



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO 44856

Registro: 2025.0000368605

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006565-75.2022.8.26.0071, da Comarca de Bauru, em que são apelantes/apelados TATIANA MOREIRA DE ALMEIDA ESTEVES e OSVADIR RODRIGUES ESTEVES, são apelados/apelantes ELIZEU BERTINOTTI, JAMILE CRISTINA DE OLIVEIRA e ALYSON TOSHIO SAWAKI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Recurso da parte autora parcialmente provido. Recursos dos corréus improvidos. V.U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente) E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO 44856

**APELANTES: OSVADIR RODRIGUES ESTEVES E OUTRO; ELIZEU BERTINOTTI;
JAMILE CRISTINA DE OLIVEIRA; ALYSSON TOSHIO SAWAKI**

APELADOS: OS MESMOS

COMARCA: BAURU – 5ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO PROLATOR DA DECISÃO: MARCELO ANDRADE MOREIRA

EMENTA

APELAÇÃO - RESPONSABILIDADE OBJETIVA – PROVA TÉCNICA QUE COMPROVOU O NEXO DE CAUSALIDADE ENTRE OS DANOS E A OBRA – DEVER DE INDENIZAR.

- Direito de vizinhança – laudo pericial que concluiu que uma das causas dos danos no imóvel da autora decorre da construção no imóvel do corréu. Dever de indenizar – Responsabilidade objetiva;

- Vício oculto constatado – vendedores do imóvel que não informaram sobre os vícios quando da venda do bem – responsabilidade pelos danos evidenciada;

- Dever de indenizar – abuso do direito de propriedade (artigos 187 e 1.228, §1º, do Código Civil) que caracteriza ilícito civil indenizável. Danos morais em decorrência da perturbação do sossego e saúde dos vizinhos – 'quantum debeatur' razoavelmente fixada diante dos fatos narrados, do tempo das reclamações e dos bens juridicamente envolvidos – vinculação ao artigo 944, caput, do Código Civil;

RECURSO DA PARTE AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO
RECURSOS DOS CORRÉUS IMPROVIDOS

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 856/862, cujo relatório se adota, que julgou **PARCIALMENTE PROCEDENTE** a demanda, condenar o réu ELISEU BERTINOTTI a indenizar aos autores o valor de R\$ 31.894,94 (trinta e um mil, oitocentos e noventa e quatro reais e noventa e quatro centavos) com correção monetária desde a data do laudo, e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação, até a vigência da Lei 14.905/24, quando passarão a ser contados segundo a disciplina do art. 406, § 1º do Código Civil; condenar os corréus JAMILE CRISTINA DE OLIVEIRA e ALYSON TOSHIO SAWAKY a indenizar aos autores o valor de R\$ 21.265,29 (vinte e um mil, duzentos e sessenta e cinco reais e vinte e nove centavos) com correção monetária desde a data do laudo, e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação, até a vigência da Lei 14.905/24, quando passarão a ser contados segundo a disciplina do art. 406, § 1º do Código Civil.

Diante da sucumbência recíproca, condenou os autores ao pagamento de 80% das custas e demais despesas processuais, arcando os réus com o restante, de forma

VOTO 44856

igual entre eles; os autores indenizarão os honorários advocatícios dos patronos dos réus, fixados em 15% sobre o valor excluído da condenação, considerando o total pedido, a ser repartido igualmente entre os contestantes; os réus indenizarão os honorários advocatícios do patrono dos autores, que fixo em 10% sobre o valor de cada condenação, tudo nos termos do art. 85, §2º, do CPC.

Irresignadas, as partes apelaram.

Aduziu a parte autora em suma (fls. 888/901), pela reforma da r. sentença, para inclusão dos danos morais. Pugna pela reforma quanto ao ônus de sucumbência fixado.

O corréu Elizeu interpôs recurso de apelação, alegando que houve cerceamento de defesa, ao argumento de que não foi oportunizada a prova oral em audiência. Afirma que os supostos danos no lote de propriedade dos autores se deram única e exclusivamente em virtude da composição do solo “de areia pouco argilosa”, não tendo ligação com a construção realizada no “Lote S-04”, na medida em que a edificação da residência dos apelados deveria ter sido antecedida de aterro com compactação do solo mais adequada.

O corréu Jamile Cristina de Oliveira interpôs recurso adesivo, alegando que não possui responsabilidade pelos danos no imóvel da parte autora, pois apenas vendeu o imóvel para os adquirentes.

O corréu Allyson Toshio Sawaki interpôs recurso de apelação adesivo, também reforçando a ausência de responsabilidade pelos danos causados à parte autora, considerando que apenas alienou o imóvel, afirmando que toda patologia no imóvel dos Apelados teve origem na falta de realização de estudo (laudo de vizinhança) e realização de obras acautelatória para evitar danos no imóvel vizinho.

Processados os apelos, vieram contrarrazões, tendo os autos vindo a este Tribunal.

É o relatório.

Trata-se de ação de reparação de danos movida por Tatiana Moreira de

VOTO 44856

Almeida Esteves e Osvaldir Rodrigues Esteves em face de Eliseu Bertinotti, Jamile Cristina de oliveira, Alysson Toshio Sawaky, em razão de direito de vizinhança.

Infere-se dos autos que a parte autora adquiriu dos corréus JAMILE e ALYSON o imóvel descrito na inicial. Informaram que o corréu ELISEU, vizinho do imóvel adquirido, deu início a obra em seu imóvel, o que resultou na exposição de parte da fundação do muro e do imóvel pertencente aos demandantes, colocando em risco a a integridade do solo do imóvel.

Os autores alegam, portanto, que os vendedores do imóvel (Jamil e Allyson) ocultaram o vício no imóvel quando da venda, que teria sido ocasionado pelas obras no imóvel vizinho, de propriedade do corréu Eliseu.

Pois bem.

Fora realizada perícia técnica nos autos, por engenheiro civil, que concluiu o seguinte (fls. 619/723):

“Nota-se que o problema principal que originou a necessidade da troca dos pisos originou-se principalmente, neste período de análise, isto é, até ao tempo de vida útil atual da edificação: a) Processo de Construção do Muro vizinho, casa 2-56, (em tempo curto, de maior contribuição em momento atual, mas ponderando-se como não único fato gerador principal); b) bem como da falta de sistema de drenagem e saída de águas do jardim natural prejudicada pela irrigação contínua diária e de águas de limpeza do quintal e chuva, da casa 5-55.

(...)

A falta de sistema de drenagem com camada impermeabilizante (concreto) inferior no jardim junto aos fundos, em desnível previsível de construção futura, permitiu a intensificação do deslocamento no momento da escavação do vizinho, e permitirá ao longo da vida útil, mesmo se não houvesse construção aos fundos, recalques de igual valor ao longo dos anos durante vida útil da edificação – portanto enquadra-se como vício oculto, e embora a reedição do piso da área dos fundos não ocorreria em pequeno tempo do

VOTO 44856

início do Habite-se: meados de 2019 à início de 2023 (3,5 anos) até a ocorrência dos fatos.

(...)

Assim, a falta de projeto de drenagem e execução no local citado, tratando-se de ponto especial” revela-se eminente a estabilidade do talude aos fundos e revelou-se fator principal notado na ocorrência ou/e na vida útil dos anos seguintes da edificação – logo enquadra-se na categoria de vício oculto ao usuário desconhecedor – mas de conhecimento de profissionais - em que foi significativo pois deu alarde maior devido ser junto a parte mais alta da topografia e junto ao muro de arrimo.”

(...)

8.2 Construtora do Muro Vizinho, devido ao recalque intensificado no tempo de execução do muro: 60%: R\$ 31.894,94.

8.2.1Justificativa: Ressalta-se que a vistoria prévia antes da execução do muro vizinho, em nível de solo inferior, que demandou escavação e execução de muro com fechamento entre as estacas existentes, preveniria para um planejamento mais eficaz (em tempo) de execução visto que verificaria o jardim infiltrantes adjacente, e consequentemente para um recalque “imediato” menor, devido a intervenção mais rápida.

A perícia e a r. sentença não atribuíram responsabilidade exclusiva ao apelante Elizeu: a responsabilidade foi distribuída em 40% para o próprio autor e 60% para o Elizeu.

