



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000435873

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002557-38.2017.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARIA ELIZETE PEREIRA BELO, é apelado LC IMOVEIS S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente), MARRONE SAMPAIO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

ANA MARIA BALDY

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1002557-38.2017.8.26.0004

Apelante : Maria Elizete Pereira Belo.
Def. Público : Defensoria Pública do Estado de São Paulo e outro.
Apelado : Lc Imoveis S/A.
Advogados : Anderson Dias de Souza (Fls: 644) e outro.
Comarca: São Paulo
Voto nº 22305

ea

DIREITO DE VIZINHANÇA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REPARAÇÃO DE DANO MATERIAL E MORAL. Ação julgada improcedente. **Inconformismo da autora.** 1. Preliminar de ilegitimidade ativa arguida em contrarrazões afastada. Teoria da Asserção aplicada ao caso. Responsabilidade objetiva decorrente de direito de vizinhança. A obrigação de reparar os danos e realizar obras necessárias para fazer cessar eventuais interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha, requer a demonstração apenas do nexo de causalidade. Prova pericial conclusiva no sentido de ausência de nexo causal entre os danos indicados e a conduta da ré. Prova pericial produzida sob o crivo do contraditório. Conjunto probatório insuficiente a infirmar a conclusão da perícia. Sentença de improcedência mantida. **RECURSO IMPROVIDO.**

Trata-se de apelação (fls. 711/716) interposta contra a r. sentença (fls. 704/706) que julgou improcedente a ação de obrigação de fazer c/c danos materiais e morais, condenando a autora no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em R\$ 1.000,00, observada a suspensão da execução em razão da gratuidade da justiça concedida à autora.

Inconformada, **apela a autora** buscando a procedência da ação. Alega que encomendou perícia complementar, a qual confirmou a existência de anomalias exógenas no seu imóvel, as quais são aquelas causadas por terceiros. Defende que a umidade nas paredes do seu imóvel é proveniente do solo que deslizou do imóvel vizinho, conforme

constou no laudo pericial complementar extrajudicial. Aduz que no laudo complementar, o d. perito confirmou que o muro existente na divisa está ruindo e, na hipótese de ruína total, o seu imóvel corre o risco de desabamento. Sustenta que o seu imóvel não se encontra edificado sobre o curso de um rio, ou seja, os danos sofridos são resultado exclusivo das obras realizadas pela ré. Pede provimento ao recurso para acolher os pedidos inicial.

Contrarrazões da ré às fls. 721/734, arguindo, em sede de preliminar, ilegitimidade ativa em razão de invasão criminosa de propriedade alheia. Meritoriamente, defende que o conjunto probatório atesta a ausência de nexo de causalidade entre os danos alegados e qualquer ato da sua parte.

É o relatório.

A autora ajuizou a ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais e morais, a pretexto de que é possuidora do imóvel circunvizinho ao da ré onde foi realizada uma obra, e que, por conta disso, o seu imóvel sofreu danos e que corre risco de desabamento.

A ação foi julgada improcedente, sobrevindo o recurso da autora, no qual reitera os fatos descritos na inicial.

De proêmio, afasto a preliminar de ilegitimidade ativa, arguida pela ré/apelada em contrarrazões, isso porque, aplica-se à hipótese a teoria da asserção, segundo a qual, as condições da ação (entre elas a legitimidade das partes) deve ser aferida mediante a análise abstrata das alegações delineadas na petição inicial.

Para ser parte legítima na relação jurídica processual, basta, conforme a mencionada teoria, que a parte autora afirme ser titular do direito e a outra pessoa receba imputação formal, na petição inicial, de envolvimento no conflito de interesses e possa suportar, em tese, os efeitos da sentença.

Sobre o tema, Luiz Guilherme Marinoni leciona: “*O que*

importa é a afirmação do autor, e não a correspondência entre a afirmação e a realidade, que já seria problema de mérito” (“Novas Linhas do Processo Civil”, 3ª ed. São Paulo: Malheiros, 1999, p. 212).

No caso, a autora afirma ser possuidora do imóvel e que nele reside com a sua família, vislumbrando-se, assim, elementos aptos a justificar a ilegitimidade ativa, salientando que eventual ação criminosa por invasão de propriedade alheia deverá ser apurada em ação própria ajuizada pela parte interessada.

No mérito, insubsistentes as irresignações da apelante frente a tudo o que nos autos se produziu.

Cinge-se a controvérsia à verificação da existência de obra no imóvel da ré capaz de causar danos de ordem material e moral à autora.

A questão posta em discussão resolve-se sob o ângulo eminentemente pericial, notadamente porque a prova oral produzida não foi capaz de enfraquecer a prova técnica.

Pois bem.

Estando em discussão direito de vizinhança por dano causado ao imóvel, em decorrência de suposta construção no prédio vizinho, é dispensável a apuração de culpa, adotando-se a responsabilidade objetiva, bastando que a construção tenha causado danos a outrem para que gere consequências jurídicas, em especial a indenização.

O artigo 1.277 do Código Civil¹ dispõe que o proprietário, ou inquilino de um prédio tem o direito de impedir que o mau uso da propriedade vizinha possa prejudicar a segurança, o sossego e a saúde dos que o habitam, podendo exigir a demolição e reparação que se fizer necessária, bem como reclamar os danos efetivamente suportados e que

¹ Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

decorram da ação ou da omissão do vizinho.

Assim, para obrigar alguém a realizar obras ou demolições no seu imóvel que, porventura, venham causando problemas no imóvel vizinho, basta provar o nexo de causalidade entre os danos e fato omissivo ou comissivo do imóvel confrontante.

Sem a demonstração do nexo de causalidade, desaparece a obrigação de fazer ou a reparação de eventuais danos.

Na hipótese dos autos, diante da controvérsia eminentemente técnica e para melhor apuração dos fatos, foi realizada a prova pericial, tendo o d. perito vistoriado o local, com confecção do laudo (fls. 161/190) e prestado posterior esclarecimento (fls. 355/356), destacando-se os seguintes trechos do trabalho:

Acerca da estrutura do imóvel da autora:

“As edificações foram erigidas em desacordo com a boa técnica. Nas paredes externas as armaduras das vigas e pilares estão expostas. Não há revestimento nas alvenarias e todo o sistema pode colapsar sem aviso”. (fls. 176).

Acerca do muro existente entre os imóveis:

“Considerando-se que a casa está edificada sobre área invadida, e que existem minimamente três muros na “divisa”, não se sabe onde termina a propriedade do vizinho” (fls. 177).

“Os muros de blocos de concreto apresentam avarias em elementos estruturais, com peças deterioradas”. (fls. 179).

Acerca de obras recentes no imóvel da ré-apelada:

“Não encontramos evidências de obras em andamento ou da instalação de encanamentos de esgoto por parte da requerida” (fls. 180).

Acerca do lixo e entulho:

“Como nos fundos do imóvel da requerida há lixo, entulho e sobras de

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

material de construção de diversos tipos, não foi possível identificar a origem do material. Considerando-se que entre o muro e a casa da requerente passa boa parte da água pluvial proveniente do antigo ribeirão Vermelho, afluente do córrego da Olaria, o material pode ter sido carreado de outros lugares” (fls. 180).

Conclusão:

“Não foram encontrados na vistoria, ou nos autos, elementos que possam associar as atividades praticadas pelos requeridos às anomalias encontradas na casa da requerente. Ao que parece a casa está edificada sobre o antigo leito de um ribeirão sazonal, o que ocasiona as inundações” (fls. 189).

“O risco de colapso estrutural se dá em razão das anomalias construtivas endógenas do imóvel. O imóvel foi erigido sobre o antigo curso d'água do Ribeirão Vermelho, afluente sazonal do córrego da Olaria, pertencente a Bacia Hidrográfica do Ribeirão Vermelho – Região Norte” (fls. 355).

“A eventual construção do muro de arrimo, também conhecido como muro de gravidade, poderia contribuir para o controle da movimentação da terra solta que vem da propriedade da requerida, mas não serve para impedir a inundação da casa da requerente, que está sobre o leito do ribeirão. Mesmo que se construa o muro, o ribeirão continuará invadindo a casa quando transbordar” (fls. 356).

“Não encontramos evidências de obras em andamento ou recentes por parte da requerida. Não foi possível identificar a origem do lixo e entulho encontrados no local.” (fls. 356).

“Não há elementos incontroversos que associem as atividades praticadas pelos requeridos às anomalias na casa da requerente”. (fls. 356).

A autora, por sua vez, a fim de contrapor o laudo judicial, trouxe aos autos o laudo extrajudicial de fls. 246/286, segundo o qual: **(a)** foram constatadas anomalias endógenas decorrentes de falhas construtivas prejudiciais à estabilidade da edificação; **(b)** há anomalias exógenas, sendo estas causadas por terceiros, como umidade nas paredes da sala, cozinha e banheiro no pavimento térreo; **(c)** essa umidade, ao tudo indica, decorre do solo depositado nessas paredes e proveniente do imóvel da ré; **(d)** tal parede não possui suporte estrutural para receber esse solo na sua face externa; **(e)** o muro existente nos limites dos imóveis está ruindo, o que, se ocorrer, poderá permitir a entrada de resíduos, solo, entulho e lixo, no imóvel da autora, por deslizamento, abalando a estrutura deste e ocasionando seu colapso total; **(f)** além da umidade mencionada, não é possível se constatar que as obras do imóvel da ré causaram interferência negativa no imóvel da autora(fls. 281); **(g)** é necessária a realização de obras de contenção e drenagem para evitar danos em épocas de

chuvas; **(h)** o imóvel da autora não se encontra edificado sobre um curso de água, tendo sido o córrego, ao que tudo indica, canalizado, passando entre o imóvel da Rua Antônio da Costa Magueta1, 149, e o vizinho; **(i)** as obras necessárias para correção das avarias (“remoção da terra/entulho acumulados nas faces externas das paredes da sala, cozinha e banheiro; drenagem das águas pluviais; impermeabilização das faces externas das paredes afetadas e restauração e pintura das paredes internas dos ambientes”) poderiam comprometer toda a estrutura do imóvel, cuja estabilidade e segurança, conforme as mencionadas patologias endógenas, já estão bastante afetadas, sendo o custo, a tanto, o de uma edificação nova; **(j)** não foi possível se verificar os limites do imóvel da ré (fls. 279/283).

Nesse cenário, levando-se em consideração a conclusão da perícia técnica judicial, realizada sob o crivo do contraditório, corroborada pelo laudo extrajudicial da autora, é possível concluir que o imóvel da autora possuiu sérios vícios estruturais e que podem levá-lo ao colapso, não se podendo associar os danos a qualquer ação da ré.

O conjunto probatório produzido nos autos não apontou a existências de obras recentes realizadas pela ré-apelada, tampouco identificou a origem do lixo e entulho encontrado no local, de modo que não há como atribuir responsabilidade à ré pela umidade no imóvel da autora.

No que se refere ao muro existente na divisa, a autora não comprovou que aquele avariado pertence à ré, sendo certo que o laudo pericial judicial atestou a existência de três muros (fls. 177), mas que não se a quem pertencem e quando foram erigidos os muros (fls. 356).

Sendo assim, em que pese a insurgência da apelante, vê-se que o julgador *a quo* teve a exata compreensão dos fatos e das provas, quando reconheceu com base em prova pericial judicial realizada nos autos, inexistir nexo de causalidade entre a conduta da ré e os danos alegados na inicial.

Cediço que a procedência da ação depende não apenas da

constatação dos danos no imóvel da apelante, mas também do nexo de causalidade entre tais danos e a conduta da apelada, que, de acordo com as alegações iniciais, teria dado causa à infiltração no imóvel. Ocorre, contudo, que a pretensão não encontra amparo na perícia técnica judicial, que pairou sob o crivo inequívoco do contraditório, cujo laudo se mostrou claro, minucioso, conclusivo e bem fundamentado, utilizando critérios adequados para a solução da controvérsia.

Com isso, restando indemonstrado o desacerto da r. sentença, fica ela mantida por seus próprios fundamentos.

Diante do insucesso recursal da autora, nos termos do art. 85 §11, do CPC, majoro a verba honorária a que foi condenada para R\$ 1.500,00, devendo ser observado o disposto no art. 98, § 3º, do CPC², por ser a recorrente beneficiária da justiça gratuita. O valor dos honorários deverá ser atualizado a partir desta data pelo IPCA e acrescido de juros de mora pela Taxa Selic deduzido o IPCA a partir do trânsito em julgado.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de pré-questionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

ANA MARIA BALDY
Relatora

² § 3º Vencido o beneficiário, as obrigações decorrentes de sua sucumbência ficarão sob condição suspensiva de exigibilidade e somente poderão ser executadas se, nos 5 (cinco) anos subsequentes ao trânsito em julgado da decisão que as certificou, o credor demonstrar que deixou de existir a situação de insuficiência de recursos que justificou a concessão de gratuidade, extinguindo-se, passado esse prazo, tais obrigações do beneficiário.