



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

Registro: 2025.0000401043

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000580-55.2022.8.26.0450, da Comarca de Piracaia, em que é apelante/apelado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA PAIQUERÊ, são apelados/apelantes GUILHERME FERREIRA DE ASSIS, CAMILA BARRETO BUENO DE MORAES e DEBORA ALVES DOS ANJOS PASCHOAL, Apelados JOSÉ MIGUEL VILELA JÚNIOR e ADRIANA CARVALHEIRA DE MOURA CARNEIRO VILELA.

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 aos recursos do autor e do condomínio-réu e deram provimento ao das patronas dos corréus. V.U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente), LUIS FERNANDO NISHI E ROSANGELA TELLES.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO

RELATOR

Apelação Cível nº 1000580-55.2022.8.26.0450

Comarca : Piracaia – 1ª Vara Cível

Juiz (a) : Cléverson de Araújo

**Apelantes : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA PAQUERÊ (réu),
GUILHERME FERRERIA ASSIS (autor), CAMILA BARRETO
BUENO DE MORAES e DÉBORA ALVES DOS ANJOS
PASCHOAL (advogadas dos corréus José Miguel Vilela
Júnior e Adriana Carvalheira de Moura Carneiro Vilela)**

**Apelados : GUILHERME FERREIRA ASSIS (autor) e JOSÉ MIGUEL
VILELA JÚNIOR e ADRIANA CARVALHEIRA DE MOURA
CARNEIRO VILELA (corrêus)**

Voto nº 45.404

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM REPARAÇÃO DE DANOS. RESPONSABILIDADE CIVIL POR ALTERAÇÃO DO CURSO NATURAL DAS ÁGUAS PLUVIAIS. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. CONDENAÇÃO DO CONDOMÍNIO-RÉU. EXCLUSÃO DE RESPONSABILIDADE DOS PROPRIETÁRIOS-CORRÉUS DAS UNIDADES RESIDENCIAIS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS FIXADOS POR EQUIDADE. RECURSOS DO AUTOR E DO CONDOMÍNIO-RÉU IMPROVIDOS E DAS PATRONAS DOS CORRÉUS PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Ação de obrigação de fazer cumulada com reparação de danos ajuizada pelo autor contra o Condomínio-réu e os condôminos-corrêus, com alegação de que obras no condomínio teriam desviado o curso natural das águas pluviais, causando erosão e outros danos à estrada de servidão situada em sua propriedade. Na sentença proferida, o Juiz julgou procedente o pedido em relação ao Condomínio-réu, condenando-o à realização das obras de drenagem previstas em laudo pericial, e improcedente em relação aos condôminos-corrêus. O autor apelou requerendo a responsabilização dos condôminos-corrêus, tendo o Condomínio-réu também apelado para buscar afastar sua responsabilidade, incluindo o apelo das advogadas dos condôminos-corrêus, em causa própria, pedindo majoração de honorários.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há quatro questões em discussão: (i) verificar a ocorrência de cerceamento de defesa por indeferimento de provas; (ii) analisar a validade e suficiência do laudo pericial para fundamentar a responsabilização do Condomínio-réu; (iii) definir se há responsabilidade dos condôminos-corrêus por danos causados ao autor; (iv) reavaliar a fixação de honorários advocatícios, inclusive quanto ao critério da equidade.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A produção da prova pericial foi suficiente e atendeu às questões controvertidas fixadas, não se constatando nulidade ou cerceamento de defesa na sua elaboração nem na condução do processo.

4. O laudo pericial demonstrou que o Condomínio-réu, ao não executar corretamente as valas de drenagem previstas em projeto aprovado,

contribuiu para o agravamento do escoamento das águas pluviais sobre o imóvel do autor, alterando o curso natural das águas, o que caracteriza sua responsabilidade, nos termos do art. 1.288 do Código Civil (CC).

5. Em relação aos condôminos-corrêus, o perito afirmou que, por já estar a obra finalizada, não foi possível afirmar qualquer alteração topográfica ou irregularidade associada diretamente às suas unidades, não se estabelecendo nexos causais entre suas condutas e os danos alegados.

6. A prova oral pretendida pelo autor não é hábil a substituir a análise técnica exigida pela complexidade da matéria, que envolve aspectos de engenharia e drenagem urbana. Além disso, o laudo possui 23 laudas cujo trabalho apresentado foi elucidativo do ponto controvertido da alteração do curso natural das águas pluviais sobre o imóvel do autor, tendo havido esclarecimentos consistentes frente aos quesitos suplementares formulados, sem demonstração de omissões, obscuridades ou contradições que justifiquem a oitiva do perito como medida necessária em audiência.

7. Comprovado que o fluxo das águas do terreno superior não provém de forma natural dada as irregularidades identificadas no projeto, aumentando, assim, a intensidade recebida pelo imóvel inferior, deve ser mantido o afastamento absoluto do cerceamento de defesa.

8. Considerando o baixo valor da causa e a complexidade da demanda, é cabível a fixação de honorários por equidade, nos termos do art. 85, § 8º, do CPC, sendo adequado o arbitramento em R\$ 4 mil para as patronas dos condôminos-corrêus.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recursos de apelação do autor e do Condomínio-réu desprovidos, e das patronas dos corrêus, provido.

Tese de julgamento: “1. O laudo pericial é válido e suficiente para fundamentar a responsabilidade do condomínio por alteração do curso natural das águas pluviais quando demonstra ausência de execução das obras de drenagem previstas no projeto aprovado. 2. A ausência de prova pericial específica e a conclusão negativa do perito impedem a responsabilização dos proprietários de unidades residenciais por danos ambientais ou estruturais. 3. A prova oral não substitui a prova técnica em demandas que envolvem dinâmica de águas pluviais e impactos ambientais. 4. Inexiste o alegado cerceamento arguido pelas partes recorrentes, bem como a necessidade de oitiva do perito em audiência. 5. É cabível a fixação de honorários advocatícios por equidade quando o valor da causa é baixo e a complexidade da causa justifica remuneração proporcional ao trabalho realizado.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, §§ 2º, 8º e 11; 477, § 3º; 1.024, § 2º; 1.013. CC, art. 1.288. Decreto nº 24.643/34 (Código das Águas), art. 69.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1.906.618/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 24.11.2020 (Tema 1.060).

GUILHERME FERRERIA ASSIS ajuizou ação de obrigação de fazer cumulada com reparação de danos cumulada com pedido de urgência em face de **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA PAIQUERÊ, JOSÉ MIGUEL VILELA JÚNIOR e ADRIANA CARVALHEIRA DE MOURA CARNEIRO VILELA**

Por respeitável sentença de fls. 466/468, cujo relatório se adota, o Juiz julgou procedente o pedido do autor, com base no art. 487, I, do Código de Processo Civil (CPC), em face do Condomínio-réu, para condená-lo a promover as obras de regularização de sua estrada, com a execução de valas de drenagem, conforme preconizado no laudo pericial. Considerando a sucumbência deste réu, condenou-o ao pagamento de metade das custas e despesas processuais e ao pagamento de honorários que arbitrou em 10% do valor da causa, nos termos do art. 85, §2º, do CPC.

Outrossim, julgou improcedente o pedido do autor, com base no art. 487, I, do CPC, em face de JOSÉ MIGUEL VILELA JÚNIOR e ADRIANA CARVALHEIRA DE MOURA CARNEIRO VILELA. Considerando a sucumbência do autor, condeno-o ao pagamento de metade das custas e despesas processuais e ao pagamento de honorários que arbitrou em 10% do valor da causa, nos termos do art. 85, §2º do CPC.

Inconformadas, as partes interpuseram recurso de apelação.

