



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000413125

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008604-27.2016.8.26.0533, da Comarca de Santa Bárbara D Oeste, em que são apelantes CARLOS ALEXANDRE MACEDO (JUSTIÇA GRATUITA) e ALINE DA SILVA PAULINO MACEDO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados JOÃO BATISTA FLORÊNCIO (JUSTIÇA GRATUITA), ELENCARLA FLORÊNCIO INFANTE (INVENTARIANTE), NEVERTON FLORÊNCIO e EDERSON FLORÊNCIO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram parcial provimento ao recurso, com determinação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), MOURÃO NETO E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Comarca: Santa Bárbara D'Oeste – 3ª Vara Cível

MM. Juiz da causa: Alexandre das Neves

Apelantes: Carlos Alexandre Macedo e Aline da Silva Paulino Macedo

Apelados: João Batista Florêncio, Elencarla Florêncio Infante, Neverton Florêncio e Ederson Florêncio

DIREITO DE VIZINHANÇA – OBRIGAÇÃO DE FAZER – DANO MATERIAL – Não configurada a prescrição – Construção do imóvel dos Requeridos invadiu as delimitações da propriedade do Autor mediante apoio no muro de divisa entre os imóveis – Ausente o risco de queda do muro – Irregularidade no procedimento de aterro realizado pelos Requeridos causou infiltrações no muro e nas paredes do imóvel do Autor – Cabível a reparação do muro e das paredes, além de indenização por danos materiais causados ao imóvel – Devido o ressarcimento das despesas do laudo técnico particular – **SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA**, para condenar os Requeridos solidariamente à obrigação de fazer quanto ao muro e ao imóvel do Autor, ao pagamento de indenização por danos materiais relativos aos danos causados ao imóvel e das despesas para a elaboração de laudo técnico particular (R\$ 2.700,00) – Caracterizado o julgado extra petita – Cabível a condenação ao pagamento de indenização por danos materiais referentes à infiltração nas paredes do imóvel do Autor (observados os parâmetros indicados no laudo pericial – Incabível a condenação ao pagamento das despesas do laudo técnico – **RECURSO DOS REQUERIDOS PARCIALMENTE PROVIDO**, para afastar a

condenação à obrigação de fazer consistente na reparação dos danos no imóvel do Autor causados pelas infiltrações e ao pagamento do laudo particular, para condenar os Requeridos ao pagamento de quantia para os reparos das infiltrações dentro do imóvel do Autor (no termos da fundamentação), com a apuração do valor em fase de cumprimento do julgado (por arbitramento), arcando cada parte com 50% das custas e despesas processuais e com os honorários advocatícios do patrono da parte contrária, fixados em 20% do valor da condenação, com igual rateio, observada a gratuidade processual, mantidos, no mais, os termos da sentença

Voto nº 41354

Trata-se de apelação interposta pelos Requeridos contra a sentença de fls.446/451 e fls.457/458, prolatada pelo I. Magistrado Alexandre das Neves (em 25 de agosto de 2023), que julgou procedente a “ação de obrigação de fazer e indenização por danos materiais”, para condenar os Requeridos (solidariamente) “a efetuarem a abertura de vala com 30 cm de largura, devendo o aterro ser removido deixando a base do muro exposta; Impermeabilizar a base do muro com material betuminoso; Recompôr o aterro mediante compactação do solo, recompôr o lastro de concreto, contrapiso e revestimento cerâmico da área trabalhada. Já para correção dos danos no imóvel do Autor causados pelas infiltrações, deverão fazer os seguintes reparos: a) Na parte inferior da parede da sala de estar e dormitório 01 que faz divisa com a edificação dos Requeridos, deve-se realizar a demolição da camada de reboco em faixa de 40 cm de altura em relação ao piso; b) Na faixa demolida, aplicar impermeabilizante a base de argamassa polimérica; c) Recomposição da camada de reboco demolida; d) Pintura completa das paredes da sala de estar e dormitório 01 que fazem divisa com o imóvel dos Réus

com tinta tipo látex, obrigações estas a serem feitas no prazo, inicialmente de 120 dias (tendo em vista a complexidade das obras e ausência de risco nos imóveis segundo laudo pericial), sob pena de multa a ser estabelecida, posteriormente, em caso de descumprimento, bem como condenar os réus, solidariamente, ao pagamento de R\$ 2.770,00 (dois mil, setecentos e setenta reais), sem prejuízo da indenização material dos danos causados ao imóvel do Requerente por meio de trincas, rachaduras, invasão de água de chuvas e infiltrações causadas em suas paredes, no valor a ser apurado em sede de cumprimento de sentença”, além das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios (fixados em 20% do valor da condenação, observada a gratuidade processual). Anoto que atribuído à causa o valor de R\$ 30.000,00.

Os Requeridos opuseram embargos de declaração (fls.454/455), que foram acolhidos para sanar omissão (fls.457/458). Em seguida, apelaram.

Alegam que caracterizada a prescrição trienal (a obra no imóvel dos Requeridos foi concluída em 2010), que configurado o julgamento *extra petita* (porque as irregularidades constatadas na perícia, especialmente quanto à garagem, não foram alegadas na petição inicial), que a irregularidade na garagem não causa prejuízo ao Autor, e que incabível a reembolso do valor do laudo particular. Pede o provimento do recurso, para julgar extinto o processo ou para julgar improcedente a ação (fls.461/472).

Contrarrazões a fls.476/482.

O recurso foi inicialmente distribuído à 19ª Câmara de Direito Privado, Relatoria do Desembargador Sidney Braga, que não conheceu do recurso e determinou a redistribuição à uma das “C. 25ª a 36ª Câmaras da Seção de Direito Privado” (decisão monocrática de fls.491/495) – o que foi cumprido, com a redistribuição (por processamento eletrônico) a este Magistrado, e recebidos os autos em 11 de junho de 2024.

A decisão de fls.499 determinou a suspensão do curso do processo para a regularização da representação processual, em razão do falecimento do Autor (fls.486), manifestando-se os herdeiros pelo prosseguimento do feito

mediante a representação do Espólio (pela Inventariante Elencarla) e pela concessão da gratuidade processual (fls.515/517).

É a síntese.

De início, anote-se, via Distribuidor, a substituição do polo ativo da ação, para constar apenas o Espólio de João Batista Florêncio, representado pela inventariante Elencarla Florêncio Infante, com a exclusão dos herdeiros (fls.515/517).

Em razão da apresentação do documento de fls.537/538, concedo o benefício da gratuidade processual ao Requerido Espólio.

Aplicável o prazo prescricional trienal à pretensão de reparação civil por ilícito extracontratual, nos termos do artigo 206, parágrafo terceiro, inciso V, do Código Civil – que é deflagrado, em regra, desde o ato ilícito.

Em que pese a alegação de que a reforma no imóvel dos Requeridos foi concluída em 2010, o Autor fundamenta o pedido indenizatório na ocorrência de danos constatados em fevereiro de 2014 (conforme laudo técnico de fls.18), e ajuizada a ação em 14 de dezembro de 2016, de modo que não caracterizada a prescrição.

No mais, o Autor alega, na petição inicial, que os Requeridos realizaram a construção e a ampliação do imóvel sobre o muro construído pelo Autor; que caracterizada a sobrecarga no muro; que configurado o risco de ruína; que “houve aterramento clandestino sem a realização de prévio muro-de-arrimo para contenção do volume de terra ora comprimido contra o imóvel do Requerente”; que o imóvel está com trincas, rachaduras e infiltrações por culpa dos Requeridos, e pede que os Requeridos desmanchem os cômodos construídos sobre o muro de propriedade do Autor, que construam muro de arrimo para receber a sobrecarga do imóvel dos Requeridos e para conter o volume de terra derivada do aterramento, ao pagamento de indenização por danos materiais pelos danos causados ao imóvel (a ser apurado em liquidação de sentença), e ao pagamento das despesas para a elaboração do laudo técnico (no valor de R\$ 2.770,00).

Os Requeridos sustentam, na contestação, que a construção

respeitou os procedimentos administrativos necessários, e que ausente a irregularidade na construção do imóvel.

Em razão da controvérsia acerca dos fatos alegados, foi determinada a realização da prova pericial (decisão de fls.261/264).

O laudo pericial (fls.300/350) consigna que a construção do imóvel dos Requeridos invadiu as delimitações da propriedade do Autor mediante apoio no muro de divisa entre os imóveis, mas ausente a sobrecarga e o risco de ruína (fls.339/340); que “no local foi averiguado que existe um desnível de 22 cm entre os imóveis dos litigantes, estando o imóvel do Autor em cota inferior”, que “o desnível entre os imóveis dos litigantes é constituído por um aterro, estando a parede do imóvel do Autor (que faz divisa com a edificação dos Réus) em contato direto com o solo”, que “o aterro foi realizado pelos Réus com o fito de aumentar a cota do seu terreno” (fls.340), que “as infiltrações observadas tanto nas paredes do imóvel do Autor quanto no muro de divisa do corredor externo do imóvel dos Réus, decorrem de umidade advinda do solo pelo desnível formado em decorrência do aterro”; que “inexiste impermeabilização da estrutura de contenção (do aterro), decorrendo no surgimento de patologia caracterizada como umidade ascendente”, e que os danos relativos à infiltração se limitam ao revestimento na parede da sala de estar e dormitório (fls.341).