O apelante Elizeu apresentou laudo técnico complementar, mas não há provas robustas que poderiam afastar a conclusão da perícia realizada nos autos, submetida ao contraditório, por perito de confiança do Juízo.

VOTO 44856

Veja-se que o laudo pericial foi conclusivo no sentido de que os danos experimentados no imóvel foram causados pela construção do próprio imóvel (responsabilidade pelos vícios ocultos dos proprietários anteriores), bem como da construção do imóvel vizinho, do corréu Elizeu.

Diante disso, importa rejeitar a tese de imprestabilidade do laudo pericial ou de necessidade de nomeação de novo perito. Destaca-se que o fato de um trabalho pericial ter se mostrado prejudicial à tese da parte não autoriza sua rejeição, tampouco implica em “cerceamento de defesa” ou necessidade de realização de nova prova até que sua tese seja corroborada.

A produção de prova oral, com a oitiva de novas testemunhas, como pretende o apelante, não terá o condão de refutar o extenso e conclusivo laudo pericial técnico, produzido sob relevante contraditório, inclusive mediante diversos esclarecimentos (fls. 757/769; 812/825).

A prova é produzida para instruir os autos e não para confirmar as alegações das partes que, para tanto, contratam os assistentes técnicos que melhor lhes interessar. Nesse sentido este E. Tribunal em caso semelhante:

PROVA – Perícia técnica – Pedido de realização de nova perícia – Impossibilidade – **Mero descontentamento com perícia que lhe é desfavorável não é causa suficiente para justificar tal pleito** – Questões suscitadas em face da perícia que são de direito e extrapolam o objeto da perícia, devendo ser analisadas no momento do julgamento do feito - Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2059247-19.2016.8.26.0000; Relator (a): Heraldo de Oliveira; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/05/2016; Data de Registro: 30/05/2016)

Ademais, o i. Magistrado é o destinatário das provas que se produzem no processo, a fim de que possa firmar sua convicção. Ao Julgador fica, pois, segundo seu convencimento, conferido o poder discricionário de acolher as provas reclamadas pelas partes, dispensar aquelas que sejam desnecessárias ou impertinentes ao julgamento das questões postas ou, mesmo, determinar a realização de alguma, de ofício. Isto por expressa

VOTO 44856
disposição legal.

Observe-se que no caso dos autos, o sr. Perito apresentou extenso e completo trabalho pericial, que foi esclarecido pelas partes, não restando dúvida de que a prova produzida é suficiente para julgamento da demanda em análise.

Por fim, em relação aos documentos de fls. 248/249, se trata de declaração unilateral, escrita à mão e autenticada em cartório, do pedreiro que prestou serviço no imóvel do autor. Ele afirma que, analisando a estrutura do imóvel do autor, verificou que o afundamento do solo e os pisos trincados são característicos de terreno que sofreu "aterramento". Alega que no caso do autor teria um agravante: o jardim com irrigação diária, em todo o quintal, junto aos muros. Por fim, sustentou que o autor lhe teria dito que os problemas no seu imóvel teriam começado antes mesmo da construção do imóvel vizinho (do imóvel do Elizeu)."

Contudo, a declaração do pedreiro destoa do laudo pericial realizado nos autos não tendo respaldo probatório, além de uma declaração unilateral, sem efetiva comprovação nos autos.

Logo, patente o dano, o **dever de indenizar** surge nos exatos termos dos artigos 186 e 927 do Código Civil, suportados ainda no artigo 5º, V e X, da Constituição Federal e no artigo 6º, inciso VI, do Código de Defesa do Consumidor.

Por fim, os danos morais devem ser reconhecidos.

Isso porque, a parte autora se viu obrigada a ajuizar demanda judicial a fim de que o réu resolvesse os problemas que estavam comprometendo o uso efetivo da sua propriedade. A postura do réu, inegavelmente, **afrontou a boa-fé e as normas comezinhas de convívio social**, o que causou inegável sofrimento e transtorno na vida da autora.