O Condomínio-réu, em síntese, alegou cerceamento de defesa. Há nulidade do laudo pericial por ausência de conclusão lógica. Fixado ponto controvertido para apurar se os réus alteraram o curso natural das águas pluviais causando danos ao

requerente, bem como se há lançamento de lixo, pedregulho e material de construção, realizada prova pericial, constatou-se que o terreno do requerente está em plano inferior ao do Condomínio, logo, recebe as águas que correm naturalmente dos terrenos superiores, contudo, o perito, trouxe esclarecimentos e conclusão contraditória e dissociada do ponto controvertido (fls. 423/429). Foi requerida a intimação do perito para comparecimento à audiência, conforme art. 477, § 3º, do CPC, a fim de explicar como se dá o curso natural das águas pluviais que correm naturalmente do Condomínio em direção ao terreno do autor e se a condição natural e anterior do prédio inferior foi de alguma forma agravada por obras feitas pelo Condomínio, mas o Juiz deixou de apreciar tal pleito. Defende que a questão está ligada ao que dispõe o art. 1.288 do Código Civil (CC), ou seja, *“o dono ou o possuidor do prédio inferior é obrigado a receber as águas que correm naturalmente do superior, não podendo realizar obras que embarcem o seu fluxo; porém a condição natural e anterior do prédio inferior não pode ser agravada por obras feitas pelo dono ou possuidor do prédio superior”*. E não por acaso, fixou-se como ponto controvertido se os réus alteraram o curso natural das águas pluviais, causando danos ao autor. Faltou ao perito responder conclusivamente se o Condomínio alterou ou agravou o curso das águas pluviais que correm naturalmente em direção ao terreno do autor, apresentando dados técnicos, detalhados e precisos de obras eventualmente realizados. A resposta declarada à fl. 429 não é suficiente. A questão do fluxo de águas pluviais é de vital importância. Crucial elucidar se a condição natural e anterior do prédio inferior foi de alguma forma agravada por obras feitas pelo Condomínio. Defende que o terreno do autor está em plano inferior ao do Condomínio. Citou jurisprudência e mencionou o art. 69 do Código das Águas, Decreto nº 24.643/34. Trouxe dados sobre a drenagem. Assegurou não existir nada nos autos a revelar que a condição natural e anterior do prédio inferior tenha sido de alguma forma alterada ou agravada por obras feitas pelo Condomínio. O empreendimento foi aprovado pelo município. As águas correm

naturalmente de cima para baixo, de acordo com lei da gravidade, de modo que o proprietário do prédio inferior, ora autor, sendo obrigado a recebê-las quando advindas do prédio superior (fls. 494/513).

Em seu apelo, o autor, em síntese, alegou cerceamento de defesa. Havia interesse na produção de prova técnica pericial, inspeção judicial, documental e prova oral, consistente no depoimento pessoal dos corréus e na oitiva das testemunhas arroladas. O Juiz deixou de observar o parecer técnico de fls. 16/51 demonstrando que a construção nas unidades residenciais provocou impacto direto no curso natural das águas pluviais, resultando em erosão significativa no terreno do recorrente. Fotografias colacionadas às fls. 142/145 constatarem que juntamente com o escoamento das águas pluviais, havia lixo, pedregulho e cascalho provenientes dos imóveis dos corréus ora despejados na propriedade do recorrente. Laudo pericial elaborado em janeiro de 2022. Ausência de medida mitigadora realizada para diminuir os impactos. Movimentação de terra em grande volume culminou com o despejo inadequado de águas pluviais, o que corrobora com o parecer apresentado que identificou falhas na implementação das soluções de drenagem nas unidades residenciais. Os danos à estrada do recorrente são diretamente causados também pela obra executada nas unidades residenciais nºs 01 e 02. O desvio do curso de água, somado à insuficiência ou inexistência das valetas de contenção, causou e continua a causar descargas de água descontroladas e erosivas nos terrenos do recorrente. Os laudos deveriam ser simultaneamente examinados. Subsidiariamente, pede a responsabilização dos proprietários das unidades residenciais (fls. 519/537).

Em causa própria, as patronas dos corréus (Jose e Adriana Vilela), postulam a majoração da base fixada a título de honorários advocatícios. Fixada em 10% do valor da causa, atribuída em R\$

10.935,97, o valor a ser auferido é mínimo e não representa a remuneração ideal para um processo de causa mais complexa. Pedem fixação por equidade (fls. 540/547).

