



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000345156

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005738-16.2023.8.26.0011, da Comarca de São Paulo, em que é apelante GOLD BUSINESS EMPREENDIMENTOS E CONSULTORIA LTDA, são apelados MILVIA GERENCIAMENTO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e POGGIOMARINO GERENCIAMENTO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

SÁ DUARTE

RELATOR

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1005738-16.2023.8.26.0011

COMARCA: SÃO PAULO - F. R. PINHEIROS

APELANTE: GOLD BUSINESS EMPREENDIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.

APELADAS: MILVIA GERENCIAMENTO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

e POGGIOMARINO GERENCIAMENTO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

VOTO Nº 54.549

DIREITO DE VIZINHANÇA – Pretensão de reparação de dano material julgada procedente – Danos causados ao imóvel das autoras em razão de vazamento oriundo de “boiler” instalado no apartamento de propriedade da ré – Nulidade da r. sentença por ausência de fundamentação e cerceamento de defesa – Não reconhecimento – Legitimidade passiva da ré, proprietária do imóvel causador do dano, reconhecida com acerto – Danos apurados em perícia realizada em ação de produção antecipada de provas e adequadamente dimensionados – Reembolso, pela ré, do valor despendido pelas autoras a título honorários periciais na ação de produção antecipada de provas – Condenação que deve subsistir, em atenção ao princípio da causalidade – Sentença mantida – Apelação não provida.

Cuida-se de apelação interposta contra a r. sentença de procedência da pretensão indenizatória de dano material derivada de direito de vizinhança, condenada a ré ao pagamento: a) do valor de R\$ 17.200,00, referente aos danos causados no imóvel, com correção monetária pelos índices da Tabela Prática do E. TJSP, a partir da data do laudo pericial e juros de mora de 1% ao mês, desde a citação; b) do valor desembolsado pelas autoras para pagamento dos honorários periciais e custas iniciais na ação de antecipação de provas, no valor de R\$ 10.206,61, corrigido monetariamente pelos índices da Tabela Prática

do TJSP desde a data do desembolso e com juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação; c) das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da condenação.

Inconformada, alega a ré, inicialmente, que a r. sentença é nula por falta de fundamentação, tendo em vista que o D. Juízo “a quo” não se manifestou sobre relevantes argumentos apresentados na contestação e na instrução probatória, relacionados à produção de provas documental complementar e testemunhal, com a oitiva dos locatários do imóvel objeto da ação, e acerca da ausência de contratação de seguro pelos locatários e da inexistência dos alegados “danos de grande monta”. Afirma que houve cerceamento de defesa com o julgamento antecipado, posto que não analisado seu requerimento de produção de provas com o fim de demonstrar as inúmeras medidas que adotou para a manutenção do imóvel e solução rápida dos problemas alegados pelas autoras. Argui a ilegitimidade passiva, na medida em que, na qualidade de locadora, tem a mera propriedade limitada do bem, não podendo fazer uso e gozo e, ainda que se afirme que esteja investida na propriedade resolúvel do bem, tal fato não pode acarretar qualquer responsabilidade por ações ou omissões de terceiros. Argumenta que, em razão do contrato de locação, não se utilizava do bem, sendo somente proprietária do imóvel locado que, em teoria deveria estar segurado pelos locatários, sendo certo que, não sendo possuidora direta do bem, não tem responsabilidade solidária ou subsidiária no tocante à manutenção do imóvel, conforme expressamente estabelecido no contrato de locação, de modo que a responsabilidade por eventuais danos ocasionados a terceiros deve ser depositado na mão dos locatários. Com relação ao mérito, afirma que o ajuizamento prévio de ação antecipada de provas jamais pode significar, de forma obrigatória, a procedência dos pedidos iniciais, de modo a eximir que o julgador decida de forma fundamentada as questões postas em discussão. Aduz que, além de não determinar o resultado da demanda mesmo antes de seu ajuizamento, a ação de

produção antecipada de provas não exime a análise da necessidade de eventuais provas complementares a serem produzidas. Alega que, tão logo foi cientificada dos alegados problemas na unidade imobiliária, empenhou esforços para o envio de notificação aos locatários, que eram responsáveis contratualmente pela contratação de seguro, mas assim não o fizeram, ressaltando que formularam pedido de denúncia da lide, mas não foi acolhido. Afirma que o apartamento foi entregue aos locatários em perfeito estado, de forma que a ocorrência do vazamento não enseja a sustentada má conservação e falta de manutenção, nos termos dos artigos 186 e 927, do Código Civil. Destaca que apresentou, de forma fundamentada, todas as discordâncias com relação à conclusão do laudo pericial produzido na ação anterior, que, repita-se, não é voltada para nenhuma análise de mérito entre as partes, com a juntada de inúmeros documentos atinentes à ação de produção antecipada de provas e da ação ajuizada em face dos locatários, evidenciando que, de modo contrário ao que as autoras pretendem fazer crer, não houve danos de grande monta que justifiquem o alto valor pleiteado na presente ação. Ressalta que a existência de vazamentos não trouxe nenhum tipo de prejuízo à habitabilidade do imóvel, conforme reconhecido pelo perito, razão pela qual não há se falar em responsabilização da locadora que permita a cobrança de danos materiais na integralidade pretendida pelas autoras. Alega, por outro lado, que deve ser afastada a sua condenação ao ressarcimento dos honorários periciais despendidos pelas autoras na ação de produção antecipada de provas. Sustenta que, ao basear a condenação no princípio da sucumbência, a r. sentença deixou de observar que a ação de antecipação de provas é, em realidade, um procedimento de caráter meramente consultivo, nos termos do artigo 381, do CPC, sendo certo que, ainda que a parte interessada possa se utilizar da produção antecipada de provas para estudar a viabilidade de posterior adoção de medidas judiciais cabíveis para as especificidades de cada caso concreto, não se pode admitir que a parte se utilize de tal meio para, posteriormente, imputar as despesas atinentes a uma escolha processual à parte adversa de modo injustificado e prejudicial em termos financeiros, destacando

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que não haveria nenhum prejuízo às autoras no tocante a realização da prova pericial nos próprios autos, de modo a incidir os termos do artigo 95, do CPC, que estabelece a responsabilidade da remuneração do profissional àquela parte interessada. Requer o provimento do recurso para o fim anular a r. sentença ou julgar improcedente a pretensão deduzida na inicial.

Recurso tempestivo, preparado e respondido.

É o relatório.

As apeladas ajuizaram a presente ação sob a alegação de que, no dia 14 de fevereiro de 2021, o apartamento de sua propriedade, localizado à Rua Isabel de Castela, nº 580, apartamento 81, São Paulo/SP, foi acometido de um grave incidente ocasionado pela comprovada falta de manutenção de equipamentos de alto risco, notadamente “boiler”, sendo que, mesmo após tentativa de contato com o proprietário da unidade causadora do vazamento, com a administração do edifício e o síndico, ninguém se predispôs a resolver a questão em tempo oportuno, em razão do que intentaram ação de antecipação de provas com o objetivo de prevenir direitos mediante uma perícia imparcial e, com o resultado, demonstrar à apelante que a melhor solução seria a amigável, o que, entretanto, não foi possível, não lhes restando alternativa senão o ajuizamento da presente ação, escudadas no laudo pericial produzido na ação de produção antecipada de provas.

A apelante apresentou contestação com, basicamente, as mesmas alegações deduzidas na apelação.

Seguiram-se réplica e especificação de provas por parte da apelante, a par do que entendeu o D. Juízo pelo julgamento no estado, proferindo a r. sentença de procedência da pretensão inicial, nos termos acima relatados.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A apelação não comporta provimento.

Não prospera, inicialmente, a preliminar suscitada pela apelante, de nulidade da r. sentença por deficiência de fundamentação e cerceamento de defesa.

Não se vislumbra a alegada omissão na r. sentença acerca de questões relevantes deduzidas na contestação e na petição de especificação de provas, posto que o indeferimento das provas requeridas pela apelante foi devidamente fundamentado e não se verifica argumentação relevante na contestação, que pudesse alterar o resultado do julgamento, que tenha passado ao largo da análise do D. Juízo “a quo”.

Também não se reconhece cerceamento de defesa em razão do indeferimento das provas requeridas pela apelante, voltadas à demonstração de que o imóvel de sua propriedade estava locado à época dos danos alegados, posto que, tal como consignado na r. sentença e como adiante se verá, desnecessária para o correto deslinde da controvérsia.

A alegação de ilegitimidade passiva foi corretamente afastada na r. sentença, nos seguintes termos:

Inicialmente, destaco que a ré é parte legítima para figurar no polo passivo da demanda, uma vez que é proprietária do imóvel no qual estava localizado o boiler cujo vazamento teria causado os danos no imóvel da autora. Ademais, como destacado na decisão que indeferiu a denunciação da lide do locatário, o proprietário também é responsável pelos eventuais danos causados a terceiros no uso do bem locado.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Vale dizer, a apelante, na condição de proprietária da unidade condominial, ainda que tenha locado o bem, continua sendo possuidora indireta e responsável pelo dever de zelar pelo bom uso da propriedade perante a vizinhança e perante o condomínio.

Neste sentido:

RECURSO ESPECIAL - DIREITO CIVIL - CONDOMÍNIO - LOCAÇÃO - DESCUMPRIMENTO DOS DEVERES CONDOMINIAIS PELO LOCATÁRIO - AUSÊNCIA DE HIGIENE E LIMPEZA DA UNIDADE - IDENTIFICAÇÃO, NA ESPÉCIE - LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM - PROPRIETÁRIO - DIREITO DE VIZINHANÇA - OBRIGAÇÃO *PROPTER REM* - RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

I - O locador mantém a posse indireta do imóvel, entendida como o poder residual concernente à vigilância, à conservação ou mesmo o aproveitamento de certas vantagens da coisa, mesmo depois de transferi-la a outrem o direito de usar o bem objeto da locação.

II - Na condição de proprietário, ao locador cumpre zelar pelo uso adequado de sua propriedade, assegurando-se da correta destinação dada pelo inquilino mormente no que se refere à questão concernente à higiene e limpeza da unidade objeto da locação que possui grave repercussão social, podendo, assim, interferir na esfera de saúde dos demais condôminos.

III - Ao proprietário é conferido instrumento coercitivo apto a compelir o locatário a cumprir as determinações condominiais, inclusive com a possibilidade de ajuizamento de ação de despejo, nos termos da Lei n.º 8.245/91.

IV - Assim, tratando-se de direito de vizinhança a obrigação é *propter rem*, ou seja, decorre da propriedade da coisa. Por isso, o proprietário, com posse indireta, não pode se eximir de responder pelos danos causados pelo uso indevido de sua propriedade.

V - Em resumo: o proprietário, em razão da natureza *propter rem* da obrigação, possui legitimidade passiva ad causam para responder por eventuais danos relativos a uso de sua propriedade.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VI - Recurso especial improvido.

(REsp n. 1.125.153/RS, relator Ministro Massami Uyeda, Terceira Turma, julgado em 4/10/2012, DJe de 15/10/2012.)

Com relação ao mérito, a argumentação da apelante é no sentido de que não pode ser responsabilizada pelos danos causados no imóvel das apeladas, porque teria sido causado quando da ocupação do imóvel pelos seus locatários, que não cumpriram a obrigação contratual de contratação de seguro.

Os fundamentos acima acerca da legitimidade passiva da apelante, por si só, já afastam tal argumentação, destacando-se que, tal como constou no v. acórdão proferido no agravo de instrumento interposto pela apelante contra a decisão de rejeição do pedido de denúncia da lide aos locatários do seu imóvel (fls. 486/489), *“do contrato de locação do imóvel decorrem direitos e obrigações entre os contratantes, de modo que eventuais prejuízos sofridos pelo locador em decorrência da má utilização do imóvel pelo locatário devem ser objeto de ação própria entre as partes contratantes”*, certo que, com relação aos fatos aqui discutidos, o contrato de locação firmado pela apelante com terceiros constitui *res inter alios acta* em relação aos demais moradores do condomínio. Também por isso, o fato de a apelante ter notificado seus locatários para solução dos problemas relatados pelas apeladas não afasta a sua responsabilidade pela reparação dos danos em questão.

No mais, os danos no imóvel das apeladas restaram bem delimitados no laudo pericial produzido na ação de produção antecipada de provas (fls. 52/94), certo que as críticas apresentadas pela apelante são destituídas de fundamentos técnicos, anotando-se que, conforme se extrai das informações constantes do laudo pericial, a vistoria do perito foi acompanhada pela assistente técnica da apelante (fl. 58), a par do que ela nada apresentou nestes autos no sentido de demonstrar impropriedade em qualquer das constatações e conclusões do perito, mostrando-se adequado, de resto, o montante indicado no laudo pericial e adotado na r. sentença para fim de reparação dos danos reclamados pelas apeladas, em nada abaladas pelo alegado na apelação as ponderações do D. Juízo “a quo” nesse sentido. Confirma-se:

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A ré impugnou o laudo pericial, discordando do valor a restituir, uma vez que os móveis danificados tinham idade avançada (fl. 142). Contudo, deixou de trazer qualquer documento que comprovasse o valor dos móveis que entendia correto, tampouco trouxe aos autos parecer técnico, o qual deveria ter sido juntado com a contestação. Ademais, o perito indicou apenas 4 itens, os quais baseou-se para alcançar o custo estimado para reparação dos danos (fl. 84): piso laminado, piso carpete, restauração dos móveis e geral (remoção de entulho e retoques de pintura). O laudo não menciona troca de móveis, mas sim restauração. No que se refere aos pisos danificados, não há como efetuar a troca por outro "usado" ou "antigo".

Deve subsistir, também, a condenação da apelante ao ressarcimento dos honorários periciais despendidos pelas apeladas nos autos da produção antecipada de provas, em atenção ao princípio da causalidade, certo que foi ela que deu causa à referida demanda ao não se propor a resolver o problema extrajudicialmente, de forma amigável.

Em suma a r. sentença deve ser mantida em todos os seus termos.

Por fim, em razão da instauração desta etapa recursal, da qual a apelante sai vencida, os honorários advocatícios de sucumbência devem ser majorados para 15% do valor da condenação, a teor do disposto no artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil.

Isto posto, voto pelo não provimento da apelação, majorados os honorários advocatícios de sucumbência.

SÁ DUARTE
Relator