



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000325205

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014042-95.2022.8.26.0477, da Comarca de Praia Grande, em que é apelante JUSCELINO ALVES BESSA, é apelado XAVIER CAVALCANTI (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 34ª 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 Exmos. Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente), RÔMOLO RUSSO E L. G. COSTA WAGNER.

São Paulo, 31 de março de 2025.

GOMES VARJÃO
RELATOR
Assinatura Eletrônica

Comarca: **PRAIA GRANDE - 4ª VARA CÍVEL**

Apelante: **JUSCELINO ALVES BESSA**

Apelado: **XAVIER CAVALCANTI (Justiça Gratuita)**

MM^(a). Juiz(a) Prolator(a): **João Walter Cotrim Machado**

VOTO Nº 45.831

Direito de vizinhança. Ação indenizatória. O laudo pericial elaborado sob o crivo do contraditório, por profissional qualificado, de confiança do juízo e equidistante das partes, após minucioso exame dos imóveis envolvidos, foi taxativo ao concluir que a infiltração no imóvel do autor está relacionada ao vazamento ocorrido no imóvel do réu. Assim, é inequívoca a responsabilidade do réu pelos danos causados, cujo valor será apurado em liquidação de sentença. Sentença mantida.

Recurso improvido.

A r. sentença de fls. 190/191, cujo relatório se adota, julgou parcialmente procedente o pedido, para condenar o réu ao pagamento de indenização por danos materiais a serem apurados em liquidação de sentença. Em razão da sucumbência recíproca, condenou o réu ao pagamento das custas e despesas processuais (danos materiais), e honorários advocatícios ao advogado do autor fixados em 15% da condenação, conforme apurado em liquidação de sentença (art. 85, § 2.º, CPC). Condenou, ainda, o autor ao pagamento de honorários ao advogado do réu, no importe de 10% sobre o proveito econômico que seria obtido com relação ao pedido de dano moral (art. 85, § 2.º, do CPC), observada a gratuidade da justiça.

Apela o réu (fls. 194/198). Sustenta, em suma, que o laudo pericial não é conclusivo, tendo em vista que se baseia em mera suposição ao constatar que os danos eram compatíveis com o

vazamento de água advindos do imóvel vizinho. Afirma que, ao responder o quesito do autor acerca da possibilidade de haver vestígios de problemas ou rompimentos na rede vertical de abastecimento de água do prédio que pudessem provocar danos nos apartamentos, o expert afirmou que *“não há acesso para possibilitar uma avaliação à rede principal do prédio nas condições atuais das unidades”*. Aduz que, em relação ao *quantum* da indenização, o perito afirma que os danos já haviam sido reparados e não seria possível apurar o valor. Acrescenta que incumbe ao autor a prova do fato constitutivo de seu direito, nos termos do art. 373, I, do CPC. Anota que os danos passíveis de ressarcimento exigem sólida comprovação, não se admitindo a presunção ou estimativa. Defende que se a perícia foi incapaz de mensurar o valor dos supostos reparos, restaria apenas a via da estimativa para determinar o valor, o que não é permitido. Por isso, requer a reforma da r. sentença.

Recurso contrariado (fls. 202/206).

É o relatório.

Cuida-se de ação por meio da qual o autor pretende a condenação do réu ao pagamento de indenização por danos materiais e moras em decorrência de vazamentos oriundos da unidade do réu.

Após contestação (fls. 67/73), foi apresentada a réplica (fls. 84/92). Foi realizada prova pericial de engenharia (fls. 96/97), ao que se seguiu a r. sentença, que julgou parcialmente procedente a ação, por considerar que o valor da indenização deve ser apurado em liquidação.

Em que pesem aos argumentos declinados pela apelante, o recurso não comporta provimento.

Com efeito, o laudo pericial, elaborado por profissional qualificado, de confiança do juízo e equidistante das partes, após minucioso exame dos imóveis envolvidos, foi taxativo ao concluir que *“por ocasião da vistoria, verificamos que a Unidade autônoma 302, constatou-se indícios de manifestações patológicas, pontos de surgimento de empoamento, mofo, fissura, infiltração e danos no revestimento do teto e paredes internas da sala e corredor do quarto, compatíveis com vazamento de água advindo do engate de água no banheiro da Unidade Requerida, baseado nas informações prestadas e nas constatações feitas na Unidade 402.”* (fl. 179).

Assim, embora o perito não tenha conseguido mensurar o valor que teria sido dispendido pelo autor para reparar os danos, não há dúvida de que os problemas verificados na unidade do autor eram decorrentes do vazamento ocorrido na unidade do réu.

Enfim, a prova técnica, realizada sob o crivo do contraditório, reconhece a origem do vazamento e das infiltrações, bem como a existência dos danos materiais, razão pela qual é de rigor a manutenção da r. sentença.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso. Com fundamento no art. 85, §11, do CPC, majoro os honorários advocatícios devidos pelo apelante para 17% da condenação, a ser apurada em liquidação de sentença.

É meu voto.

Des. GOMES VARJÃO
Relator