Constatou-se conduta incompatível com o dever de **cidadania** e especialmente lastimável quando verificada entre **vizinhos**. Deste modo, a **responsabilidade** pelos **dissabores** experimentados pela autora é suficiente para comprovar o **dever de indenizar**. Yussef Said Cahali rememora que a jurisprudência se inclina para punir atos ilícitos, que se mostram "*hábeis para macular o prestígio moral da*

VOTO 44856

pessoa, sua imagem, sua honradez e **dignidade**”, que excedem o âmbito patrimonial e comercial, constituindo condição para o exercício de outras atividades (*Dano Moral* – 4ª Ed. São Paulo: RT, 2011, p. 318).

Fenômeno **interno** o dano moral, em si mesmo, não precisa nem pode ser provado. O que deve ser provado são fatos, condutas ou omissões que ocasionem a mencionada ofensa aos direitos da personalidade e, por consequência, sofrimento e dor ao prejudicado. A avaliação sobre quais fatos que causam dano moral deve ser feita pelo juiz, segundo a jurisprudência e as regras da experiência. Para corroborar, transcrevo:

“A prova do dano moral não pode ser feita através dos mesmos meios utilizados para a comprovação do dano material. Seria uma demasia, algo até impossível, exigir que a vítima comprove a dor, a tristeza ou a humilhação através de depoimentos, documentos ou perícia (...). Neste ponto, a razão se coloca ao lado daqueles que entendem que o dano moral está ínsito na própria ofensa, decorre da gravidade do ilícito em si. Se a ofensa é grave e de repercussão, por si só justifica a concessão de uma satisfação de ordem pecuniária ao lesado.” (CAVALIERI FILHO, Sergio. Programa de Responsabilidade Civil, 4ª Ed., pág. 102).

No caso destes autos, o reflexo patrimonial é inequívoco – há **dano moral** em decorrência da **restrição à propriedade** da requerente. Segundo o Colendo Superior Tribunal de Justiça “a responsabilização do agente opera-se por força do simples fato da violação, de modo a tornar-se desnecessária a prova concreta do prejuízo” (Informativo n. 404, 24 a 28 de agosto de 2009). Para corroborar, transcrevo precedentes deste E. Tribunal:

“Direito de vizinhança Infiltração causada por deficiência detectada no sistema de captação de esgoto da edificação do imóvel vizinho Laudo pericial conclusivo e não impugnado Obrigação de fazer de realizar os reparos Danos materiais comprovados Reembolso determinado Danos morais Situação peculiar desconfortável e que extrapola a esfera de mero aborrecimento Indenização arbitrada com parcimônia e razoabilidade Manutenção Ação julgada procedente sentença confirmada.” (25ª Câmara de Direito Privado – Ap. n. 0009463-40.2012.8.26.0003, Rel. Des. Edgard Rosa – j. 27.11.2014).

O dano moral não precisa representar a medida nem o preço da dor, mas

VOTO 44856

uma compensação pela ofensa injustamente causada a outrem. A indenização econômica, assim, tornou-se o único meio para a reparação do dano moral. Ocorre por mera compensação ou neutralização e não exatamente por restauração dos bens lesados, o que, à evidência, seria impossível. Diante de tais situações, a única via pela qual se pode ao menos minorar os efeitos do dano é por meio da reparação pecuniária.

Assim, para a fixação dos danos morais, além do dano, também se deve levar em conta a situação econômica das partes, a fim de não dar causa ao enriquecimento ilícito, mas gerar um efeito **preventivo**, com o condão de evitar que novas situações desse tipo ocorram, e também considerando o porte financeiro daquele que indenizará, não se podendo fixar o valor de indenização em quantia irrisória, sob pena de não vir a surtir o efeito repressivo que se pretende, qual seja, fazer com que o agente perceba, eficazmente, as consequências de seu ato ilícito.

Logo, de acordo com a extensão do dano (art. 944, do Código Civil) e dos paradigmas jurisprudenciais para casos análogos, razoável fixar o valor de R\$20.000,00.

Destarte, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso da parte autora, para condenar os requeridos, solidariamente, ao pagamento de danos morais, no valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais), a ser corrigido pela Tabela Prática do TJSP, a partir do arbitramento e juros de mora de 1% ao mês, desde a citação.

Ainda, NEGO PROVIMENTO aos recursos dos requeridos.

Diante da sucumbência em maior grau dos requeridos, condeno ao pagamento de custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, fixados em 15% sobre o valor da condenação.

Maria Lúcia Pizzotti

Relatora