Acrescenta que “a construção da garagem dos Réus foi realizada em desconformidade com o projeto de reforma aprovado pela Prefeitura Municipal de Santa Barbara D’ Oeste (fls. 113), pois não foi respeitado o alinhamento da divisa” (fls.345), e que “a construção de um muro de arrimo é desnecessária tendo em vista o porte do desnível, porém, no presente caso, e antes da execução do aterro, se fazia obrigatória a impermeabilização da faixa da parede/muro que iria receber o aterro, tudo com o fito de evitar o surgimento de infiltrações denominadas umidade ascendente” (fls.347).

Após, o Perito Judicial prestou esclarecimentos (fls.369/385 e fls.399/408), consignando que “o compartilhamento do muro de divisa do Autor pelos Requeridos deve ser eliminado, pois, por ser de divisa, não foi projetado (ou erigido) para suportar tal carga adicional, embora pequena” (fls.380), e que “pelo fato

do aterro ter sido realizado pelos Réus, é deles a responsabilidade de impermeabilizá-lo” (fls.405),

Assim, porque ausente contrariedade técnica apta a infirmar as conclusões do laudo pericial, correta a condenação à obrigação de fazer quanto ao procedimento de retirada do aterro para deixar a base do muro exposta, impermeabilização, compactação do solo, recomposição do lastro de concreto, contrapiso e revestimento cerâmico (nos termos do laudo pericial e da primeira parte do dispositivo da sentença), notando-se que o estado de manutenção e a regularidade (ou não) do imóvel do Autor não afastam a responsabilidade dos Requeridos pelos danos causados.

Por outro lado, em que pese a ausência de condenação quanto à irregularidade da garagem dos Requeridos, caracterizado o julgamento *extra petita*, porque ausente o pedido de obrigação de fazer consistente em determinar que os Requeridos reparem as patologias presentes no imóvel do Autor, mas sim que custeiem os reparos necessários, impondo-se o afastamento da sentença, e possível conhecer diretamente do pedido, nos termos do artigo 1.013, parágrafo terceiro, inciso II, do Código de Processo Civil.

Considerando que constatadas infiltrações nas paredes da sala de estar e do dormitório “01”, razoável a condenação dos Requeridos ao pagamento do valor para os reparos das infiltrações dentro do imóvel do Autor (conforme o procedimento indicado no laudo pericial a fls.342¹), com a necessária apuração do valor do dano em fase de cumprimento do julgado (por arbitramento).

Quanto ao mais, incabível o pedido de condenação dos Requeridos ao pagamento do laudo particular (no valor de R\$ 2.770,00), pois não participaram da avença entre o Autor e o profissional que elaborou o laudo.

Por fim, em razão da parcial procedência da ação (o Autor

¹ “Já para correção dos danos no imóvel do Autor causados pelas infiltrações, se faz necessário:

a) Na parte inferior da parede da sala de estar e dormitório 01 que faz divisa com a edificação dos Requeridos, deve-se realizar a demolição da camada de reboco em faixa de 40 cm de altura em relação ao piso; **b)** Na faixa demolida, aplicar impermeabilizante a base de argamassa polimérica; **c)** Recomposição da camada de reboco demolida; **d)** Pintura completa das paredes da sala de estar e dormitório 01 que fazem divisa com o imóvel dos Réus com tinta tipo látex.”

pleiteou a retirada dos cômodos edificadas sobre o muro do Autor e construção de muro próprio para os Requeridos; contenção do volume de terra do aterro, indenização por danos materiais relativos ao imóvel e das despesas do laudo técnico particular e concedida a obrigação de fazer consistente no aterro e impermeabilização do muro e indenização por danos materiais causados no imóvel), razoável que cada parte arque com 50% das custas e despesas processuais e com os honorários advocatícios do patrono da parte contrária (fixados em 20% do valor da condenação, com igual rateio).

Destarte, de rigor o parcial provimento do recurso.

Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso dos Requeridos para afastar a condenação à obrigação de fazer consistente na reparação dos danos no imóvel do Autor causados pelas infiltrações e ao pagamento do laudo particular, para condenar os Requeridos ao pagamento de quantia para os reparos das infiltrações dentro do imóvel do Autor (no termos da fundamentação), com a apuração do valor em fase de cumprimento do julgado (por arbitramento), arcando cada parte com 50% (cinquenta por cento) das custas e despesas processuais e com os honorários advocatícios do patrono da parte contrária, fixados em 20% (vinte por cento) do valor da condenação, com igual rateio, observada a gratuidade processual, mantidos, no mais, os termos da sentença. Anote-se, via Distribuidor, a substituição do polo ativo da ação para constar apenas o Espólio de João Batista Florêncio, representado pela inventariante Elencarla Florêncio Infante, com a exclusão dos herdeiros

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator