



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000388200

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2068367-71.2025.8.26.0000, da Comarca de Botucatu, em que é agravante MARIA NICE DA SILVA, é agravado HELENICE BARREIROS ORPHEU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), PAULO AYROSA E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

ROSANGELA TELLES
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 32843

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2068367-71.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: MARIA NICE DA SILVA

AGRAVADA: HELENICE BARREIROS ORPHEU

COMARCA: BOTUCATU

JUIZ: FABIO FERNANDES LIMA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA C.C. PEDIDOS INDENIZATÓRIOS POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. *Decisão que revogou a tutela provisória de urgência anteriormente deferida e, por conseguinte, ordenou o imediato levantamento do embargo da obra, sob o fundamento de que os documentos apresentados pela ré denotam que os danos aparentemente não decorrem da obra objeto desta demanda. TUTELA DE URGÊNCIA.* Ausência dos requisitos do art. 300 do CPC. A pretensão da autora de antecipar as consequências do reconhecimento de uma ainda suposta conduta ilícita da ré não se escora em sólido substrato, o que, ao menos neste momento, conduz à conclusão de ausência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito de que seja embargada a obra vizinha. Dessarte, convém, ao menos por ora, manter imaculado o exercício pleno, pela ré, de seu direito de propriedade. Concorrentemente, no que atine ao periculum in mora, não há provas de comprometimento das condições de habitabilidade e segurança do imóvel da autora. Decisão mantida. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 298/299 da origem, que revogou a tutela provisória de urgência anteriormente deferida (fls. 185 a 186) e, por conseguinte, ordenou o imediato levantamento do embargo da obra, sob o fundamento de que os documentos apresentados pela ré denotam que os danos aparentemente não decorrem da obra embargada neste processo.

Indignada, agrava a autora para aduzir, em síntese, que não ocultou do Juízo a existência de demanda anteriormente ajuizada em face de outro vizinho, também tendo por objeto danos ao imóvel em razão de obras (autos nº 002978-94.2017.8.26.0079), e que os aqui discutidos são distintos. Assevera que a agravada não se opôs ao laudo técnico que apresentou e que o Juízo não teria capacidade técnica para refutar os argumentos do profissional que o confeccionou. Afirmar que, após o ajuizamento, houve modificação da placa do engenheiro da obra. Assinala que, no referido laudo, “houve um erro de informação ao se mencionar, nos autos do processo 1002978-94.2017.8.26.0079, lado direito ao invés de esquerdo” (fls. 10). Reitera que a contraparte erigiu muro de arrimo encostado em sua residência sem impermeabilização, ocasionando infiltrações, bem como sem observar o recuo e afastamento obrigatórios por lei. Aduz que a *ex adversa* não apresentou do laudo de vistoria de vizinhança e sondagem do solo. Busca a reforma do r. *decisum*.

Recurso processado sem a concessão de efeito suspensivo (fls. 105/106). Contraminuta a fls. 109/122.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

MARIA NICE DA SILVA ajuizou a presente ação de nunciação de obra nova c.c. pedidos indenizatórios por danos materiais e morais em face de HELENICE BARREIROS ORPHEU, proprietária de imóvel vizinho ao seu, alegando que o muro de arrimo erigido e obras nele executadas vêm causando danos ao seu imóvel, consistentes no comprometimento das fundações, estruturas e alvenarias. Especifica que houve o surgimento de trincas e fissuras nas paredes externas e internas e vazamentos pela cobertura e parede da sala; o fechamento de aberturas para ventilação; o prejuízo à iluminação de banheiros; o surgimento de umidade e bolor nas paredes próximas à divisa; e o afundamento dos pisos da sala de jantar, banheiros, corredor lateral na linha dos fundos. Pretende o embargo da obra até que sejam adotadas as correções técnicas necessárias e a obtenção de indenizações por danos materiais, no importe de R\$ 140.800,00, e por danos morais, no valor de R\$ 10.000,00.

No que interessa à promoção do deslinde desta irresignação, requereu, em caráter liminar, que a obra fosse embargada. Deferida *inaudita altera parte* (fls. 185/186), a tutela de natureza precária foi revista pelo r. *decisum* objurado após a sobrevinda de manifestação da ré (fls. 206/216), solução que entendo não comportar reparos.

Ab initio, cumpre sublinhar que, neste estágio do procedimento, a cognição exercida pelo juízo se circunscreve ao plano superficial, analisando-se a presença ou não dos pressupostos legalmente estabelecidos para a concessão da tutela, sob pena de se antecipar o julgamento de mérito, que depende da observância do devido processo legal, ou seja, do pleno exercício do contraditório e da ampla defesa, com a produção de todas as provas que se fizerem necessárias.

