



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000344342

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1001959-20.2023.8.26.0604, da Comarca de Sumaré, em que é apelante/apelado BASILICATA INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, são apelados/apelantes PAULA BUENO RODRIGUES (JUSTIÇA GRATUITA) e VILMA BUENO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Apelo da ré desprovido. Recurso das autoras parcialmente provido. Alteração, de ofício, do termo inicial dos juros moratórios. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E VIANNA COTRIM.

São Paulo, 1º de abril de 2025

MORAIS PUCCI

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1001959-20.2023.8.26.0604

Apelantes/Apeladas: Basilicata Incorporação de Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, Paula Bueno Rodrigues e Vilma Bueno

Comarca de Sumaré – 2ª Vara Cível

Juiz: Dr. Andre Pereira de Souza

Voto nº 38583

Direito de vizinhança. Ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de indenização por danos materiais e morais. Sentença de parcial procedência. Apelos de ambas as partes.

Nulidade da sentença não caracterizada. Vício de motivação não verificado. Existência de fundamento exposto para o indeferimento de um dos pedidos das autoras.

Laudo pericial judicial conclusivo no sentido de que parte das irregularidades observadas no imóvel residencial das autoras decorreu das obras de construção do aterro e muro de contenção realizadas pela ré em seu empreendimento imobiliário. Obras de movimentação de solo e construções na linha de divisa com a residência das requerentes. Perícia que comparou a situação da residência das autoras anterior às obras realizadas pela ré com a situação atual e certificou não só o agravamento de alguns danos, mas também o surgimento de outros. Os proprietários, donos da obra, respondem independentemente de culpa pelos danos causados por sua obra a vizinhos e terceiros. Dever da ré de reparar os danos causados por sua obra no imóvel dos autores. Mantida a condenação da construtora ao pagamento do valor apurado pela perícia, necessário para a realização dos reparos no imóvel danificado, tendo em vista o grau de deterioração e descaracterização de suas condições originais causadas pela obra da requerida.

Comprovação pelas autoras da contratação de engenheiro e do pagamento a esse profissional pelo serviço de vistoria e laudo acerca do imóvel danificado pela construção da ré. Despesa a ser ressarcida pela ré a título de reparação por perdas e danos, garantindo-se, assim, a reparação integral do prejuízo da requerente. Não fossem os vícios construtivos na obra da ré e suas consequências danosas ao imóvel residencial das autoras, não teria sido necessária a contratação do laudo produzido pelo profissional de engenharia.

Honorários advocatícios contratuais. Entendimento do E. STJ de que os honorários contratuais não são passíveis de restituição.

Danos morais evidenciados. Quantum indenizatório mantido em R\$ 15.000,00 para cada autora. Razoabilidade e proporcionalidade do montante. Art. 944 do CC.

Multa cominatória. Tendo em vista a falta de celeridade da ré para resolver os danos causados ao imóvel onde as autoras residem, segundo as conversas mantidas entre seu representante e a coautora, e a gravidade da situação

apurada nos autos, com danos estruturais progressivos que representam até mesmo risco aos moradores, é o caso de imposição de multa cominatória diária de R\$ 1.000,00 para a hipótese de descumprimento da tutela de urgência deferida na r. sentença, limitada ao valor da indenização por danos materiais devida à coautora.

Termo inicial dos juros de mora. Responsabilidade extracontratual. Juros sobre as indenizações por danos materiais e morais incidem desde o evento danoso (Súmula 54, STJ). Matéria cognoscível de ofício. Questão de ordem pública.

Apelo da ré desprovido. Recurso das autoras parcialmente provido. Alteração, de ofício, do termo inicial dos juros moratórios.

A r. sentença proferida às fls. 994/1003, integrada no julgamento dos embargos de declaração à fl. 1011, destes autos de ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de indenização por danos materiais e morais, movida por **PAULA BUENO RODRIGUES e VILMA BUENO** em relação a **BASILICATA INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar a ré: a) ao pagamento em favor de Paula Bueno Rodrigues de indenização por danos materiais, no valor de R\$ 1.250,00, referente ao montante despendido para a elaboração do laudo técnico de engenharia, com atualização monetária pela Tabela Prática do TJSP, a contar da data do desembolso, e juros de mora de 1% ao mês, a contar da data da citação; b) ao pagamento em favor de Vilma Bueno de indenização por danos materiais, consistentes nas obras necessárias apuradas pela perícia, no valor de R\$ 39.000,00, com correção pelo INCC (índice nacional de custo de construção) até a data da publicação da sentença, a contar do mês de julho de 2023, e, a partir da data da publicação da sentença, com correção pela Tabela Prática do TJSP, com a incidência, ainda, a partir da mesma data, de juros de mora de 1% ao mês; c) ao pagamento de indenização por danos morais, no valor de R\$ 30.000,00, na proporção de 50% para cada autora, com

correção monetária pela Tabela Prática do TJSP e juros de mora de 1% ao mês, a contar da data da publicação da sentença; e d) ao cumprimento da obrigação de fazer consistente na realização de obras necessárias a impedir que novos danos ao imóvel das autoras sejam ocasionados em razão da implementação do empreendimento descrito na inicial, com a observância de que, caso constatadas, deverá ser objeto de comunicação por escrito, devendo a ré disponibilizar profissional técnico para a vistoria do imóvel, no prazo máximo de 5 dias, e regularização do problema, no prazo máximo de trinta dias após a comunicação por escrito, pelas autoras, sob pena de possibilitar o cumprimento da obrigação de fazer, consistente na determinação para a realização das obras necessárias à regularização do bem, ou mesmo o pagamento do valor relativo às obras necessárias ao restabelecimento do bem, ao seu estado anterior, sem prejuízo de arbitramento de multa cominatória, no incidente de cumprimento de sentença.

Em razão da sucumbência, a ré foi condenada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

A r. sentença revogou parcialmente a tutela de urgência anteriormente concedida, para manter somente a determinação de que a ré continue disponibilizando às autoras imóvel com as características semelhantes ao imóvel descrito na inicial e continue arcando com o valor relativo à acomodação das autoras, por mais três meses, após o pagamento do montante da condenação indicada na parte dispositiva da r. sentença, a fim de possibilitar a resolução dos problemas constatados neste feito. Caso não tenha sido disponibilizado imóvel para moradia das autoras, nos termos acima, deverá a requerida arcar com o valor mensal de R\$ 2.000,00, visando à sua acomodação.

A ré apelou (fls. 1017/1028), alegando, em síntese, que: a) a autora Paula Bueno Rodrigues não possui legitimidade para figurar no

polo ativo da lide, pois não demonstrou sua relação com o imóvel objeto da ação, não podendo postular danos morais e materiais; b) a certidão de propriedade juntada aos autos comprova que o imóvel pertence exclusivamente à coautora Vilma Bueno, sendo irrelevante o fato de Paula ser sua filha, pois tal condição não lhe confere legitimidade para ajuizar ação contra o vizinho da genitora; c) a ação não poderia ser proposta por possuidor, postulando indenização por danos decorrentes de supostos atos praticados pelo vizinho ao proprietário do imóvel; d) não há prova nos autos de que Paula seja possuidora do imóvel e a própria certidão de propriedade juntada com a inicial afasta essa possibilidade; e) Paula também não tem legitimidade para pleitear indenização referente a gastos com engenheiro para a elaboração de laudo sobre imóvel de sua genitora; f) a contratação de engenheiro particular para produção de laudo técnico foi mera liberalidade das autoras, que já tinham conhecimento dos vícios do imóvel há mais de 30 anos, conforme laudo cautelar de vizinhança; g) o laudo contratado pelas autoras é suspeito e sem valor probatório, pois omitiu as condições precárias do imóvel existentes há anos, com rachaduras, trincas e outros vícios construtivos anteriores à obra da apelante, conforme demonstrado no laudo cautelar de vizinhança; h) a execução de sua obra não foi a causa das patologias apontadas, fato comprovado pelo laudo pericial judicial, sendo incabível sua condenação ao ressarcimento dos valores pagos ao engenheiro civil para confecção do laudo técnico; i) a regularidade da obra e das medidas preventivas adotadas foi comprovada por meio do alvará de construção, registro de incorporação, memorial descritivo, laudo cautelar de vizinhança, parecer de estabilidade do muro de arrimo, utilização de estaca hélice, ausência de rebaixamento do lençol freático, fiscalização mensal da CEF e vistoria realizada pela Prefeitura Municipal de Sumaré; j) a perícia judicial comprovou que o imóvel das autoras já apresentava patologias estruturais, inclusive de fundação, antes da obra da apelante,

sendo que apenas as fissuras na edícula sofreram agravamento devido a vícios estruturais preexistentes; k) o agravamento das fissuras na edícula impacta diretamente no valor dos reparos, sendo que o próprio perito fixou em R\$ 5.900,00 o montante necessário para os consertos, tornando desproporcional a condenação no valor de R\$ 39.000,00; l) considerando que os vícios já existiam no imóvel, a apelante deveria ser responsabilizada apenas pelo agravamento, sendo incorreto que custeie integralmente os reparos, podendo, na remota hipótese, ser estabelecido um rateio do valor fixado pelo perito; m) os danos morais são indevidos, pois os vícios construtivos do imóvel de Vilma Bueno já existiam por mais de 20 anos, as autoras sempre conviveram com tais patologias e recusaram a oferta de realocação para imóveis em condições iguais ou superiores ao objeto da lide; n) as autoras experimentaram apenas mero dissabor e aborrecimento, não havendo justificativa para a condenação por danos morais; o) a sentença fez alusão à morte de um filho em acidente de trânsito para fundamentar o reconhecimento dos danos morais, mas esse fato não tem qualquer relação com os autos.

Requeru o acolhimento da preliminar de ilegitimidade ativa e a consequente exclusão de Paula Bueno Rodrigues do polo ativo da demanda. No mérito, pleiteou o julgamento de improcedência dos pedidos de danos morais e materiais, invertendo-se o ônus da sucumbência.

As autoras recorreram (fls. 1031/1050), aduzindo, em síntese, que: a) pretendem a reforma da sentença quanto à fixação de indenização suplementar ao *quantum* indenizatório por danos morais, à multa arbitrada liminarmente e ao termo inicial dos juros incidentes sobre a indenização por danos materiais; b) o pleito de condenação da ré ao pagamento de indenização suplementar, no importe de 30% do valor apurado na perícia, tem o fim de cobrir os gastos com os reparos no imóvel, de acordo com os artigos 404 e 904 do CC; c) apesar de terem

obtido indenização pelos danos materiais indicados no laudo, pelo reembolso das despesas com engenheiro e por danos morais no valor de R\$ 30.000,00, a negativa da indenização suplementar reduz o montante final a ser recebido, pois, conforme contrato trazido aos autos, deverão desembolsar 30% do proveito econômico obtido com a ação; d) embora o Juízo tenha reconhecido que os direitos pleiteados totalizavam R\$ 70.250,00, a sentença garantiu apenas R\$ 49.550,00; e) a indenização suplementar não se confunde com honorários contratuais, mas sim tem como base de cálculo o valor do dano material correspondente ao custo de reparação do imóvel, no importe de R\$ 39.000,00, sendo possível sua fixação nos termos dos artigos 395 e 404 do CC; f) a sentença é nula por não ter analisado os argumentos apresentados sobre a indenização suplementar; g) a majoração da indenização por danos morais para R\$ 50.000,00 para cada autora se justifica pela gravidade dos prejuízos suportados; h) a ré jamais cumpriu a liminar, tendo apresentado imóvel em condições precárias, inadequado para uma família com criança asmática e situado em região perigosa; i) as obras nunca foram suspensas, tendo sido conduzidas sem observância das normas de segurança, resultando na queda de pedras e outros objetos, além de risco de desabamento comprovado pela perícia judicial; j) Paula foi privada do uso de seu dormitório, que compartilhava com seu filho, sendo ambos obrigados a dormir na sala há mais de um ano; k) em dias de chuva, a parede do imóvel jorra água barrenta em razão do sistema de drenagem irregular realizado pela ré, problema que persiste até o momento; l) a manutenção da multa cominatória fixada liminarmente se justifica pela demonstração de indiferença da ré às obrigações impostas, não tendo providenciado local seguro para as autoras nem paralisado a obra até a realização da perícia; m) diante da inércia da ré, a sanção deve ser agravada ao invés de reduzida ou revogada; n) os juros moratórios devem incidir desde o evento danoso, conforme regra

aplicável à responsabilidade extracontratual, e, como o valor dos danos só foi apurado na perícia, em julho de 2023, esse é o termo inicial dos juros.

