, sem qualquer elemento que possa infirmar o laudo pericial, não basta para autorizar realização de nova perícia.

Bem por isso, era mesmo de rigor a condenação das rés ao pagamento de indenização material pela soma de **R\$ 35.008,57**, desembolsada pela autora para a reparação dos danos causados no imóvel, sob pena enriquecimento ilícito das demandadas no tocante (v. artigo 884, “*caput*”, do Código Civil).

E, quanto à reparação moral, o abalo sofrido pela apelada mostra-se mesmo configurado no caso dos autos. Não se duvida da ocorrência desse desfalque como decorrência lógica da situação vexatória, perigosa e de perturbação a que ela foi submetida por desídia da apelante. Além disso, cabe observar que o imóvel onde reside a autora foi interditado pela Municipalidade no dia 26 de fevereiro de 2019, por ausência de segurança (fl. 48), em razão dos danos causados pela obra no terreno vizinho, circunstância que superou em muito os meros aborrecimentos ou percalços do cotidiano.

É possível efetivamente inferir da prova dos autos elementos seguros de convicção quanto ao prejuízo moral indenizável padecido pela autora, que comporta a justa reparação no tocante (v. artigos 5º, incisos V e X, da Constituição Federal e 186 do Código Civil).

No que tange ao “*quantum*” indenizatória, contudo, tem-se que a indenização arbitrada na sentença em R\$ 250.000,00 comporta redução para R\$ 10.000,00, quantia que se mostra moderada para a reparação moral em questão, tendo em vista os parâmetros da razoabilidade e da proporcionalidade, as peculiaridades do caso concreto e ainda os valores indenizatórios determinados na prática Judiciária deste E. Tribunal de Justiça. Esse montante deverá ser acrescido de correção monetária pela Tabela Prática adotada para cálculos judiciais a contar do sentenciamento e de juros de mora de um por cento (1%) ao mês a contar do evento danoso.

Outrossim, essa indenização não avilta o sofrimento da demandante nem implica enriquecimento sem causa, levando-se em consideração as repercussões pessoais e sociais, a necessidade de intervenção judicial, além dos inconvenientes naturais suportados pela vítima.

Resta o acolhimento parcial do Recurso das rés por conseguinte.

A propósito, eis a Jurisprudência:

1003738-93.2021.8.26.0114

Classe/Assunto: *Apelação Cível / Direito de Vizinhança*

Relator(a): *Mary Grün*

Comarca: *Campinas*

Órgão julgador: *32ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *18/03/2024*

Data de publicação: *18/03/2024*

Ementa: *AÇÃO COMINATÓRIA C.C. INDENIZATÓRIA. DIREITO DE VIZINHANÇA. Autora que pretende condenar as rés em obrigação de fazer, consistente na construção de muro divisório entre seu imóvel e o da autora, bem como sua condenação solidária ao pagamento de indenização por danos morais. Reconvensão da ré ACLA ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, requerendo a condenação da autora à retirada da cerca elétrica instalada sobre o muro de arrimo, bem como ao pagamento de indenização por danos morais. Sentença de parcial procedência da ação principal e da reconvensão, reconhecendo a ilegitimidade passiva da ré LDA TECNOLOGIA, ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. Apelo da autora. 1. Preliminar de cerceamento de defesa. O juiz é o destinatário final das provas que servem à formação da sua convicção sobre a demanda. Poder-dever de indeferir diligências que entenda inúteis ou meramente protelatórias para o desfecho da causa. Inteligência do art. 370 do Código de Processo Civil. Suficiência das provas constantes nos autos para o deslinde do feito. Desnecessidade da produção de prova oral, que em nada influenciaria no convencimento de mérito da ação. Suficiência da prova pericial produzida. Preliminar de cerceamento de defesa afastada. 2. Legitimidade passiva da ré LDA TECNOLOGIA, ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. Teoria da asserção. Condições da ação aferidas à luz dos fatos narrados na exordial. Precedentes do E. STJ. Autora que afirma que ambas as rés são coproprietárias do imóvel vizinho do qual se busca a cominação. Legitimidade passiva da ré, em tese, configurada. Ilegitimidade passiva da ré LDA TECNOLOGIA, ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA afastada. Sentença alterada neste quesito 3. Responsabilidade da ré LDA TECNOLOGIA, ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. Matrícula do imóvel, juntada em sede de contestação, que comprova que apenas a ré ACLA ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA é proprietária do imóvel confrontante ao da autora. Não obstante as empresas requeridas pertencerem ao mesmo grupo econômico, a demanda é fundada exclusivamente em direito de*

