



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000419475

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1096275-53.2021.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ANÁLIA RIBEIRO FABIANI (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado COLÉGIO XUÊ ENSINO FUNDAMENTAL LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 27.809

APELAÇÃO Nº 1096275-53.2021.8.26.0100

COMARCA: SÃO PAULO (2ª VARA CÍVEL CENTRAL)

APELANTE: ANÁLIA RIBEIRO FABIANI

APELADO: COLÉGIO XUÊ ENSINO FUNDAMENTAL LTDA.

JUIZ DE PRIMEIRO GRAU: TOM ALEXANDRE BRANDÃO

DIREITO DE VIZINHANÇA - Danos decorrentes de obras e reformas realizadas no imóvel lindeiro - Ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos morais e materiais - Transação - Obrigação contraída pelo réu de finalizar as obras e corrigir os problemas relacionados ao muro que divide os imóveis - Cumprimento da obrigação noticiada pelo réu - Permanência dos danos no muro dos fundos decorrentes de infiltração - Controvérsias atinentes aos limites objetivos da lide - Concessão de prazo ao réu para solucionar as infiltrações e efetuar o acabamento necessário - Persistência das infiltrações noticiada pela autora - Sentença de extinção da execução - Apelo da autora - Controvérsia em relação à persistência das infiltrações - Impossibilidade de ser dirimida com base tão somente no laudo unilateral juntado pelo réu, ainda que sobre ele não tenha havido manifestação da autora - Extinção afastada - Apelação provida

A sentença de fl. 651 julgou extinta a execução com fundamento no artigo 924, inciso II, do Código de Processo Civil.

Apela a autora (fls. 654/657) alegando que a sentença foi proferida sem ter lhe sido dada oportunidade para manifestação acerca do alegado cumprimento da obrigação por parte do réu e desconsiderando as alegações de fls. 612 e seguintes, bem como a necessidade de nova perícia no local para constatação da situação atual.

Recurso regularmente processado e respondido (fls. 661/669), com alegação de inovação quanto aos pedidos de perícia e de conversão em diligência.

É o relatório.

A apelante propôs a presente ação alegando, em apertada síntese, que é proprietária e moradora do imóvel localizado na Rua Conde Prates nº 769, Mooca, São Paulo/SP, vizinho do imóvel onde o apelado exerce suas atividades, localizado na Rua Conde Prates, nº 759, o qual passou por reformas “*e adaptações nas suas instalações, sendo que de forma direta impactou o imóvel da autora, principalmente no que tange as obras que invadiram o muro da autora, e que apesar de várias conversas e pedidos, não foram devidamente reparados pela escola ré, ao contrário do que a ré tentar fazer crer em vários momentos, contudo até o momento nenhuma providência efetiva foi tomada pela ré no sentido de reparar os Danos*”.

Notícia a inicial também que o réu propôs ação no

Juizado Especial Cível, processo nº 1004105-57.2020.8.26.0016, com a finalidade de obter autorização para a verificação dos danos e para realização de obras para reparação dos referidos danos, mas que nenhuma atitude concreta foi tomada.

Sustenta a autora que providenciou elaboração de parecer técnico (fls. 19/39), o qual constatou que não houve vistoria, e pede a condenação do réu ao cumprimento de obrigação de fazer e ao pagamento de indenização por danos materiais e morais.

O pedido de tutela de urgência foi indeferido (fls. 74/75).

O réu apresentou contestação (fls. 79/87) esclarecendo que precisou propor ação “*para que lhe fosse facultada a entrada desta requerida para adentrar o imóvel da autora para verificação de danos reclamados, finalização de obras de acabamento, entre outra, vez que, mesmo tendo enviado notificações extrajudiciais para essa constatação e mesmo tendo contratado profissional técnico para esse mister, a ora AUTORA NEGOU A AUTORIZAÇÃO PARA A ENTRADA DE QUALQUER PESSOA INDICADA PELA REQUERIDA EM SEU IMÓVEL (...) Posteriormente foi autorizado a vistoria somente do muro e o mesmo ocorreu ao término da referida demanda (ora juntada parcialmente) onde, em audiência de conciliação fora permitido o ingresso para verificação dos alegados danos, porém, novamente facultado somente a verificação do muro, SEM QUALQUER ALEGAÇÃO DE OUTROS DANOS COMO ORA INDUZ EXISTIREM, MESMO SEM RELATÁ-LOS*”. Juntou com a contestação laudo de vistoria e inspeção, em decorrência de acordo celebrado pelas partes nos autos do processo nº 1004105-57.2020.8.26.0016 (fls. 89/147).

A decisão de fls. 379 indeferiu a produção de nova prova pericial. Na sequência, esclareceu a autora que “*a discussão aqui vai além da indicação das obras que a requerente pretende realizar, isto porque conforme já informado nos autos, há flagrante invasão da edificação da requerida no terreno da requerente, inclusive na parte superior. Cumpre lembrar que a requerida, há algum tempo, procedeu a construção, diversas reformas e adaptações nas suas instalações, sendo que de forma direta impactou o imóvel da requerente, principalmente no que tange as obras que invadiram o muro da requerente*” (fls. 382/384).

Em audiência, as partes concordaram que “*a autora autoriza que os prepostos da ré acessem o imóvel para que possam finalizar as obras e corrigir todos os problemas relacionados ao muro que divide as propriedades. As partes e advogados comprometeram-se a manter contato para viabilizar o melhor cronograma para os serviços. Fica expressamente ressalvado que a presente ação diz respeito apenas à segurança e acabamento das obras. Eventual problema relacionado a invasão da obra sobre o imóvel da autora será discutido em ação própria*” (fls. 469).

Muito embora do termo de audiência não tenha constado definição acerca da pretensão indenizatória na peça inaugural, entenderam as partes, e o próprio juízo de primeiro grau, que houve transação entre as partes.

A partir de então, o processo passou a ter andamento típico de cumprimento de sentença, apesar de irregularmente nos autos da própria ação de conhecimento.

O réu juntou laudo atestando a conclusão das obras de ajustes do muro divisório (fls. 475/494 e 542/553).

A decisão de fls. 571/572 reconheceu o inadimplemento parcial da obrigação de realizar os reparos e concedeu o prazo de 45 dias para que o réu solucionasse as infiltrações e realizasse o acabamento necessário, no mesmo padrão da obra já realizada.

O réu comunicou que o término da obra ocorreria até 30 de maio de 2024 (fls. 597/598). A autora apontou novos problemas (fls. 612/613) e o réu apresentou parecer técnico de entrega da obra (fls. 635/641).

Embora intimada, a autora não se manifestou, sobrevivendo a sentença de fl. 651, que julgou extinta a execução, considerando cumprida a obrigação.

Preservado o entendimento do MM. Juiz de primeiro, o inconformismo comporta acolhimento.

Não se mostra juridicamente admissível que as controvérsias decorrentes das alegações da apelante no sentido de que persistem as infiltrações (fls. 612/613) sejam dirimidas com base tão somente no laudo unilateral juntado pelo réu (fls. 636/641), ainda que sobre ele não tenha havido manifestação da autora.

Reputa-se imprescindível avaliar, por meio de prova imparcial, se a obrigação contraída pelo réu na transação de fl. 469 foi integralmente cumprida.

Sendo assim, impõem-se o afastamento da extinção do processo e o retorno dos autos à origem para a finalidade supra mencionada.

Ante o exposto, o voto é no sentido de se dar provimento à apelação.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator