



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000433719

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001260-80.2022.8.26.0566, da Comarca de São Carlos, em que é apelante BELA VIDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, é apelado ANDRE LUIZ FIOCHI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

JOÃO ANTUNES
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 28.293

APELAÇÃO Nº: 1001260-80.2022.8.26.0566

COMARCA: SÃO CARLOS – 4ª VARA CÍVEL

JUIZ DE 1ª INSTÂNCIA: DRA. FLAVIA DE ALMEIDA MONTINGELLI ZANFERDINI

APELANTE: BELA VIDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

APELADO: ANDRE LUIZ FIOCHI

PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO DIREITO DE VIZINHANÇA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA. DESPROVIMENTO.

I. Caso em exame

1. Ação indenizatória visando ressarcimento de R\$ 101.930,71 por danos materiais causados à estrutura de seu imóvel devido a obras realizadas pela ré em imóvel vizinho, sem observância das normas de direito de vizinhança.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) alegação de cerceamento de defesa pela ré, que pleiteia a anulação da sentença para prosseguimento da instrução com nova perícia técnica e prova oral, e (ii) a existência de nexo de causalidade entre as obras realizadas pela ré e os danos alegados pelo autor.

III. Razões de decidir.

3. A prova testemunhal não é adequada para comprovar os vícios relacionados à construção, sendo a prova pericial indispensável para o deslinde do feito.

4. O laudo pericial concluiu que a infiltração de água de chuva, devido à falha na construção da ré, causou enfraquecimento do solo, demonstrando o nexo de causalidade entre a obra e os danos. O autor comprovou os fatos constitutivos de seu direito, enquanto a ré não demonstrou fato impeditivo, modificativo ou extintivo.

IV. Dispositivo.

5. Sentença mantida.

6. Apelação conhecida e desprovida.

A r. sentença de fls. 324/328, cujo relatório se adota, julgou procedente o pedido formulado na ação indenizatória proposta por *André Luiz Fiochi* em face de *Bela Vida Empreendimentos e Participações Ltda*, nos seguintes termos: “*Em face do exposto, julgo procedente o pedido de indenização por danos materiais, condenando o réu ao pagamento em favor do autor do valor de R\$101.930,71, com juros de mora desde o evento (Súmula 54, STJ) e correção monetária desde o desembolso (Súmula 43, STJ).*”

Dada a sucumbência da ré, condeno-a ao pagamento das

custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 10% (dez por cento) do valor da condenação.”

Inconformada, apela a ré (fls. 331/336), buscando o afastamento da r. sentença prematuramente proferida. Sustenta, em síntese, que o feito não se encontrava em condições de julgamento visto que as questões controvertidas nos autos, eram matérias que necessitam de dilação probatória. Entende que havia necessidade de realização de nova perícia técnica, bem como da produção de prova oral. Pede a anulação do julgado, com o retorno dos autos para o prosseguimento da instrução.

Recurso tempestivo, com recolhimento do preparo.

Com contrarrazões (fls. 343/347).

É o relatório.

O recurso é tempestivo e preenche os pressupostos de admissibilidade.

Trata-se de ação indenizatória, narrando, o autor, que é proprietário do imóvel e que, a requerida passou a construir, reformar e agregar melhoras no imóvel que faz divisa aos fundos de sua loja, sem obedecer normas que regulam o direito de vizinhança, o que vem causando diversos prejuízos à estrutura e solidez de seu bem. Em razão disso, busca indenização no valor de R\$ 101.930,71.

De outro lado, o réu impugna as alegações do autor, afirmando que não há qualquer comprovação de que a sua obra causou danos.

Houve réplica (fls. 104/107).

Decisão saneadora, deferindo a produção de prova pericial.

Sobreveio laudo pericial, impugnado pela ré, sobre o qual houve nova manifestação do perito.

Encerrada a instrução, foi proferida sentença de procedência.

Pois bem.

Afasto a alegação de cerceamento de defesa, fundada na ausência de oportunidade de produção de prova por meio oral.

A configuração do cerceamento de defesa depende da constatação de que existe questão de fato pendente de elucidação em razão dos meios de prova que uma das partes pretendeu empregar, sobrevivendo indeferimento pelo juízo.

Se a questão pendente for de direito ou se o meio de prova invocado pela parte não for adequado para elucidação do ponto controvertido, não há falar em cerceamento.

É o que ocorre no caso presente.

Nota-se que a prova testemunhal não se mostra adequada para comprovar os vícios relacionados à construção. E, ainda que assim não fosse, a apelante sequer descreveu o que poderia ser comprovado mediante a prova testemunhal.

Superada essa questão, a simples descrição do fato indica, sem sombra de dúvida, a indispensável realização de prova pericial para o deslinde do feito. Com efeito, é evidente que o Magistrado necessariamente deve socorrer-se de experto para a elucidação do tema.

No presente caso, foi realizado laudo pericial (fls. 213/226), com a seguinte conclusão (fls.226):

“Conclui-se que, através da vistoria e levantamento do histórico

dos eventos ocorridos foi observado que a edificação se encontra regular dentro do ponto de vista técnico, não foram encontrados problemas estruturais de risco que comprometa a integridade física dos proprietários.

Com base na diligência realizada, ficou evidenciado um grande volume de manifestações patológicas corrigidos pelo autor de fissuras, trincas, e rachaduras, pisos danificados e pontos de infiltrações na edificação entre outros devidamente corrigidos e mostrados neste laudo.

Com base na diligência realizada, nas informações recebidas pelo Reclamante e Reclamada, avaliação durante visita “in-loco”, sobretudo a análise do contexto geral, ficou evidenciado que água de chuva na divisa de parede infiltrou pelo solo e foram fatores que ocasionaram o enfraquecimento do solo.”

Nessa senda, colhe-se que parte do problema de infiltração vivenciado pelo autor tem como causa principal a falha na construção da ré.

Ademais, os questionamentos apresentados por meio do laudo divergente foram corretamente respondidos. E, da atenta leitura do laudo, observa-se que se a obra tivesse observado as normas técnicas, os danos seriam evitados.

Portanto, o que se vê é que tais circunstâncias são suficientes para demonstrar o nexo de causalidade entre a obra realizada pela ré e os danos alegados pelo autor.

Observa-se que todos os questionamentos da apelante foram respondidos no curso do processo. Trata-se de laudo de bom nível, realizado por pessoa capacitada e de confiança do Magistrado, que descreveu, de maneira adequada, o fato controvertido, inexistindo qualquer crítica apta a afastar sua higidez.

O que se vê é que o autor desincumbiu-se do ônus de comprovar os fatos constitutivos de seu direito, ao contrário da requerida, que não logrou êxito em demonstrar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito.

Assim, a condenação pelos danos materiais, consubstanciado no ressarcimento dos gastos despendidos com os reparos, é medida de direito, eis que eles restaram devidamente comprovados. E as impugnações genéricas formuladas nas razões recusaís são insuficientes para afastar o direito do autor, já que sequer foi juntado orçamento em valor diverso ou apontada a abusividade daqueles apresentados.

É caso de manter a decisão de primeiro grau.

Majoro os honorários advocatícios devidos pela apelante em favor do advogado do apelado para 12% (art. 85, §11, do CPC) do valor da condenação.

Ante ao exposto e por meu voto, nego provimento ao recurso.

JOÃO ANTUNES
Relator