Pediram a reforma da sentença, para que: a) a ré seja condenada ao pagamento de indenização suplementar equivalente a 30% do valor apurado na perícia; b) seja majorada a indenização por danos morais a, no mínimo, R\$ 50.000,00 para cada autora; c) seja restabelecida a multa arbitrada na decisão liminar, respeitando-se o teto fixado; e d) seja alterado o termo inicial dos juros moratórios sobre a indenização por danos materiais para julho de 2023.

A apelação da ré, preparada (fls. 1029/1030), foi contrarrazoada (fls. 1069/1085).

O apelo das autoras, isento de preparo por serem elas beneficiárias da gratuidade processual (fl. 131), foi contrarrazoado (fls. 1092/1101).

É o relatório.

A decisão que apreciou os embargos de declaração apresentados à r. sentença foi disponibilizada no Diário da Justiça Eletrônico em 28/02/2024, considerando-se publicada no primeiro dia útil subsequente (fl. 1013). As apelações, protocoladas em 14/03/2024 e 19/03/2024, são tempestivas.

As autoras ajuizaram esta ação em 04/03/2023, alegando que: a) o imóvel em que residem há mais de 30 anos sofreu graves danos estruturais em razão da construção de um empreendimento residencial da requerida, situado no fundo da casa delas; b) a movimentação e compactação do solo, bem como a fundação da obra, ocasionaram rachaduras e infiltrações que comprometeram a estrutura da residência, colocando parte dela sob risco de ruína e impossibilitando o uso de alguns cômodos, especialmente o quarto e o banheiro da autora Paula; c) além do risco iminente de desabamento, a casa foi

transformada em um lamaçal nos dias de chuva, exigindo vigilância constante para evitar danos aos móveis; d) o muro que separa sua casa do vizinho também apresenta risco de colapso; e) sempre tentaram dialogar com os prepostos da requerida, mas receberam respostas evasivas e propostas de soluções paliativas; f) juntaram aos autos laudo técnico elaborado por engenheiro, que atestou a gravidade dos danos e o risco de desmoronamento da residência; g) Christian Henrique Bueno Rodrigues da Silva, filho de Paula que tem 8 anos de idade, sofre de asma grave, o que torna insalubre a sua permanência em ambiente com alta concentração de poeira; h) em razão do risco estrutural e das condições adversas, devem ser realocadas para um imóvel seguro, com as despesas custeadas pela requerida; i) em caráter de urgência, a requerida deve disponibilizar um local adequado para moradia das autoras, seja locando um imóvel compatível com a residência atual, seja mediante o pagamento mensal de valor suficiente para custear o aluguel e a mudança, sugerindo o montante inicial de R\$ 2.000,00; j) a obra deve ser paralisada e ser submetida à perícia, que deverá examinar tanto o imóvel delas quanto o empreendimento em execução, para verificar eventuais medidas a serem adotadas para garantir segurança e evitar novos danos; k) do valor a ser recebido a título de indenização, deverão destacar 30% para a remuneração de seu advogado, conforme contrato anexado aos autos, razão pela qual requerem, além da indenização por danos materiais, a indenização suplementar prevista no parágrafo único do artigo 404 do CC, no mesmo percentual dos honorários advocatícios; l) sofreram danos morais indenizáveis, pois, além de terem seu patrimônio destruído, são obrigadas a permanecer em estado de alerta constante, sem conseguir dormir adequadamente, devido ao risco de desabamento do imóvel e à infiltração de lama no antigo quarto da coautora Paula; m) estão há mais de dois meses sem conseguir descansar com qualidade, o que afetou drasticamente a rotina familiar; n)

com a inutilização de um quarto e um banheiro, a autora Paula e seu filho passaram a dormir na sala, que, assim como a cozinha, precisou acomodar os móveis remanejados, resultando na perda de quase três cômodos da residência; o) a nova disposição da mobília, amontoada para compensar a redução do espaço, transformou a casa, que sempre atendeu às suas necessidades, em um ambiente hostil e desconfortável; p) a requerida, ao eliminar o cômodo destinado ao repouso da autora e o espaço comum de convívio familiar, impossibilitou também o recebimento de visitas, especialmente em períodos chuvosos, nos quais não há condições para permanência de terceiros no quintal.

Pediram a condenação da ré: a) ao pagamento de indenização por todos os danos materiais apurados em perícia; b) ao pagamento de indenização suplementar equivalente a 30% desse montante, nos termos do artigo 404, parágrafo único, do CC; c) a ressarcir o valor de R\$ 1.250,00 despendido com a contratação do engenheiro responsável pelo laudo preliminar; d) ao pagamento de indenização por danos morais, não inferior a R\$ 50.000,00 para cada autora; e) ao cumprimento de obrigação de fazer, consistente na adoção de providências que o perito judicial indicar como necessárias para garantir a segurança, privacidade e conforto das autoras.

Em sua contestação (fls. 253/274), a ré asseverou que: a) a autora Paula Bueno não possui legitimidade para compor o polo ativo, pois não é proprietária do imóvel, não contratou honorários advocatícios e não pode pleitear danos morais por suposto abalo psíquico decorrente de um imóvel que não lhe pertence; b) a certidão de matrícula do imóvel juntada aos autos comprova que a propriedade é exclusiva de Vilma Bueno, sendo irrelevante o fato de Paula ser sua filha, pois isso não lhe confere legitimidade para pleitear indenização sobre o imóvel de sua genitora; c) eventual procedência da ação beneficiaria apenas Vilma Bueno, que seria a única legitimada a receber indenização, não havendo

amparo legal para sua divisão com qualquer filho; d) a presente ação não poderia ser movida por possuidor, tratando-se de pedido de indenização por danos materiais e morais decorrentes de supostos prejuízos ao imóvel vizinho de propriedade de Vilma Bueno; e) a inclusão de Paula Bueno na ação representa tentativa de locupletamento indevido, buscando duplicar a indenização pleiteada, o que não se admite; f) as autoras omitiram a real condição do imóvel antes do início das obras da requerida, visando ao enriquecimento ilícito; g) o laudo cautelar de vizinhança, elaborado em julho de 2021, constatou a precariedade e o risco de ruína do imóvel antes mesmo do início das obras da requerida, demonstrando que as patologias já existiam por muitos anos; h) o referido laudo foi assinado por Vilma Bueno e registrou que a construção não possui vigas e pilares, tem mais de 30 anos e sua fundação é desconhecida, além de apresentar diversas trincas e rachaduras em paredes e lajes; i) a vistoria demonstrou que o imóvel já estava em avançado estado de deterioração, com imensas crateras nas paredes, antes da obra da requerida; j) não contribuiu para os danos alegados, pois os vícios estruturais já existiam há muitos anos, inexistindo ato ilícito ou nexos de causalidade; k) antes do início da obra, adotou medidas preventivas, como a elaboração do laudo cautelar de vizinhança e a construção de muro de arrimo para conter movimentação do solo; l) a fundação foi executada por meio de estaca hélice contínua, técnica que não gera vibração no solo, minimizando impactos na vizinhança; m) o empreendimento foi devidamente aprovado por todos os órgãos públicos competentes, obtendo alvará de construção e registro de incorporação imobiliária, comprovando sua regularidade; n) a obra passou por rigoroso processo de aprovação junto à Caixa Econômica Federal, sendo fiscalizada e medida mensalmente pela instituição financeira; o) a construção foi realizada dentro das normas técnicas vigentes, sem qualquer impacto ao imóvel vizinho; p) fortes chuvas ocorridas nos

últimos anos, especialmente entre dezembro de 2022 e janeiro de 2023, podem ter contribuído para a deterioração do imóvel das autoras, não havendo relação entre os danos alegados e a obra da requerida; q) não há fundamento para o pedido de indenização por danos materiais, pois não foi demonstrado o nexo causal entre os danos e a obra da requerida; r) os danos morais são indevidos, porquanto os problemas estruturais do imóvel já existiam antes da obra, sendo mero aborrecimento que decorre da própria condição do imóvel; s) o valor pleiteado a título de danos morais é exorbitante e não condiz com a realidade dos fatos; t) o pagamento de honorários advocatícios contratados pelas autoras é de inteira responsabilidade da parte que os contratou, conforme artigo 85 do CPC, sendo devido apenas o pagamento de honorários sucumbenciais em caso de procedência da ação; u) os custos com o laudo técnico elaborado por engenheiro são de responsabilidade das autoras, pois cabe à parte produzir a prova dos fatos constitutivos de seu direito, devendo a petição inicial ser instruída com documentos indispensáveis à sua propositura.

Réplica às fls. 474/480.

Foi produzida a perícia (fls. 531/629 e 957/975).

A r. sentença julgou os pedidos parcialmente procedentes.

O apelo da ré deve ser improvido e o das autoras parcialmente acolhido.

De início, verifica-se que a r. sentença não contém nenhum vício de motivação, não havendo que se falar em nulidade.

O pedido de indenização suplementar foi indeferido, pois, segundo a expressa fundamentação do juízo “a quo”, carece de fundamento legal (fl. 1011).

A legitimidade ativa da autora Paula é verificada em abstrato, à luz dos argumentos articulados na petição inicial, conforme a teoria da asserção.

A propósito, confira-se a lição doutrinária de Daniel Amorim Assumpção Neves a respeito das condições da ação:

Em síntese conclusiva, o que interessa para fins da existência das condições da ação para a teoria da asserção é a mera alegação do autor, admitindo-se provisoriamente que o autor está dizendo a verdade. Se o autor alega ser o possuidor numa ação possessória, já basta para considerá-lo parte legítima, sendo a análise da veracidade ou não dessa alegação relegada ao juízo de mérito". A teoria ora analisada tem ampla aceitação no Superior Tribunal de Justiça, podendo-se considerar ter a Corte adotado a teoria da asserção", inclusive em processos penais. (In: Manual de direito processual civil, 10ª ed., JusPodivum, p. 128.)

No caso, segundo as alegações da inicial, ambas as autoras, mãe e filha, residem no imóvel danificado pela obra da ré e sofreram danos morais, tendo Paula, ademais, pagado os honorários do engenheiro para a elaboração do laudo técnico sobre o imóvel, dispêndio cujo ressarcimento também é postulado na demanda.

Logo, reconhece-se a legitimidade ativa de Paula Bueno Rodrigues com base na teoria da asserção.

A despeito das alegações recursais da ré, a perícia, após analisar toda a documentação dos autos, inclusive os documentos da obra fornecidos por ela, foi conclusiva no sentido de que as falhas estruturais no imóvel residencial das autoras sugiram ou foram agravadas pelas "obras de movimentação de solo (execução de aterro com altura superior a 2,50 m) e construções realizadas na linha de divisa pela Ré". (fl. 597).

É importante ressaltar que o perito comparou a situação da residência das autoras anterior às obras realizadas pela ré com a situação atual e certificou não só o agravamento de alguns danos, mas também o surgimento de outros (fls. 599/603).

Destaca-se, ainda, o seguinte excerto do laudo pericial, evidenciando o impacto da construção do aterro seguido por muro de arrimo pela ré, na divisa entre os imóveis, precisamente em decorrência

dos acréscimos de cargas e recalques adicionais promovidos na obra (fl. 604):

No caso em epígrafe, tem-se uma típica alteração de uso de terreno vizinho, onde houve a construção de um aterro (em altura maior que 2,50 metros) e estruturas de contenção junto a linha de divisa, ocasionando os acréscimos de cargas e recalques adicionais nas edificações preexistentes (...).

E concluiu o perito (fl. 607):

Portanto, levando-se em consideração que no local onde atualmente se encontra o imóvel da Ré, antes inexistiam as estruturas de contenção e aterro junto da linha de divisa com as Autoras, bem como houve uma descaracterização das estruturas originais, é possível concluir que parte das manifestações patológicas e irregularidades observadas na construção das Requerentes (apenas na edícula) são decorrentes das obras de construção do aterro e muro de contenção pela Requerida, sendo os principais agentes causadores dos recalques adicionais resultantes da mobilização de massa de solo e acréscimos de carga criados pelo imóvel vizinho junto das fundações da edificação alvo dos estudos.

O laudo pericial, portanto, comprova o nexo de causalidade entre a obra da ré e o surgimento de danos estruturais no imóvel das autoras.

Daí decorre o direito delas à reparação desses danos.

Isso porque a ré, como dona da obra, responde objetivamente pelos danos decorrentes desta, cabendo apenas apurar os prejuízos.

Sobre a responsabilidade do dono da obra ou do construtor por danos a seus vizinhos, Hely Lopes Meirelles já advertia que essa responsabilidade é objetiva e decorre apenas da lesividade causada pela construção:

A construção, por sua própria natureza, e mesmo sem culpa de seus executores, comumente causa danos á vizinhança, por recalques do terreno, vibrações do estaqueamento, queda de materiais e outros eventos comuns na edificação. Tais danos hão de ser reparados por quem os causa e por quem aufera os proveitos da construção.

(...) Essa responsabilidade independente de culpa do proprietário ou do construtor, uma vez que não se origina da ilicitude do ato de construir, mas, sim, da lesividade do fato da construção. É um caso típico de responsabilidade sem culpa, consagrado na lei civil, como exceção defensiva de segurança, saúde e do sossego dos vizinhos (art. 554). E sobejam razões para essa orientação legal, uma vez que não se há de exigir do lesado em seus bens mais que a prova da lesão e do nexo de causalidade entre a construção vizinha e o dano. Estabelecido esse liame surge a responsabilidade objetiva e solidária de quem ordenou e de quem executou a obra lesiva ao vizinho, sem necessidade de demonstração de culpa na conduta do construtor ou do proprietário.”

Na hipótese, o laudo pericial, tendo em vista o grau de comprometimento estrutural verificado, também apontou as obras necessárias para reparação desses danos (fl. 608): “(...) deve-se realizar demolição da edícula na porção posterior do imóvel, seguida da reconstrução desta observando-se as características originais (14,30 m² - Classe R1 – B).”

E, com base no cálculo detalhado do preço de cada um dos serviços necessários para o reparo, especificados à fl. 609, o perito afirmou categoricamente que “o valor total estimado para reparação das manifestações patológicas existentes no imóvel das Requerentes, decorrentes dos vícios construtivos da Construtora Ré, é de R\$39.000,00 (trinta e nove mil reais), sendo que este valor inclui o custo com materiais, mão-de-obra, encargos sociais e BDI” (grifado).

A ré insiste no argumento de que seriam necessários apenas R\$ 5.900,00 para o conserto.

Contudo, após a impugnação da requerida, o perito, observadas as inconformidades que têm nexo causal com a obra da ré e a necessidade de garantia da solidez estrutural da construção, esclareceu que (fls. 959/960): “Não obstante, quanto aos serviços necessários para reparação das inconformidades atualmente existentes no imóvel periciado (que guardem nexo de causa com a Requerida), restam mantidos os valores apresentados em laudo pericial, haja vista o grau de deterioração e descaracterização das condições originais causados pelas obras no imóvel vizinho. Portanto, tendo em vista o exposto, ratifica-se as conclusões outrora alcançadas.”

Nesse quadro, está correta a condenação da ré ao pagamento de R\$ 39.000,00 para a coautora Vilma Bueno, levando-se em conta o valor estimado pelo *expert* para o conserto das patologias no imóvel das autoras precisamente decorrentes da obra da requerida.

A despesa suportada pela coautora Paula com a contratação do engenheiro para elaboração do laudo técnico sobre os danos no imóvel, comprovada à fl. 102, deve integrar a condenação da ré a título de reparação por perdas e danos, garantindo-se, assim, a reparação integral do prejuízo da requerente.

Não fossem os vícios construtivos na obra da ré e suas consequências danosas ao imóvel residencial das autoras, não teria sido necessária a contratação do laudo produzido pelo profissional de engenharia.

Conquanto as autoras afirmem que o pleito de indenização suplementar de 30% do valor apurado na perícia tem o fim de cobrir os gastos com os reparos no imóvel, é certo que, conforme pedido formulado na inicial, esse valor se refere ao pretendido ressarcimento dos honorários advocatícios contratuais pagos ao seu patrono.

O montante necessário para o reparo das inconformidades na residência das autoras decorrentes dos vícios construtivos da obra da ré é de R\$ 39.000,00, consoante atestado na perícia. Nada mais.

Comungo do entendimento de que a parte vencedora na ação, que teve gastos com a contratação de advogado, deve ser ressarcida desse montante, pois tais valores seriam devidos a título de reparação por perdas e danos, conforme o disposto nos artigos 289, 395 e 404 do CC, garantindo assim a reparação integral do prejuízo da parte vencedora.

No entanto, segundo a jurisprudência da E. Corte Superior que passei a adotar, a simples contratação de advogado para defesa dos interesses das autoras, negócio jurídico particular e celebrado a partir de

uma escolha delas, não caracteriza dano material sujeito a ressarcimento.

O E. Superior Tribunal de Justiça vem reiteradamente decidindo que os honorários contratuais não são passíveis de restituição.

Nesse sentido:

CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. PAGAMENTO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS. AUSÊNCIA DE ILICITUDE. DANO INEXISTENTE. DECISÃO AGRAVADA EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO. 1. O entendimento desta Corte é que a mera contratação de advogado para defesa judicial dos interesses da parte não enseja, por si só, dano material passível de indenização, porque inerente ao exercício regular dos direitos constitucionais do contraditório, da ampla defesa e do acesso à Justiça. 2. Agravo regimental não provido. (AgRg no REsp n. 1.507.864/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/9/2015, DJe de 25/9/2015.)

Igualmente: AgInt no REsp 1653575/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, j.16/11/2017, DJe 23/11/2017; AgInt no REsp 1558386/SP, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, j. 15/08/2017, DJe 24/08/2017; REsp 1566168/RJ, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, j.24/07/2017, DJe 05/05/2017.

A situação descrita nos autos causou abalo moral superior àquele aceitável no cotidiano das autoras, que sofreram com os graves danos estruturais em seu imóvel, inutilização de cômodo e infiltração, conforme se verifica não só no laudo da perícia judicial, mas também no laudo técnico de engenharia apresentado pela autora (fls. 104/130), nas fotografias de fls. 70/80 e 681/759 e conversas mantidas entre a coautora e o representante da ré (fls. 93/101).

Esses são fatos apurados e demonstrados nestes autos.

E o *quantum* indenizatório deve ser mantido em R\$

15.000,00 para cada autora, montante que se mostra adequado, proporcional e razoável para a compensação do dano moral sofrido, sem caracterizar enriquecimento sem causa.

No mais, tendo em vista a falta de celeridade da ré para resolver os danos causados ao imóvel onde as autoras residem, segundo as conversas mantidas entre seu representante e a coautora, e a gravidade da situação apurada nos autos, com danos estruturais progressivos que representam até mesmo risco aos moradores (fls. 120/128), é caso de imposição de multa cominatória diária de R\$ 1.000,00 para a hipótese de descumprimento da tutela de urgência deferida na r. sentença, limitada ao valor da indenização por danos materiais devida a Vilma Bueno.

Tratando-se de responsabilidade extracontratual, os juros de mora sobre as indenizações por danos materiais e morais incidem desde o evento danoso (Súmula 54, STJ).

Assim, sobre o montante de R\$ 1.250,00, referente ao dispêndio com a contratação do laudo de engenharia, incidem juros moratórios a partir da data em que a coautora Paula o desembolsou.

Sobre a indenização de R\$ 39.000,00 incidem juros de mora igualmente desde 27/11/2022, data do evento danoso, comprovada do dano sofrido pelas autoras com as obras da ré, conforme comunicado por elas ao representante da requerida via *Whatsapp* (fl. 93).

Pela mesma razão, o valor indenizatório fixado a título de danos morais, R\$ 15.000,00 para cada autora (total de R\$ 30.000,00), deverá ser acrescido de juros de mora também desde 27/11/2022.

Registre-se, a propósito, que os juros moratórios são matéria de ordem pública, que pode ser conhecida de ofício, sem caracterização de julgamento *extra petita* ou de *reformatio in pejus*.

Logo, fixam-se, de ofício, os corretos termos iniciais dos juros de mora sobre as indenizações por danos materiais e morais.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado

Nega-se, pois, provimento ao apelo da ré e dá-se provimento parcial ao recurso das autoras, para fixar a multa cominatória diária de R\$ 1.000,00 (mil reais) para a hipótese de descumprimento pela ré da tutela de urgência deferida na r. sentença, limitada ao valor da indenização por danos materiais devida a Vilma Bueno, e altera-se, de ofício, o termo inicial dos juros de mora incidentes sobre as indenizações por danos materiais e morais.

Desprovido o apelo da ré, majoram-se os honorários advocatícios devidos por ela para 15% sobre o valor atualizado da condenação, por força do artigo 85, §11, do CPC.

Apelo da ré desprovido. Recurso das autoras parcialmente provido. Alteração, de ofício, do termo inicial dos juros moratórios.

Morais Pucci
Relator
Assinatura eletrônica