



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000427218

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010411-14.2022.8.26.0132, da Comarca de Catanduva, em que é apelante DANILO CARDOZO DE FARIA, é apelado LUIS SEBASTIAO ATUADO PINSETA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo nº 1010411-14.2022

Comarca: Foro de Catanduva (3ª Vara Cível)

Apelante: Danilo Cardozo de Faria

Apelado: Luis Sebastiao Atuado Pinseta

Juiz: Marcelo Eduardo de Souza

Voto nº 23.872

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. REPARAÇÃO DE DANOS – Direito de vizinhança Autor que busca indenização pelos danos causados em seu imóvel por vazamento proveniente do imóvel vizinho - Sentença de improcedência - Insurgência do autor – Não acolhimento - Laudo pericial que concluiu não ser possível atribuir a origem dos danos a vazamento no imóvel do réu - Nexo de causalidade não comprovado – Fotografias juntadas que comprovam danos, mas não o nexo causal – Recurso desprovido.

Trata-se de apelação contra a r. sentença de fls. 495/498, cujo relatório se adota, que julgou improcedentes os pedidos formulados pelo autor que, sucumbente, foi condenado ao pagamento das custas e despesas do processo, bem como honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, observada a gratuidade da justiça.

O autor ajuizou a demanda aduzindo que, devido a vazamento em piscina e torneira instalada em muro de divisa entre seu imóvel e o imóvel vizinho, de propriedade do requerido, foram ocasionados danos estruturais graves como fissuras, trincas e rachaduras nas paredes e pisos, bem como deformações nos armários e vidros da residência. Requer que seja o requerido compelido a fazer cessar o vazamento da sua rede de escoamento de esgoto e a promover os reparos no imóvel do autor.

Irresignado com a sentença improcedência, o autor apelou (fls. 502/506), aduzindo que houve mudança completa no imóvel do apelado que obsta a adequada

análise pelo perito. As alterações realizadas pelo requerido se prestaram a camuflar os prejuízos ocasionados ao autor. Requer a procedência da demanda.

O recurso foi processado, tendo os apelados juntado contrarrazões (Fls. 511/518).

É o relatório.

Em apertada síntese, sustenta o autor que houve danos em seu imóvel causados por umidade provenientes de vazamento em piscina e torneira no imóvel do requerido.

Prevê o art. 373 do CPC que cabe ao autor comprovar os fatos constitutivos de seu direito e ao requerido os fatos modificativos, extintivos ou impeditivos do direito do autor. Assim, tratando-se de responsabilidade civil extracontratual caberia ao autor demonstrar que estão presentes o ato ilícito, nexo de causalidade, culpa ou dolo e o dano, sendo que no caso concreto consistiria na demonstração de que por negligência do requerido na manutenção de seu imóvel houve vazamentos que ocasionaram danos ao imóvel do autor.

A fim de comprovar a existência e causa dos danos foi produzido laudo pericial (fls. 369/490) cuja conclusão indica que não é possível verificar a existência dos danos e se foram causados pelos vazamentos porquanto houve reformas em ambos os imóveis, de sorte que os vícios narrados pelo autor na inicial não mais existem e eventuais vazamentos no imóvel do requerido já teriam sido solucionados.

Além disso, o perito concluiu que:

“entendo faltar maiores evidências, após análise documental principalmente das fotos da inicial e parecer técnico pelo requerente, uma vez que não há fotografias térmicas, rachaduras inclinadas até o solo nos muros, ou pontos de umidade nas portas e guarda-roupas. Portanto – com os documentos dos autos e a diligência realizada – a hi-pótese de recalque diferencial do solo e ascensão de água no imóvel vizinho pela água supostamente vinda da piscina do imóvel localizado na R. Caputira n. 220 é pouco provável e carece de elementos para estabelecer o nexo causal” (fls. 353)..

O laudo apresentado pelo autor foi unilateralmente produzido (fls. 15/22), sendo apresentada conclusão superficial de que os danos no imóvel do autor teriam sido causados por negligência do requerido na manutenção de seu imóvel.

As fotografias trazidas pelo autor (fls. 23/35) dão conta da existência de umidade e infiltração em seu imóvel, porém também comprova que a piscina do imóvel vizinho estava vazia e, portanto, não poderia ser a causa dos vazamentos e infiltrações.

Assim sendo, não se desincumbiu o autor de seu ônus, motivo pelo qual era mesmo caso de improcedência da demanda.

Ante o desprovimento do recurso, majoro os honorários advocatícios fixados na sentença para 12% do valor da causa, observada a gratuidade da justiça.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator