



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2026.0000201277

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1020665-10.2023.8.26.0068, da Comarca de Barueri, em que é apelante VANDERLEI ALVES PEIXOTO, é apelada WU JIAN.

ACORDAM, em 28ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores EDUARDO GESSE (Presidente), FERREIRA DA CRUZ E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 10 de março de 2026.

EDUARDO GESSE

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº: 1020655-10.2023.8.26.0068

Apelante: Vanderlei Alves Peixoto

Apelado: Wu Jian

Comarca: Barueri – 6ª Vara Cível

Juiz(a) Prolator(a): Rodrigo Peres Servidone Nagase

Voto nº: 6.191 – rabs

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DE VIZINHANÇA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DO RÉU. Preliminares de cerceamento de defesa e nulidade do laudo pericial. Réu que teve a oportunidade de impugnar o laudo e assim o fez, apresentando quesitos suplementares, respondidos pelo Perito. Alegação genérica de que o laudo não se embasou em critérios científicos, mas somente em suposições. Livre convencimento motivado do Magistrado e higidez técnica da prova produzida. Ausência de nulidade. Preliminares rejeitadas. Mérito. Laudo pericial conclusivo ao estabelecer o nexo causal entre a obra no terreno superior (muro de arrimo sem sistema de drenagem e aumento do bulbo de tensões) e os danos estruturais no imóvel inferior. Alegação de caso fortuito (chuvas) e fato de terceiro (bueiros públicos) que não exime o dever de indenizar, uma vez que o proprietário assume os riscos inerentes à construção ao não adotar cautelas técnicas e preventivas. Nexo causal entre os danos do imóvel do autor e a obra do réu devidamente comprovados. Responsabilidade civil objetiva que rege o direito de vizinhança (arts. 186, 927, 1227, 1280 e 1281, todos do Código Civil). De rigor a condenação do réu a obrigação de fazer, consistentes na adoção de medidas em sua obra visando cessar os danos na propriedade do autor, bem como ao pagamento de indenização por danos materiais e morais. Precedentes. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO, com majoração dos honorários da sucumbência.

Trata-se de **recurso de apelação** interposto por **Vanderlei Alves Peixoto** contra a sentença de fls. 620/622, que julgou procedente a ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais, movida

por WU JIAN, condenando ao réu: a adotar medidas efetivas para que cessem os defeitos na obra em seu imóvel, que causam danos ao imóvel do autor; ao pagamento de indenização por danos materiais, a ser apurada em liquidação, e danos morais, fixados em R\$ 6.000,00. Condenou, ainda, o réu ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, fixados em 15% do valor da condenação.

Inconformado, o réu apela. Sustenta, em síntese, a nulidade da sentença por cerceamento de defesa, sob o argumento de que o encerramento precoce da instrução impediu a produção de provas necessárias e a oitiva do perito em audiência. Argumenta a nulidade do laudo pericial por ausência de indicação de método técnico científico e por se basear em presunções e omissões quanto à responsabilidade de terceiros. No mérito, alega que os danos no imóvel vizinho foram causados por força da natureza, em razão de chuvas torrenciais, e pela falha do Município na manutenção de bueiros obstruídos na via pública. Afirma que o muro de contenção construído é seguro, reforçado e não apresenta risco de ruptura ou colapso. Defende a inexistência de nexo causal direto entre sua construção e as infiltrações na casa de máquinas do autor, imputando a culpa à falha de drenagem do próprio sistema do vizinho. Assevera que as limpezas realizadas no terreno adjacente ocorreram por mera liberalidade e espírito de colaboração, sem reconhecimento de culpa. Indica que o magistrado não se vincula ao laudo pericial e deveria considerar os documentos que comprovam a invasão de águas pluviais da rua no canteiro de obras. Destaca a inexistência de danos morais, classificando os fatos como meros transtornos cotidianos incapazes de gerar abalo psicológico indenizável. Demonstra que as fissuras no muro do recorrido são superficiais e decorrentes da falta de conservação e impermeabilização daquela estrutura. Ressalta que a responsabilidade civil no caso em tela não deve ser considerada objetiva diante da interferência de fatores externos e imprevisíveis. Pugna pela reforma integral do julgado ou, subsidiariamente, pela anulação da sentença para reabertura da fase probatória e, em caso de manutenção, pela redução dos honorários advocatícios para o mínimo legal.

Tempestivo, preparado e com apresentação de contrarrazões as fls, 674/675.

Há oposição ao julgamento virtual (fls. 681/682).

É o relatório.

Anota-se, de início, que os pontos controvertidos residem na alegação de cerceamento de defesa e nulidade do laudo pericial, bem como na ausência de nexo de causalidade entre a obra do réu e os danos do imóvel do autor.

No entanto, antes de adentrar ao mérito da demanda, passa-se à análise das preliminares arguidas.

Quanto ao cerceamento de defesa, sabe-se que cabe ao Magistrado apreciar o pedido formulado, baseando-se nos elementos que se mostrarem suficientes à formação de sua convicção, à luz do princípio do livre convencimento motivado, nos moldes do art. 371, do CPC.

Nesse sentido, constatando-se a inutilidade de diligências pretendidas pelas partes, cabe ao Juiz indeferi-las, atentando-se, ainda, que nos termos do arts. 4º e 6º, ambos do CPC:

“As partes têm o direito de obter em prazo razoável a solução integral do mérito, incluída a atividade satisfativa.”

“Todos os sujeitos do processo devem cooperar entre si para que se obtenha, em tempo razoável, a decisão de mérito justa e efetiva”

Aliás, esse é o entendimento do c. Superior Tribunal de Justiça, como se vê:

“(…) 1. Nos termos da jurisprudência deste Superior Tribunal, “Não se acolhe alegação de nulidade por cerceamento de defesa,

em função do indeferimento de diligências requeridas pela defesa, pois o magistrado, que é o destinatário final da prova, pode, de maneira fundamentada, indeferir a realização daquelas que considerar protelatórias ou desnecessárias ou impertinentes" (AgRg no RHC n. 157.565/SP, relator Ministro Reynaldo Soares da Fonseca, Quinta Turma, julgado em 22/2/2022, DJe 25/2/2022). (...) (AgRg no AREsp n. 2.441.172/SC, relator Ministro Jesuíno Rissato (Desembargador Convocado do TJDF), Sexta Turma, julgado em 7/5/2024, DJe de 13/5/2024.)

Ainda, conforme bem delineado na Doutrina: "O Brasil também adota o princípio da persuasão racional: o juiz não é desvinculado da prova e dos elementos existentes nos autos (*quod non est in actis non est in mundo*) mas sua apreciação não depende de critérios legais determinados *a priori*. O juiz só decide com base nos elementos existentes no processo, mas os avalia segundo critérios críticos e racionais [...] **Essa liberdade de convicção, porém, não equivale à formação arbitrária desta: o convencimento deve ser motivo à luz dos autos, o que caracteriza um sistema de livre convencimento motivado [...]; mas não pode o juiz desprezar as regras legais sobre as provas, porventura existentes [...]. Levará também em conta as máximas de experiência emergentes do seu conhecimento daquilo que ordinariamente acontece** (DINAMARCO, C. R.; BADARÓ, G. H. R. I.; LOPES, B. V. C. *Teoria Geral do Processo*. Editora Jus Podivm, 34ª ed., 2023)."

No caso dos autos, verifica-se que o perito respondeu aos quesitos das partes e, depois, em laudo de esclarecimentos (fls. 402/417), respondeu aos quesitos suplementares formulados pelo réu na sua impugnação de fls. 385/391. Os esclarecimentos foram prestados por escrito, não havendo necessitado de o Expert ser ouvido em audiência.

O réu teve oportunidade para se defender e influenciar na convicção do Magistrado e assim o fez. Assim, cumprido o processo legal em sua integralidade, não há cerceamento de defesa a ser reconhecido, ficando rechaçada tal

preliminar.

Quanto à arguição de nulidade do laudo pericial, a Doutrina ensina que cabe ao Juiz verificar certas circunstâncias na análise da prova técnica, o que foi feito:

“Primeiro, o órgão judicial, ao se valor a prova científica, deve observar, inicialmente, se o conhecimento científico deduzido pelo perito corresponde, efetivamente, à realidade empírica. [...]

Segundo, deve o magistrado analisar se as regras científicas e os métodos utilizados pelo perito encontram respaldo na comunidade científica.

Terceiro, cabe ao órgão judicial ver se os métodos científicos foram bem aplicados na análise do caso concreto, examinando-se o procedimento seguido e a coerência lógica do raciocínio do perito.

Quarto, compete ao juiz verificar se, na formação da prova pericial, foi observada a garantia constitucional do contraditório.

Quinto, deve o juiz valorar o resultado da perícia em consonância com as demais provas colhidas nos autos.

Tudo isso faz com que o juiz, como já salientado, seja considerado o perito dos peritos (*peritus peritorum*)” (d'ARCE PINHEIRO, Paulo Eduardo; CAMBI, Eduardo; DOTTI, Rogéria; MARTINS, Sandro Gilbert; KOZIKOSKI, Sandro Marcelo. *Curso de Processo Civil Completo*. Revista dos Tribunais, 2022, págs. 919/920).

Desse modo, houve respeito ao art. 473 e seus incisos do CPC:

“Art. 473. O laudo pericial deverá conter:

I - a exposição do objeto da perícia;

II - a análise técnica ou científica realizada pelo perito;

III - a indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou;

IV - resposta conclusiva a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público.”

Em verdade, a insurgência do réu revela-se genérica e traduz mero inconformismo com a conclusão técnica. Não há nos autos elementos capazes de infirmar o laudo pericial, o qual foi devidamente pautado em critérios científicos e vistorias *in loco*.

Dito isto, vai-se ao mérito do recurso.

O laudo pericial de fls. 274/367 e 402/417, elemento central de convicção do Magistrado, confirmou que a intervenção do réu no solo, em virtude das obras em seu imóvel, gerou um aumento nas pressões hidrostáticas (bulbo de tensões), resultando em fissuras, infiltrações e soterramento por lama em parte do imóvel do autor. Conclui que a ausência de sistema de drenagem adequado reforça o nexo causal, pois o réu assumiu o risco dos danos ao alterar as condições naturais do terreno sem as devidas cautelas técnicas.

A análise técnica determinou que a causa determinante dos danos no imóvel do autor é a intervenção construtiva no lote superior (obra do réu) que alterou o equilíbrio geológico e hidrológico da divisa entre as propriedades.

Por sua vez, a construção do novo muro de arrimo e o peso das

edificações no terreno do réu criaram uma nova zona de pressão no solo. Essa força, que se propaga de forma invisível abaixo da superfície, sobrecarregou a estrutura de contenção já existente e os elementos subterrâneos (sauna e casa de máquinas) do imóvel inferior.

O laudo identificou que o réu não implantou um sistema de drenagem interna eficiente.

Ademais, em resposta aos pontos controvertidos fixados pelo Magistrado na decisão saneadora, o Expert esclareceu:

“a seção longitudinal do muro de arrimo apresenta trincas características de recalque, falhas de concretagem, armadura exposta e ausência de sistema de drenagem, situações inerentes à falha de projeto e/ou de execução.” (fls. 355 – item “a”).

“Quanto as manifestações patológicas no muro de divisa do Requerente, tem-se que a elevada incidência revela sua forma epidêmica, cuja relação de nexo causal é a perda de resistência dos elementos construtivos viabilizada por fatores exógenos, no caso presente a obra exercida no imóvel vizinho, que culminou nos seguintes danos construtivos ao muro de divisa do Requerente:

- Obstrução de canaleta por solo proveniente da escavação; - Aparecimento de fissuras; - Consequente infiltração de água e solo; - Danos a pintura.

Quanto as manifestações patológicas na casa de bombas do Requerente, estas possuem nexo causal relacionado ao bulbo de tensões gerado no solo devido ao sobrepeso do muro de arrimo construído pelo Requerido.

Quanto aos danos nos pisos externos e fachadas da edificação do Requerente, possuem nexo causal relacionado à ausência de sistemas de proteção durante a construção do muro de arrimo do Requerido, que possibilitou o derramamento de concreto/argamassa empregados na

obra.” (fls. 355/356 – item “c”).

Em resposta aos quesitos do autor, o Expert elucidou:

“Foi verificado que o muro de arrimo apresenta indícios de falha de execução e/ou de projeto e ausência de sistema de drenagem (anomalias endógenas) e, por este motivo, não se pode atestar a segurança e estabilidade da construção.” (fls. 354 – quesito 4).

“As trincas presentes ao longo da seção longitudinal do muro de arrimo são características de recalque. Mediante indícios de anomalia endógena, não se pode atestar a estabilidade e segurança do muro.” (fls. 360 – quesito 11).

Em resposta aos quesitos do réu:

“Não há indícios de colapso iminente, porém, como já informado anteriormente, há manifestações patológicas no muro do Requerente proveniente da escavação e perfuração para construção do muro de arrimo do Requerido.” (fls. 361 – quesito 1).

“Não há indícios de colapso iminente, porém, como já informado anteriormente, foram constatados indícios de anomalia endógena, quais sejam: trincas diagonais, armadura exposta, falha de concretagem e ausência de sistema de drenagem. Portanto, não se pode garantir a estabilidade e segurança do muro construído.” (fls. 361 - quesito 2).

“Não há revestimento na face externa do muro, porém anteriormente ao início da obra do Requerido não foi realizada vistoria cautelar de vizinhança a fim de perpetuar a memória o estado dos imóveis confinantes, inclusive do muro de divisa em comento. Visto a ocorrência de escavação e perfuração do terreno próximo ao muro para a execução dos tubulões, as manifestações patológicas existentes nesse muro são de ordem exógena.” (fls. 366 – quesito 12).

Ainda, após a impugnação do réu ao laudo pericial, em sede de

esclarecimentos o perito respondeu (fls. 402/417):

“5. Sr. Perito sabemos que na estação climática do verão acontecem as chuvas torrenciais. No entanto, houve uma negligência do “requerido / responsável técnico” de fazer uma contenção na encosta entres os terrenos?

Resposta: O Requerido praticou seu direito de construção, com a devida autorização municipal, através da contratação de profissionais devidamente habilitados mediante a emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, para elaboração de projeto e execução da obra, sendo prevista a construção do muro de arrimo com função protetiva, de modo a absorver as tensões a serem exercidas no solo pela nova edificação. **Houve falha devido à ausência de implantação de sistema de drenagem junto ao muro do Requerido.**

6. Sr. Perito por falta da vistoria cautelar e do projeto de drenagem e escoamento da água da chuva, podemos concluir que o requerido estava ciente dos riscos causados na residência do requerente?

Resposta: **O que se pode concluir é que, na ausência de tais medidas, se assume os riscos inerentes à construção.**

5. O expert informa em resposta ao quesito que o muro do requerente não possui impermeabilização e evidencia ausência de revestimento. Isso contribui para facilitar infiltrações?

RESPOSTA: **Sim, contribuí. Porém, ao optar por executar os serviços sem observar as especificações normativas que exigem a realização vistoria cautelar de vizinhança e a adoção de sistema de drenagem em muro de arrimo**, o Requerido assumiu o risco inerente à sua obra, inclusive o de acúmulo de terra na canaleta de drenagem, favorecendo a percolação de água pela face desprotegida do muro.”

Nesse contexto, a perícia é enfática ao dizer que, embora chuvas intensas e eventuais falhas em bueiros públicos possam ter agravado o volume de água, as infiltrações e o carreamento de lama **só ocorreram da forma descrita**

porque a obra superior não ofereceu a barreira e o escoamento necessários.

Das fotografias constantes no laudo, não há como atribuir culpa somente aos bueiros que entupiram nas ruas do condomínio. Se assim fosse, pela narrativa do réu, o fluxo da água seria tão intenso a ponto de causar inundação ao imóvel do autor, o que resultaria em eventual desmoronamento do barranco constante no imóvel do réu. Situação que seria muito pior ao que consta dos autos.

Ademais, competia ao réu-apelante o ônus de provar que o fator externo foi a causa exclusiva do dano, o que ocasionaria o rompimento do nexos causal, encargo do qual não se desincumbiu, limitando-se a alegações genéricas desprovidas de suporte técnico-científico que isolasse tal evento como origem das patologias estruturais descritas.

Outrossim, cumpre ressaltar que cabe ao réu, ao dar início a intervenções em sua propriedade, o dever de constatar precipuamente a situação das divisas e o estado das estruturas vizinhas, verificando eventual necessidade de adaptações em seu projeto para que a construção não cause danos aos imóveis lindeiros.

Uma vez que o réu é o único responsável e beneficiário direto da edificação, exsurge contra si um rigoroso dever de cautela e de prevenção, sendo sua obrigação técnica adotar todas as medidas acautelatórias necessárias — como a realização de vistorias prévias e a implantação de sistemas de escoamento adequados — a fim de mitigar riscos e evitar que sua obra projete efeitos deletérios sobre o patrimônio de terceiros.

Sendo assim, o laudo foi conclusivo e suficiente para a formação do convencimento do Magistrado, pois trouxe elementos científicos e técnicos robustos que justificaram a conclusão alcançada.

A prova pericial, efetivamente, foi no sentido de apontar a responsabilidade do réu pelos danos na propriedade do autor, ficando comprovado o nexos causal.

Com efeito, a responsabilidade civil por danos causados a vizinhos em decorrência de obras fundamenta-se no artigo 186, do Código Civil, que estabelece que *"aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito"*. Complementa esta disposição o artigo 927 do mesmo diploma, segundo o qual *"aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo"*.

Configura-se a responsabilidade civil quando presentes os elementos do dever de indenizar: conduta (ação ou omissão), dano e nexo causal entre a conduta e o resultado danoso. Em se tratando de danos causados por obras, a jurisprudência tem entendimento consolidado sobre a responsabilidade objetiva do proprietário da obra.

Nesse contexto, prevê, ainda, o art. 1.227, do Código Civil que: “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.**”

Ademais, os arts. 1.280 e 1.281, ambos do CC:

“Art. 1.280. **O proprietário ou o possuidor tem direito a exigir DO DONO DO PRÉDIO VIZINHO a demolição, ou a reparação deste, quando ameaça ruína, bem como que lhe preste caução pelo dano iminente.**”

Art. 1.281. O proprietário ou o possuidor de um prédio, em que alguém tenha direito de fazer obras, pode, no caso de dano iminente, exigir do autor delas as necessárias garantias contra o prejuízo eventual.”

Nesse sentido, é o entendimento desta Câmara:

VIZINHANÇA. MURO DE ARRIMO. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. Irrelevante discussão acerca da culpa da

construtora e do município na edificação do empreendimento. Incontroverso o vício no muro de arrimo do condomínio que, ao cair, inundou a residência dos autores. **As relações de vizinhança são regidas pelas regras da responsabilidade objetiva, a emergir o dever de indenizar ou de compensar desde que provados a conduta, o dano e o nexo causal. Diretriz do STJ. Doutrina. Direito de regresso viável. Recurso desprovido.** (TJSP; Apelação Cível 1003589-63.2023.8.26.0038; Relator (a): Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araras - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/08/2025; Data de Registro: 22/08/2025)¹

Nesta senda, mostra-se necessária a condenação do réu à obrigação de fazer para cessar os atos que maculem a propriedade do autor, bem como ao pagamento dos danos materiais e morais advindos do ato ilícito praticado.

À mingua de impugnação específica, em sede recursal, quanto à obrigação de fazer, aos danos materiais e morais, inviável qualquer manifestação desta Câmara nesse sentido.

Ante o exposto, meu pronunciamento final é pelo **IMPROVIMENTO DO RECURSO**, mantendo-se, por consequência, a sentença proferida.

Pelo trabalho adicional dos patronos do autor, majoram-se os honorários advocatícios da sucumbência para 17% do valor da condenação, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC.

EDUARDO GESSE

Relator

¹ No mesmo sentido, colhem-se os seguintes julgados: 1001187-18.2020.8.26.0069, 1010843-95.2020.8.26.0037 e 1008209-29.2020.8.26.0037.