



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000330216

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018214-86.2023.8.26.0011, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO HORIZONTOWN RESIDENCE, é apelado BRAIS HOLDING PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, com determinação. V. U.**, de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente) E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

Flávia Beatriz Gonçalves da Silva

RELATORA

Assinatura eletrônica

Apelação n.: 1018214-86.2023.8.26.0011

Comarca: São Paulo

Juíza da causa: Andrea Ferraz Musa

Apelante: Associação dos Amigos do Horizontown Residence

Apelado: Brais Holding Participações Ltda.

Voto n. 2190.

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DANO INFECTO C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER E PERDAS E DANOS. Julgamento antecipado da lide. Cerceamento de defesa. Ausência de oportunidade para manifestação sobre auto de constatação. Prova pericial e testemunhal requeridas na inicial. Necessidade de produção para averiguar a existência de fator de risco à saúde pública. Sentença anulada. RECURSO PROVIDO, para anular a sentença proferida, conceder à autora o prazo de 15 (quinze) dias para que se manifeste sobre o auto de constatação de fls. 118/124, bem como determinar a produção das provas testemunhal e pericial, conforme requerido na petição inicial.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **Associação dos Amigos do Horizontown Residence** em face da r. sentença de fls. 289/291 que, em sede de ação de dano infecto c/c obrigação de fazer e perdas e danos ajuizada contra **Brais Holding Participações Ltda.**, julgou **improcedente** a demanda.

O Juízo *a quo* reconheceu a insuficiência de provas que comprovariam os alegados danos causados pelo abandono do imóvel da ré. Embora a autora tenha alegado que o imóvel estava em condições precárias, com água parada na piscina, infestação de insetos e prejuízos à saúde, o mandado de constatação realizado pelo oficial de justiça não encontrou elementos que corroborassem tais afirmações. O imóvel foi descrito como estando em condições razoáveis de cuidado, com a piscina coberta e a jacuzzi com pouca água, sem odores fétidos ou presença de roedores ou insetos.

Irresignada, em suas razões recursais (fls. 305/314), sustenta a recorrente

que a sentença de primeira instância, que julgou improcedente sua ação, deve ser anulada em razão de cerceamento de defesa, uma vez que não lhe foi oportunizado o contraditório pleno e a produção de provas, como havia solicitado em sua petição inicial. A apelante argumenta que o julgamento antecipado da lide, com base única na certidão do Oficial de Justiça, impediu a colheita de provas essenciais, como depoimentos e perícias, necessárias para demonstrar a existência dos danos alegados, especialmente em relação ao risco de infecção e propagação da dengue. A recorrente critica a superficialidade da avaliação do oficial de justiça, que, segundo ela, não teria condições técnicas para identificar o impacto sanitário do abandono do imóvel, e reforça que a fase de instrução probatória deveria ter sido instaurada para permitir a devida apuração dos fatos.

Recurso processado com contrarrazões (fls. 322/324).

Não houve oposição à realização do julgamento virtual do recurso, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Tribunal.

Estão presentes os pressupostos de admissibilidade do recurso interposto.

É o relatório.

Em que pesem os argumentos apresentados na sentença de primeira instância, entendo que deve ser acolhida a preliminar de cerceamento de defesa, porquanto não foi garantido à autora o pleno exercício do contraditório e da ampla defesa, direitos constitucionais que asseguram às partes a possibilidade de produzir provas e impugnar os elementos constantes no processo.

O julgamento antecipado da lide, realizado pelo Juízo *a quo*, sem oportunizar à recorrente a manifestação sobre o auto de constatação (fls. 118/124), caracteriza cerceamento de defesa, uma vez que a decisão baseou-se exclusivamente em tal documento, sem que a autora pudesse impugná-lo ou apresentar provas que contradissem as conclusões ali expostas.

A ausência de manifestação da parte sobre o referido documento, que foi essencial para a análise do juízo, configura uma clara violação ao princípio do contraditório, na medida em que impede a parte de participar de maneira plena no processo, defendendo seus interesses de maneira eficaz.

Além disso, na petição inicial, a autora havia pleiteado a produção de provas periciais e testemunhais, que poderiam ser decisivas para o deslinde da

controvérsia, especialmente em um caso que envolve a possibilidade de danos à saúde pública, como no presente.

Nesse sentido, colaciono os seguintes precedentes deste E. Tribunal de Justiça:

*"Direito de vizinhança – Árvore limítrofe que invade terreno vizinho – Alegação de dano ao imóvel - Ação de dano infecto com indenização por danos morais – Ré revel - Sentença de improcedência - Inconformismo do autor – Elementos dos autos que não permitem afirmar, com segurança, qual a acessão precedente – Determinação de prova pericial - Questionamentos do autor quanto à necessidade da realização da prova pericial face aos efeitos da revelia - **Julgamento antecipado sem dar oportunidade ao autor de produzir a prova – Cerceamento de defesa caracterizado** - Sentença anulada - Recurso provido." (TJSP; Apelação Cível 1063117-52.2023.8.26.0224; Relator (a): Mário Daccache; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/2024; Data de Registro: 19/12/2024)*

*"DIREITO DE VIZINHANÇA – AÇÃO DE DANO INFECTO – **Reconhecido o cerceamento de defesa – Autora que tempestivamente pugnou pela produção de prova pericial, não realizada – Prematuro o julgamento de improcedência da ação** – Sentença anulada – Determinação de retorno dos autos à origem para a produção da prova pericial requerida. Apelação provida." (TJSP; Apelação Cível 0010086-25.2014.8.26.0136; Relator (a): Sá Moreira de Oliveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cerqueira César - 1ª Vara; Data do Julgamento: 13/02/2017; Data de Registro: 13/02/2017) (grifei)*

In casu, a alegação de que o imóvel da ré se encontrava em estado de abandono, com a presença de condições propícias à proliferação de doenças, demanda uma análise técnica mais aprofundada, que não pode ser substituída pela diligência do oficial de justiça, que não possui conhecimento técnico específico para tal avaliação.

A análise realizada pelo oficial, ainda que tenha sido formalmente válida, não foi capaz de atestar, com a precisão necessária, os potenciais riscos à saúde dos moradores do entorno, tampouco pode se sobrepor à produção de provas que poderiam esclarecer melhor os fatos alegados.

Ante o fato de que a sentença de primeiro grau se fundamentou em uma análise restrita do auto de constatação, entendo que a providência adequada é o acolhimento da preliminar de cerceamento de defesa, com a consequente declaração de nulidade da decisão recorrida.

Tal medida visa garantir à autora o pleno exercício de seu direito à produção de provas, bem como à impugnação do auto de constatação, elementos essenciais para o adequado esclarecimento da matéria controvertida, em estrita observância aos princípios constitucionais do contraditório e da ampla defesa.

Diante do exposto, com base no meu voto, dou **PROVIMENTO** ao recurso, para anular a sentença proferida, conceder à autora o prazo de 15 (quinze) dias para que se manifeste sobre o auto de constatação de fls. 118/124, bem como determinar a produção das provas testemunhal e pericial, conforme requerido na petição inicial.

Atentem-se as partes para o detalhe de que a oposição de Embargos de Declaração fora das hipóteses legais ou com efeitos meramente infringentes poderá dar ensejo à imposição da multa prevista no artigo 1.026, § 2º, do CPC.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

Flávia Beatriz González da Silva

RELATORA

Assinatura eletrônica