Em contrarrazões ao recurso do Condomínio-réu, o autor ratifica as alegações apresentadas em seu apelo consistentes na alteração natural do curso das águas pluviais. Defende que o laudo técnico atendeu ao escopo da perícia concluindo que a obra realizada pelo Condomínio, sem a devida adequação, gera erosões na estrada do recorrido, tendo em vista que a água transborda e ultrapassa o gramado. Apesar de existir um projeto de drenagem do Condomínio aprovado, as valetas não foram executadas, o que faz com que a estrada do recorrido receba um descarte que não contempla em referido projeto, havendo uma grande erosão no talude de divisa, formado pelo escoamento de água. Há irregularidade no escoamento. *“O proprietário do prédio superior não pode realizar obras que dificultem o uso do prédio inferior devido ao desemboque irregular de águas pluviais.”* Pede o desprovimento do recurso (fls. 554/564).

Em contrarrazões ao recurso do autor, os corréus José e Adriana Vilela são contrários ao alegado cerceamento de defesa, pois *“Através da prova oral o Apelante pretendia provar, simplesmente, que durante a execução da terraplanagem no imóvel dos Correqueridos, em dezembro de 2.020, houve alteração do curso natural de escoamento das águas pluviais, e que isso teria causado as erosões no talude da sua estrada. Todavia, trata-se de questão que deveria ter sido comprovada exclusivamente por prova pericial, produzida antecipadamente, na época da execução da terraplanagem, por meio de uma competente Medida Cautelar de Produção Antecipada de Provas, o que, no entanto, não foi postulado oportunamente.”* A prova oral em nada influenciaria ou acrescentaria na cognição exauriente de mérito da causa. Pedem a

manutenção do afastamento da responsabilidade. *“Quando do ajuizamento da presente ação estava sendo construída uma residência unifamiliar em referido imóvel, já em fase de acabamento, com área total de 1.611,18 m², cujo projeto foi devidamente aprovado tanto pela incorporadora do Condomínio, como pela Prefeitura do Município de Piracaia – SP, conforme alvarás anexados às fls. 36/45. Tal obra, atualmente já acabada, foi executada em uma distância de mais de 40,00 metros da divisa com a Fazenda Península (imóvel do Apelante), conforme é possível observar do projeto devidamente aprovado, que foi anexado à inicial. No início, em dezembro de 2.020, foram feitos serviços de terraplanagem para execução da fundação, conforme nível de piso acabado informado no projeto de implantação da obra devidamente aprovado, sendo certo que, a influência de tal terraplanagem para a execução da obra foi de 20,00 metros ao redor da mesma. Em outras palavras, na faixa de 20,00 metros paralela a divisa com o imóvel do Apelante, toda a topografia original do terreno existente desde a implantação do Condomínio foi mantida. O único serviço feito no recuo lateral de 10,00 metros desta divisa foi a troca parcial da vegetação permitida pela Lei, sem qualquer modificação da topografia.”* Prezaram pela perfeita organização e limpeza do imóvel, jamais tendo havido o despejo de lixos, pedregulhos ou cascalhos em nenhuma parte deste, e muito menos nas proximidades da Fazenda Península, pertencente ao autor. *“Quanto ao processo de erosão notado na Estrada de Servidão do imóvel do Apelante, temos que o mesmo aconteceu muito tempo antes da obra, por questões naturais, ou seja, devido às águas que desciam naturalmente da parte superior desta própria estrada.”* *“Por força da prova pericial, restou comprovada as teses dos Apelados de que: (i) eventuais inundações que ainda ocorram ou que já tenham ocorrido na estrada de acesso do imóvel do Apelante decorrem de questões naturais, ou seja, da topografia da região onde o imóvel está inserido e das chuvas exacerbadas em algumas épocas, bem como da falta de infraestrutura/irregularidade dessa estrada; (ii) as obras realizadas nas Unidades 1 e 2 se deram de forma absolutamente normal, já que*

trouxeram, inclusive, melhora na condição do escoamento natural das águas pluviais, por meio do sistema de captação de água que foi instalado.” “Não há obrigação do proprietário de imóvel superior a construir obras que canalizem as águas pluviais que correm naturalmente para o inferior, mas, tão só, a não fazer alterações que agravem a situação do imóvel inferior.” “O IMÓVEL DO APELANTE OCUPA NÍVEL INFERIOR NO RELEVO, motivo pelo qual, nos termos dos dispositivos legais acima, é obrigação dele receber as águas pluviais que advém naturalmente dos imóveis superiores existentes na localidade.” Não houve uso anormal da propriedade. Querem o desprovemento do recurso e a majoração dos honorários (fls. 568/585).

Examinados os autos em juízo de admissibilidade, verificou-se que o valor do preparo recursal comprovado pelo apelante José Miguel Vilela Júnior (fls. 540/547) foi insuficiente, conforme se deduz da certidão (fl. 591), mas, intimado, os corréus opuseram embargos de declaração para alegar que o valor do preparo foi corretamente calculado com base no proveito econômico. Com fundamento no art. 1.024, §2º, do CPC, por decisão monocrática foram acolhidos os embargos de declaração para reconhecer o valor do preparo correto, com determinação de prosseguimento do recurso (fls. 602/604).

É o relatório.

1.-

Os recursos serão examinados conjuntamente, em observância aos temas devolvidos a este Tribunal para conhecimento (art. 1.013 do CPC).

2.-

Feito o exame do laudo pericial apresentado neste processo, em resposta aos argumentos trazidos pelo Condomínio-réu, não vislumbro a ocorrência de cerceamento e defesa, tampouco, existência de nulidade desse trabalho.

Não foi identificado que o perito nomeado pelo Juiz na apuração dos alegados danos se afastou do ponto controvertido fixado, delimitador da questão sobre apuração dos réus de possível alteração do curso natural das águas pluviais que tenha causado danos ao terreno do autor.

Declarou o perito, em seus esclarecimentos, que *“Na diligência realizada em 19/06/23, foi constatado as erosões no talude da Fazenda Península que faz divisa com as unidades 1 e 2, conforme fotos 15 e 16 que constam no Laudo Pericial devido ao escoamento de água conforme Laudo de Impacto de Vizinhança (fls.32/42), este fato ocorreu entre dezembro de 2021 a janeiro de 2022, na fl. 137 dos autos a foto mostra como era o talude e a área antes de receber essas águas, portanto fica claro a alteração do curso natural de escoamento das águas pluviais durante a execução da obra dos requeridos.” “Que devido a falta de execução das valas de captação das águas que contemplam no projeto de Drenagem aprovado pela Prefeitura Municipal de Piracaia, conforme fotos 4 e 5 do Laudo Pericial, é possível concluir que existe desemboque irregular na propriedade do Requerente.”* (fl. 423)

A partir de então, em resposta ao quesito formulado, o perito declarou:

“Quesito 4 - Pode-se afirmar que existem irregularidades na obra realizada pelo Condomínio, visto que, apesar de possuir aprovação, alvará emitido pela municipalidade e técnico responsável, difere do projeto de incorporação original na modalidade aprovada?”

R: Sim! Na diligência realizada ao Departamento de Obras Viação e

Serviços do Município de Piracaia-SP, este Perito encontrou uma **“irregularidade” entre o projeto aprovado pelo Condomínio Residencial Reserva Paiquerê “edilício” aprovado com o número de protocolo 5989 (fotos anexadas abaixo) e os Projetos de Unificação que foi aprovado sob o Alvará nº 9.997 de 09/12/2020 e o Projeto da Construção Residencial Aprovado sob o Alvará nº 9.998 de 09/12/2020.** Os dois projetos possuem um Engenheiro responsável e as documentações exigidas pelo Código de Obras Municipal (LC nº 50/2008). Os projetos foram inclusive aprovados pelo Engenheiro da incorporadora do Condomínio, tendo, portanto, sendo atendidos os requisitos internos do Condomínio.”

Nessa mesma manifestação ainda asseverou:

“Quesito suplementar fls 419 – O Condomínio alterou e/ou agravou o curso das águas pluviais que correm naturalmente em direção ao terreno do Autor Guilherme?

R: **Devido a falta de execução das valas de captação das águas que contemplam no projeto de Drenagem aprovado pela Prefeitura Municipal de Piracaia, é possível concluir que existe desemboque irregular na propriedade do Autor, conforme fotos anexadas no Laudo Pericial de fls. 6 e 7, sendo assim existindo a alteração do curso no período de chuvas fortes.”** (meus destaques)

Na apuração de eventual lançamentos de lixo, pedregulho e material de construção, o perito não pôde assegurá-los dado o decurso do tempo entre os fatos e a diligência, nada sendo encontrado no local (fl. 396).

Dessa forma, é possível considerar suficientes os esclarecimentos prestados pelo perito na direção de responsabilizar o Condomínio-réu pelos danos causados no terreno do autor, inexistindo contradição e percepção técnica distorcida de como se dá o curso natural das águas pluviais que correm naturalmente do Condomínio em direção ao terreno do autor.

E pela topografia natural dos imóveis -- do autor e do Condomínio-réu --, o primeiro situado em cota mais baixa, segundo o art. 1.288 do CC, deve suportar a passagem das águas pluviais que descem do imóvel situado em cota mais alta, ou seja, o Condomínio-réu,

desde que essa passagem ocorra naturalmente, ou seja, sem interferência artificial ou agravamento.

Com base nessa construção de entendimento, se o Condomínio-réu estando em prédio superior deixou de executar valas de captação das águas contempladas no projeto de drenagem aprovado pelo município, decerto contribuiu para agravar o volume ou a velocidade da água que naturalmente desce para o imóvel do autor. Isso significa que não houve canalização necessária de águas, com possível redirecionamento de curso, além de imprescindível impermeabilização com drenagem adequada a fim de restringir concentração no terreno do autor. Por isso, fica mantida a responsabilidade do Condomínio-réu corroborada ao consistente laudo pericial acostado aos autos (fl. 398, item 15).

Prosseguindo, em se tratando de irregularidade na terraplanagem, outra fonte de dano causada no terreno do autor pela obra realizada nas unidades condominiais dos corréus José e Adriana, é possível extrair do laudo pericial que houve movimentação de terra em volume superior, pois conforme Decreto de nº 47.400 da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB), toda movimentação de terra acima de 100 m³ é obrigatório existir a autorização para movimentação de terra, entretanto, o perito não soube precisar se erosões no terreno e/ou talude estariam atreladas ao terreno do autor em decorrência dos serviços de terraplanagem (fls. 452/453).

Por isso, volta-se novamente as afirmações do perito do Juiz em resposta aos quesitos formulados:

“18- Houve alguma irregularidade na obra que foi executada pelos Requeridos José Miguel e Adriana, nas Unidades Autônomas 01 e 02 do Condomínio Reservado Paiquerê, localizado na Estrada Municipal Lupércio Marques de Assis, Bairro Sete Pontes, Piracaia – SP, que são objeto da matrícula nº 12.268 do CRI local?

R: Devido a diligência ocorrer após a finalização da obra, este perito não tem como afirmar.”

23- Esta terraplanagem alterou, de alguma forma, a topografia original do terreno, especificamente na faixa de 20,00 metros paralela com o imóvel do Requerente (Fazenda Península)?

R: Não.” (fls. 398/399)

Dessa forma, analisando o que foi declarado pelo *expert*, não há como imputar aos corréus a responsabilidade pretendida pelo autor.

Outra questão a ser enfrentada está relacionada ao pedido do réu para a oitiva do perito em audiência.

Como amplamente demonstrado, o laudo pericial é suficientemente claro, técnico e fundamentado, atendendo aos quesitos formulados pelas partes, permitindo a plena compreensão das conclusões nele contidas. Ressalte-se que a função da prova pericial é auxiliar o Juiz na formação de sua convicção, não estando o juiz adstrito às conclusões do perito, conforme dispõe o art. 479 do CPC.

Ademais, o laudo possui 23 laudas cujo trabalho apresentado foi elucidativo do ponto controvertido da alteração do curso natural das águas pluviais sobre o imóvel do autor, tendo havido esclarecimentos consistentes frente aos quesitos suplementares formulados, sem demonstração de omissões, obscuridades ou contradições que justifiquem a oitiva do perito como medida necessária (fls. 380/402 e 423/453.)

A simples discordância do Condomínio-réu com as conclusões do perito não é, por si só, motivo suficiente para a designação de audiência para esclarecimentos, sobretudo quando o imóvel localizado

na parte superior não dispõe de sistema adequado de drenagem, o que contribui para o lançamento desordenado das águas sobre o imóvel do autor, contrariando o disposto no artigo 1.288 do CC. Ratifica-se que o perito nomeado pelo Juiz atendeu prontamente o que dispõe a regra do art. 477, § 2º, I, do CPC.

Não é demais lembrar que constou no laudo pericial análise da topografia dos terrenos das unidades residenciais 1 e 2 dos corréus, o acesso principal da “Fazenda Península” que se encontra em um nível topográfico natural inferior ao do Condomínio-réu, a direção natural do fluxo das águas, as condições de escoamento superficial e a ausência de medidas de contenção ou canalização por parte do proprietário do terreno superior.

As conclusões técnicas estão suficientemente embasadas, não se verificando obscuridade, omissão ou contradição que justifiquem a necessidade de oitiva presencial do expert. Considerando a suficiência do laudo técnico e a ausência de justificativa plausível para a medida excepcional pretendida, o pedido de oitiva do perito não se mostrou imprescindível de acolhimento.

Corroborando essa interpretação, doutrina Sílvio de Salvo Venosa:

“As águas que descem de imóvel superior para o inferior devem seguir o curso natural, sem acréscimos artificiais ou direcionamento forçado. Se houver alteração no fluxo natural, nasce o dever de indenizar os prejuízos causados ao vizinho prejudicado” (*“Direito Civil: Direitos Reais”, 16ª ed., Atlas, pág. 411*).

Do mesmo modo, mostra-se desnecessária a produção de prova oral requerida pelo autor, na medida em que a controvérsia tem natureza essencialmente técnica, centrada em aspectos

objetivos e materiais, já suficientemente elucidados pela perícia. A oitiva de testemunhas não se mostra apta a infirmar os dados técnicos apurados, tampouco a alterar a conclusão acerca da responsabilidade pelo escoamento irregular, o que afasta a arguição de cerceamento de defesa.

Por fim, o STJ no julgamento do tema 1.060, trouxe o entendimento segundo o qual, sendo o valor da causa baixo, possível realizar o arbitramento de honorários por equidade (REsp nº 1.906.618/SP).

Nesta ordem, tendo o autor atribuído à causa o valor de R\$ 10 mil, considerando a fixação mínima de 10% pela sucumbência do autor com relação aos corréus (José e Adriana Vilela), quanto a este aspecto, a sentença deve ser reformada para arbitrar, por equidade, honorários advocatícios em prol das advogadas correspondente a R\$ 4 mil.

3.-

Posto isso, por meu voto: (a) **nego provimento aos recursos de apelação** interpostos pelo autor e o Condomínio-réu; pelo trabalho realizado em contrarrazões, majoro os honorários advocatícios dos patronos do autor para 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, com fundamento no art. 85, § 11, do CPC; e (b) **dou provimento ao recurso de apelação** interposto pelas patronas dos corréus a fim de, arbitrar, por equidade, com fundamento no art. 85, § 8º, do CPC, considerando o trabalho recursal, honorários advocatícios correspondente a R\$ 4.000 (quatro mil reais).

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
Relator