



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000408797

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011429-44.2021.8.26.0152, da Comarca de Cotia, em que é apelante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAN LUCCA, é apelado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAS DA GRANJA II.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte 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, 28 de abril de 2025.

ROSANGELA TELLES
Relatora

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 32932

APELAÇÃO Nº: 1011429-44.2021.8.26.0152

APELANTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAN LUCCA

APELADO: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAS DA GRANJA II

COMARCA: COTIA

JUÍZA: RENATA MEIRELLES PEDRENO

APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. VIZINHANÇA. DANOS CAUSADOS EM IMÓVEL. Pretensão autoral para que o réu seja compelido a reconstruir o muro de divisa existente entre as duas propriedades, além de indenização por danos materiais por despesas emergenciais para contenção da estrutura. Procedência na origem. Inconformismo do réu. **PRELIMINAR. NULIDADE DA SENTENÇA. CERCEAMENTO DE DEFESA.** Não ocorrência. Não há que se falar em nulidade da sentença por falta de intimação do perito para prestar esclarecimentos, quando o insurgente não formulou quesitos ou pedido de esclarecimentos. Os pontos levantados na impugnação não demandavam novos esclarecimentos técnicos, mas apenas a interpretação jurídica de análises técnicas divergentes. **RESPONSABILIDADE CIVIL.** Prova pericial assume relevância primordial na formação da convicção do julgador, uma vez que este é operador do direito e não detém conhecimentos específicos sobre o assunto em questão. Laudo pericial identificou diversas patologias no muro de divisa, incluindo trincas e fissuras. Também constatou a realização de obras no muro com a construção de contrafortes de reforço. Do cenário apresentado, revela-se que, ao remover o talude aos fundos de algumas residências para ampliar a área de quintal ou espaço para churrasqueira, o réu deixou de realizar um estudo do solo e um projeto estrutural adequado para a construção de um muro de arrimo capaz de conter o maciço de terra, o qual, conforme apontado pelo perito, era resultado de um aterro e que, dessa forma, não possuía as características originais e fortificantes de um solo natural. Além disso, o réu negligenciou a implementação

*de um sistema de drenagem, agravando a situação. Fica evidente, portanto, a responsabilidade do réu pela desestabilização do muro de divisa, sem que haja elementos que afastem essa conclusão. É indiscutível, ainda, que cabia ao réu a execução das obras necessárias, uma vez que realizou modificações em seu terreno. Inteligência do art. 1.311 do Código Civil. **RECONSTRUÇÃO DO MURO.** Prova pericial inconclusiva quanto à necessidade de reconstrução do muro. Por ora, não há embasamento técnico para exigir a reconstrução do muro, uma vez que, em sua análise, o perito concluiu que ele não está em colapso, não constatando atualmente indícios de risco iminente/emergencial ou de instabilidade dos muros. Ressalta-se, entretanto, a necessidade de correção do sistema de drenagem, que pode agravar a situação e gerar danos patrimoniais e até pessoais. Ainda, as partes deverão conjuntamente indicar empresa especializada para realizar um estudo técnico do solo e dos impactos gerados, cabendo ao réu adotar as medidas necessárias para correção da patologia. Sentença parcialmente reformada, para determinar que, no prazo de 60 dias, o réu implemente as adequações no sistema de drenagem no muro de divisa. No mesmo período, as partes deverão indicar empresa especializada para a realização do estudo do solo. Após a conclusão do trabalho, em até 120 dias, o réu deverá adotar as medidas necessárias para correção da patologia. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.***

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 677/680, cujo relatório adoto, que julgou procedentes os pedidos formulados na inicial, condenando o ora apelante a reconstruir o muro de divisa com o apelado, no prazo de 60 dias, bem como ao pagamento do dano material no valor de R\$ 18.401,05, com correção monetária a contar do desembolso e juros de mora desde a citação.

Em razão da sucumbência, atribuiu ao vencido o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, os últimos fixados em

10% do valor da condenação.

Embargos de declaração foram rejeitados (fls. 700/701).