Isto consignado, entendo, ao menos por ora, que nem as alegações formuladas pela autora nem o acervo documental angariado permitem que, em estreita análise, vislumbre-se a presença concomitante dos requisitos exigidos pelo art. 300 do Código de Processo Civil para a obtenção do provimento de caráter precário almejado.

As alegações de que as obras realizadas pela ré no imóvel contíguo provocaram os danos estruturais descritos na prefacial ainda não ultrapassam o campo da mera suposição, apresentando-se necessária a fase instrutória.

Observe, ainda, que, em 18/04/2017, a ora autora ajuizou ação indenizatória por danos materiais em face de ANTÔNIO APARECIDO PRADO, ELISÂNGELA LOURENÇO CAMILO COSTA e DAVID ALEXANDRE MARTINS, proprietários do imóvel contíguo ao seu no lado oposto.

No bojo daquele feito, autuado sob o nº 1002978-94.2017.8.26.0079, a autora apresentou, na fase instrutória, o laudo de fls. 240/255, confeccionado por seu assistente técnico, o engenheiro civil Mário Augusto Camaliente. Em um dos tópicos de seu trabalho, que recebeu a rubrica de “levantamento fotográfico”, o profissional colacionou diversas imagens dos imóveis, algumas das quais estampando rachaduras e fissuras internas e

externas. A causa das patologias foi atribuída pelo técnico à movimentação de terras realizada por aqueles réus.

Em 22/08/2020, foi produzida prova pericial *in loco* por engenheiro civil da confiança do I. Juízo (fls. 283/329), que constatou que muitas das várias fissuras e trincas nas paredes, pisos e lajes observadas na maioria dos cômodos do imóvel da autora indicam a ocorrência de recalque diferencial da fundação e a consequente movimentação da estrutura, decorrentes da equivocada execução do método de contenção periférica de solos utilizado pelo então demandado em sua obra. Outrossim, consignou o *expert* que não foram constatadas irregularidades ou anomalias que possam constituir comprometimento das condições de habitabilidade e segurança do imóvel da autora sob o aspecto estrutural.

O sentenciamento ocorreu em **18/11/2022** (fls. 602/605). Com espeque na prova pericial, principalmente, o I. Magistrado julgou procedente o pedido para condenar os réus à reparação dos danos materiais suportados pela autora, no valor correspondente a R\$ 77.098,44, monetariamente corrigidos e acrescidos de juros de mora, deslinde integralmente preservado em segunda instância (v. acórdão de fls. 692/700). O trânsito em julgado ocorreu em 02/04/2024.

Voltando ao exame da presente contenda, afiro que densa nebulosidade paira sobre as condições fáticas. Conquanto a demandante provoque novamente a atuação jurisdicional sob o argumento de que, desta vez, a obra promovida por outro vizinho vem provocando danos estruturais ao seu imóvel, cotejo entre o laudo elaborado por seu assistente técnico naqueles autos nº 1002978-94.2017.8.26.0079 e as presentes alegações possibilita que se averigue, *prima facie*, haver certa coincidência entre as queixas. A propósito, consigno que, na inicial, a autora estranhamente suprimiu a existência da ação pretérita congênere, que obviamente detém relevância na correta apuração dos fatos aqui narrados.

É imprescindível que os pontos sejam mais bem aclarados, dado o indubitável impacto na esfera de direitos do réu que geraria a concessão da

tutela provisória ansiada. Dessarte, convém, ao menos por ora, manter imaculado o exercício pleno, pela ré, de seu direito de propriedade.

Portanto, a pretensão da autora de antecipar as consequências do reconhecimento de uma ainda suposta conduta ilícita da ré não se escora em sólido substrato, o que, ao menos neste momento, conduz à conclusão de ausência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito de que seja embargada a obra vizinha.

Em distintos dizeres, carecem as arguições da autora de embasamento substancial a permitir a formação de convicção no sentido da verossimilhança dos fatos narrados, do que exsurge a prudência em aguardar-se o desenvolvimento da fase instrutória para melhor análise das circunstâncias do caso.

Concorrentemente, no que atine ao *periculum in mora*, entendo que o estado do imóvel retratado nas fotografias que acompanham a prefacial não destoia de forma relevante daquele descrito pelo i. perito que atuou nos autos nº 1002978-94.2017.8.26.0079, que, na ocasião, concluiu que não havia comprometimento das condições de habitabilidade e segurança do imóvel da autora sob o aspecto estrutural.

Destarte, a r. decisão deve ser integralmente preservada.

Alerto ser desnecessária a oposição de embargos de declaração para fins de prequestionamento, na medida em que toda a matéria questionada está automaticamente prequestionada.

Posto isso, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ROSANGELA TELLES
Relatora