vizinhança, não guardando qualquer relação com as atividades econômicas desenvolvidas pelas rés. Inaplicabilidade das disposições do Código de Defesa do Consumidor, prevalecendo o princípio da autonomia patrimonial no caso concreto. Improcedência da ação em face da ré LDA TECNOLOGIA, ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. 4. Responsabilidade da ré ACLA ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA. Laudo pericial que constatou a ausência de nexo de causalidade entre eventual fato do imóvel da ré e os danos invocados pela autora. Requerente que realizou alteração no curso natural das águas pluviais ao realizar corte em seu terreno, sendo de sua responsabilidade a destinação do volume de água advindo do terreno da ré, por meio da construção de sistema de drenagem e captação. Ausência de responsabilidade da ré, na medida em que não foram executadas obras em seu terreno, sendo que o fluxo de águas pluviais é decorrente da topografia natural do local. Ausência de provas no sentido de que a ré realizou modificações relevantes em seu imóvel antes da vistoria pelo perito judicial. Profissional do juízo que embasou suas conclusões na topografia do local, bem como em obras realizadas pelo Poder Público, alheias ao imóvel da requerida. Improcedência da pretensão indenizatória, com o reconhecimento do direito da autora em ratear as despesas com a construção de muro divisório sobre o muro de arrimo, nos termos do art. 1.297 do Código Civil. Procedência do pedido reconventional para a retirada da cerca elétrica sobre o muro de arrimo, em vista de sua periculosidade e desconformidade com a legislação municipal. Sentença mantida nestes quesitos. 5. Prazo para finalização das obras e conversão da obrigação em perdas e danos. Pedidos atinentes à fase de cumprimento de sentença, quando será possível aferir, no caso concreto, eventual demora excessiva na execução das obras, ou mesmo a impossibilidade no adimplemento da cominação, a justificar a conversão da obrigação em perdas e danos. Pedidos não conhecidos. 6. Pedido de aplicação de multa por litigância de má-fé. Descabimento. Ausência de qualquer excesso durante o exercício do direito de ação ou defesa. Inexistência de subsunção dos atos das partes ao art. 80 do Código de Processo Civil. Pretensão afastada. Sentença mantida neste quesito 7. Recurso parcialmente provido, com observação.

1020826-55.2021.8.26.0564

Classe/Assunto: Apelação Cível / Direito de Vizinhança

Relator(a): Luis Roberto Reuter Torro

Comarca: São Bernardo do Campo

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 18/05/2023

Data de publicação: 18/05/2023

Ementa: APELAÇÃO – Direito de Vizinhança - Ação de Obrigação de Fazer Cumulada Com Tutela de Urgência e Indenização Por Danos Material e Moral – Alega a autora que os requeridos iniciaram a demolição de um imóvel e construção de um novo empreendimento, sem observar as devidas cautelas para com o seu imóvel, ocorrendo vários danos como, rachaduras, fissuras, infiltrações e deslocamento do forro do telhado - Sentença de parcial procedência - Apelação da requerida, requerendo a improcedência da ação – Descabimento – Perícia técnica realizada pelo expert, que constatou em seu laudo que a obra realizada pelos requeridos foi a causadora dos danos no imóvel da autora - Decisão bem fundamentada e dentro da legislação processual – Precedentes desta C. 27ª Câmara de Direito Privado - Sentença mantida - RECURSO IMPROVIDO.

1000259-71.2017.8.26.0619

Classe/Assunto: Apelação Cível / Promessa de Compra e Venda

Relator(a): Rogério Murillo Pereira Cimino

Comarca: Taquaritinga

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 08/11/2021

Data de publicação: 08/11/2021

Ementa: APELAÇÃO. Ação cominatória cumulada com pedidos indenizatórios. Direito de vizinhança. Realização de obras que causaram abalo estrutural no imóvel do autor. Sentença de procedência parcial. Inconformismo das partes. Ilícitude da conduta da ré. Comprovação por meio de laudo técnico de que concorreu com o autor para a ocorrência dos danos. Danos materiais. Valor mantido. Danos morais caracterizados como consequência da ilicitude do fato. Indenização majorada para R\$10.000,00 (dez mil reais). Sentença reformada. Recurso da ré desprovido. Recurso do autor provido em parte.

Impõe-se, pois, o acolhimento parcial do Recurso para reconhecer a ilegitimidade passiva da corré Tibério Construções e Incorporações, bem ainda para reduzir a indenização moral para a quantia de R\$ 10.000,00, a ser paga com correção monetária a contar do sentenciamento e juros de mora a contar do evento danoso, ficando mantida no mais a r. sentença apelada pelos próprios e jurídicos fundamentos, arcando as partes, pela sucumbência recíproca, com o pagamento das custas e despesas processuais a que deram causa, além da verba honorária devida pela corré Nova dos Portugueses à autora, que são arbitrados em dez por cento (10%) do valor da condenação, e dos honorários advocatícios devidos pela autora ao Patrono da corré Tibério, que são arbitrados em dez por cento (10%) do valor da causa, "ex vi" dos artigos 85, §2º, e 86, parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, dá-se parcial provimento ao Recurso.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT
Relatora