Inconformado, apela o réu (fls. 704/723) sustentando, em síntese, que a perícia realizada no local dos fatos apresenta falhas e omissões. Impugnou expressamente o laudo pericial, porém o perito não foi intimado a prestar esclarecimentos, configurando cerceamento de defesa. No mérito, o apelado não entregou os projetos referentes à estrutura e fundação do muro de divisa, bem como o projeto de reforço, memorial descritivo e planilha de custos da obra, dificultando uma análise aprofundada dos fatos. Ainda que o perito tenha apontado como causa da desestabilização do muro à alteração das condições de contenção do solo promovida pelos condôminos do apelante, desconsiderou que, das 19 casas confrontantes, 8 delas não removeram o talude do solo. Além disso, concluiu que não há risco iminente de queda do muro, uma vez ter sido reconstruído pelo apelado, sendo viável seu reparo, ao invés da demolição e reconstrução total. Estas últimas, além de excessivamente onerosas e impactar diversas famílias, são desnecessárias. Destaca, ainda, a importância de considerar o lapso temporal entre a propositura da ação e a data da realização da perícia. Busca a anulação ou a reforma da r. sentença.

Recurso regularmente processado, com a apresentação de contrarrazões a fls. 729/750.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAS DA GRANJA II ajuizou a presente ação de obrigação de fazer c.c. indenização por danos materiais em face de **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAN LUCCA**, alegando que as propriedades são vizinhas e que, em vistoria realizada em 29.11.2019, foi constatada a perda de estabilidade do muro de divisa e risco de queda, exigindo reparação urgente.

Segundo o autor, a instabilidade decorreu de obras de ampliação realizadas nos fundos dos imóveis do réu, que incluíram a remoção do talude sem a devida construção de um muro de arrimo. Diante da ausência de um acordo com o réu à época, afirma ter sido compelido a executar imediatamente obras emergenciais para mitigar os danos e riscos, arcando com o custo de R\$ 18.401,05. Por essa razão, pleiteia o reembolso dos valores despendidos, além da reconstrução do muro pelo réu.

Tutela de urgência, visando obter o ressarcimento imediato das despesas, **indeferida** (fls. 195/196).

Citado, o réu apresentou contestação a fls. 211/221, replicada a fls. 273/293.

Deferida a realização de prova técnica para avaliar a desestabilização do muro de divisa e nomeado perito judicial (fls. 305), acostou-se o laudo pericial a fls. 424/490, sob o qual as partes se manifestaram a fls. 497/501 e 519/524, com parecer técnico a fls. 525/527 pelo apelante.

Encerrada a instrução, as partes apresentaram as alegações finais (fls. 578/595 e 596/605).

Na origem, os pedidos foram julgados procedentes conforme relatado, dando azo à interposição do presente recurso de apelação.

A preliminar levantada pelo apelante, relacionada à falta de intimação do perito para prestar esclarecimentos, não deve ser acolhida.

Em particular, na manifestação de fls. 519/524, o apelante apresentou impugnação parcial ao laudo pericial, concordando apenas com a ausência de risco iminente ou instabilidade do muro. Por fim, com base no parecer de seu assistente técnico a fls. 525/527, requereu a improcedência dos pedidos.

Não formulou quesitos ou pedido de esclarecimentos.

Com isso, uma vez que os pontos levantados na impugnação não demandavam novos esclarecimentos técnicos, mas apenas a interpretação jurídica de análises técnicas divergentes, não há que se falar em nulidade da sentença pela falta de intimação do perito.

Rejeitada a objeção, passo à análise da controvérsia.

A presente ação visa responsabilizar o réu por danos provocados no imóvel do autor.

A prova pericial assume relevância primordial na formação da convicção do julgador, uma vez que este é operador do direito e não detém conhecimentos específicos sobre o assunto em questão.

Com efeito, o laudo pericial identificou diversas patologias no muro de divisa, incluindo trincas e fissuras. Também constatou a realização de obras no muro com a construção de contrafortes de reforço.

Naquilo que interessa ao deslinde da causa, apresentou os seguintes resultados:

“O Autor realizou obras de reforço em seu muro.

Tal como se constatou no local, o muro de divisa não apresenta atualmente um quadro fissuratório generalizado (...), o trecho problemático do muro é o trecho onde foi executado o reforço dos Contrafortes R10, 11 e 12.

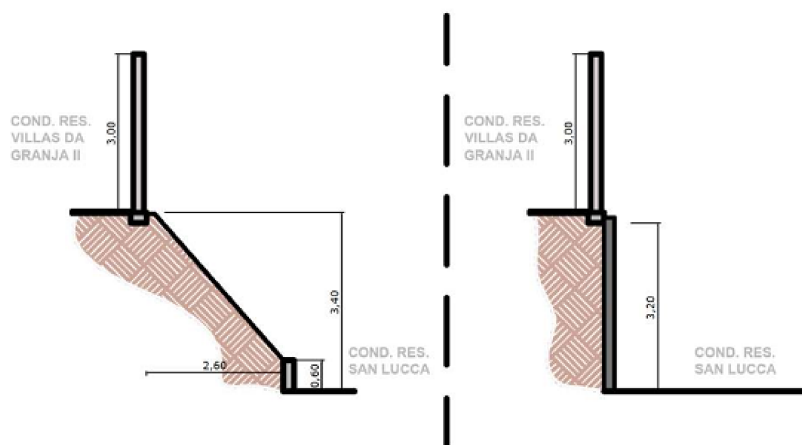
A execução dos demais contrafortes seriam medidas de cautela contra

novas desestabilizações de trechos do muro.

Constata-se que há considerável desnível entre a cota do Condomínio Autor e do Condomínio Réu.

Originalmente tal desnível entre os terrenos era contido por um talude de solo natural, parte formado em aterro e parte formado em corte.

Ocorre que tal como constatado no local, nas Casas 28 e 29 do Condomínio Réu, houve a remoção do talude de contenção e em seu lugar foram construídos muros de arrimo à prumo.



A opção em se remover o talude original nessas casas se deu em benefícios particular de seus proprietários, haja vista o ganho de área útil na região do quintal dos fundos. A solução de se construir um muro de arrimo em seu lugar é válida do ponto de vista técnico para contenção do solo.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ocorre que o Condomínio Réu não apresentou os necessários documentos técnicos que atestem a correção, segurança e estabilidade desses muros de arrimo. Não há projeto, tampouco responsável técnico por tais concepções e obras.

Nota-se que se trata de uma altura de arrimo relevante, a qual supera 3,00 metros, demandando uma estrutura robusta para suportar adequadamente a carga. Além do suporte estrutural, a nova estrutura deve também estar adaptada as condições pretéritas do imóvel à montante, tais como interferências de fundações (e seus bubos de tensão) tubulações e as condições de drenagem.

Portanto, as condições desses muros de arrimo denotam cautela, haja vista: Inexistência de Projeto; Ausência de Responsável Técnico; Falta de sistemas de Drenagem”. (grifos do autor)

Disse ainda que:

“Soma-se a tal condição desses muros de arrimo o fato dessa região da divisa ser a que possui solo de aterro em maior volume, portanto, tende a ser mais suscetível a movimentações e acomodações de solo do que nas regiões de solo de corte, sobretudo se esse solo vier a ficar saturado de água.

Nesse aspecto, a condição de ausência de sistemas de drenagem nos muros de arrimo é fato agravante e forte indicador de contribuição para a ocorrência de deformações no muro e piso da região de divisa do Condomínio Autor.

Portanto, a origem do problema de desestabilização do muro de divisa do Condomínio Autor está nas alterações promovidas por condôminos do Condomínio Réu, com ponto de maior gravidade nas Casas 28 e 29”

Um ponto a ser ressaltado é que outras casas do Condomínio Réu, na divisa com o Condomínio Autor, também realizaram a remoção do talude original e ali edificaram muros de arrimo, podendo ocasionar em problemas futuros na estabilidade do solo” (grifos do autor).

Do cenário apresentado, revela-se que, ao remover o talude aos fundos de algumas residências para ampliar a área de quintal ou espaço para churrasqueira, o réu deixou de realizar um estudo do solo e um projeto estrutural adequado para a construção de um muro de arrimo capaz de conter o maciço de terra, o qual, conforme apontado pelo perito, era resultado de um aterro e que, dessa forma, não possuía as características originais e fortificantes de um solo natural.

Além disso, o réu negligenciou a implementação de um sistema de drenagem, agravando a situação. Fica evidente, portanto, a responsabilidade do réu pela desestabilização do muro de divisa, sem que haja elementos que afastem essa conclusão.

É indiscutível, ainda, que cabia ao réu a execução das obras necessárias, uma vez que realizou modificações em seu terreno. Nesse sentido, dispõe o art. 1.311 do Código Civil:

Art. 1.311. Não é permitida a execução de qualquer obra ou serviço suscetível de provocar desmoronamento ou deslocação de terra, ou que comprometa a segurança do prédio vizinho, senão após haverem sido feitas as obras acautelatórias.

Parágrafo único. O proprietário do prédio vizinho tem direito a ressarcimento pelos prejuízos que sofrer, não obstante haverem sido realizadas as obras acautelatórias.

Dessa forma, cabe ao réu arcar com os gastos inerentes à realização dos contrafortes de contenção, discriminados a fls. 86/106.

Por outro lado, quanto às necessidades de reparo atuais, o perito asseverou:

“Quanto a questão da necessidade das obras executadas pelo Autor, os elementos documentais de provas trazidos nos autos não permitem que se conheça o grau de urgência.

Percebe-se, contudo, que houve preparação para construção de diversos contrafortes de reforço, num total de 16 (dezesseis) pares na região das juntas de movimentação do muro de divisa do Autora. Porém, foram efetivamente construídos apenas 3 (três) pares de contrafortes, apenas na região em que se alegou problema de maior gravidade.

O que se percebe é que foram executadas brocas de fundação ancoradas em blocos, sobre os quais se ergueu os contrafortes em blocos de concreto armados e grauteados, sendo esses ancorados no muro de divisa com barras de aço.

Embora o aprofundamento da análise dependa do estudo do projeto desse reforço (o qual não foi fornecido), essa medida adotada pelo Autor, se aparenta apenas paliativa, e se presta somente a evitar a continuidade da movimentação do muro de divisa, uma vez que aumenta sua rigidez.

A execução de brocas muito próximas uma da outra, tal como realizado no local e, em especial, possivelmente próximas também das brocas do baldrame do muro de divisa, causa fragilidade no solo e tensões sobrepostas no entorno dessas. Ainda, as brocas tendem a não ser capazes de fortalecer o maciço de solo no caso de movimentações, servindo tão somente para sustentar precariamente os contrafortes e criar o sistema emergencial de estabilização do muro de divisa.

Ou seja, a medida adotada pelo Condomínio Autor não soluciona o problema em definitivo.

Para a solução do problema, deve-se primeiro conhecer em detalhes a concepção estrutural dos muros de arrimo executados pelos

condôminos do Requerido, para então se proceder a eventuais reforços desses muros e também se executar os sistemas de drenagem. Alternativamente, é possível, à priori, se realizar um reforço do solo à montante, a partir do Condomínio Autor

A solução efetiva para se garantir longa estabilidade às condições de divisa dos Condomínios, demanda, portanto, estudos específicos, partindo-se de investigações, prospecções, sondagens, elaboração de projetos e ao final, obras específicas.

Por fim, cumpre informar que no local das análises periciais, não se constatou atualmente indícios de risco iminente/emergencial ou de instabilidade dos muros.” (grifos do autor).

Nesse aspecto, nota-se que a prova pericial foi **inconclusiva** quanto à eficiência dos contrafortes de reforço realizados pelo apelado. Para chegar a um resultado, seria necessário um estudo do projeto desse reforço, o qual não foi fornecido, conforme apontado pelo perito.

O que se tem, porém, é que o serviço realizado foi meramente paliativo, servindo apenas para evitar a continuidade da movimentação do muro de divisa.

Por ora, não há embasamento técnico para exigir a demolição e reconstrução do muro, uma vez que, em sua análise, o perito concluiu que ele não está em colapso, não constatando atualmente indícios de risco iminente/emergencial ou de instabilidade dos muros (fls. 477).

Ressalta-se, entretanto, a necessidade de correção do sistema de drenagem, que pode agravar a situação e gerar danos patrimoniais e até pessoais. Dessa forma, compreendo que o réu deverá implementar as adequações no sistema de drenagem.

Ainda, as partes deverão conjuntamente indicar empresa

especializada para realizar um estudo técnico do solo e dos impactos gerados. Após a conclusão desse trabalho, o réu deverá adotar as medidas necessárias para correção dos danos. Advirto que, caso se conclua pela necessidade de reconstrução do muro, essa medida deverá ser executada.

Todos os custos das intervenções serão de responsabilidade do réu. Além disso, eventual reforma deverá abranger toda a extensão da divisa com o autor, sempre que houver desnível entre as propriedades, independentemente de algumas residências não terem realizado a remoção do talude.

Sendo assim, a r. sentença deve ser parcialmente reformada para determinar que, no prazo de 60 dias, o réu implemente as adequações no sistema de drenagem no muro de divisa. No mesmo período, as partes deverão indicar empresa especializada para a realização do estudo do solo. Após a conclusão do trabalho, em até 120 dias, o réu deverá adotar as medidas necessárias para correção da patologia.

Mantida, no mais, a r. sentença.

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, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

ROSANGELA TELLES
Relatora