



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2021.0000512810

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015253-03.2017.8.26.0006, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes A.R.F CONSTRUTORA E PARTICIPAÇÕES EIRELI - EPP e VILLA'S - CONSTRUTORA E PARTICIPAÇÕES LTDA - EPP, são apelados JOSÉ CARLOS ALIAS e ZILDA SANCHES DE OLIVEIRA ALIAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 CRISTINA ZUCCHI (Presidente) E LÍGIA ARAÚJO BISOGNI.

São Paulo, 30 de junho de 2021.

GOMES VARJÃO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Comarca: **SÃO PAULO – F. R. PENHA DE FRANÇA – 4ª VARA CÍVEL**

Apelantes: **A.R.F. CONSTRUTORA E PARTICIPAÇÕES EIRELI E OUTRO**

Apelados: **JOSÉ CARLOS ALIAS E OUTRO**

MM^a. Juíza Prolatora: **Luciana Mendes Simões**

VOTO Nº 36.913

Direito de vizinhança. Ação de indenização. Comprovação pericial da existência de nexo de causalidade entre as obras realizadas pelas requeridas e os danos causados no imóvel dos autores. Adequada avaliação da redução patrimonial, bem como do valor dos bens recebidos pelos autores em permuta. Ocorrência de danos morais, cuja indenização, fixada em R\$10.000,00, não comporta a redução pretendida, eis que adequada às circunstâncias do caso e às finalidades da condenação. Recurso improvido.

A r. sentença de fls. 593/598, cujo relatório se adota, julgou parcialmente procedente a ação de indenização, decorrente de direito de vizinhança, e condenou as requeridas ao pagamento de indenização por danos materiais de R\$127.520,71, e por danos morais fixada em R\$10.000,00, além de custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Apelam as rés (fls. 601/617). Sustentam, em síntese, que a perícia indireta realizada não é apta para comprovar a existência de nexo causal, tampouco para quantificar os danos alegados pelos autores. Esclarecem que os laudos apresentados pelas partes divergem da conclusão pericial, ao passo que o imóvel dos requerentes, que teria sofrido as interferências pela construção das requeridas, já contava com 59 anos, e foi demolido, de modo que é impossível a correta aferição do estado de sua estrutura, antes e depois das obras, bem como da relação entre estas e os danos alegados. Afirmando que o perito não se pronunciou sobre a existência



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de parede divisória, de responsabilidade das apelantes, sobre a qual os autores apoiavam indevidamente sua estrutura, e que teria sofrido sobrecarga com as obras, e causado os danos. Acrescentam que os autores tinham ciência da circunstância, e que a suprimiram em sua exordial, ao passo que as obras realizadas pelas requeridas em seu imóvel caracterizam exercício regular de direito. Impugnam a avaliação do preço elaborada pelo perito. Asseveram que a permuta realizada foi, em verdade, extremamente vantajosa para os apelados, eis que receberam imóveis em valor superior ao do que tinham. Aduzem a inoccorrência de danos morais, subsidiariamente postulando a redução do valor da indenização. Por isso, requerem a reforma da r. sentença.

Recurso contrariado (fls. 623/634).

É o relatório.

Cuida-se de ação por meio da qual os autores pretendem a condenação das requeridas ao pagamento de indenização por danos morais e materiais decorrentes de obras realizadas em imóvel vizinho. Na inicial, esclarecem que a construção realizada pelas rés causou interferências nocivas, que chegaram a risco de desabamento, e desvalorização do imóvel dos requerentes.

Foram ofertadas contestação (fls. 107/131) e réplica (fls. 172/182), e produzida prova pericial (fls. 312/456). Após impugnação do laudo pelas requeridas, o perito prestou esclarecimentos e ratificou suas conclusões (fls. 555/569). Foi encerrada a instrução processual, sobrevivendo a r. sentença, que julgou parcialmente procedente a lide.

Em que pese às razões deduzidas no recurso das apelantes, cuido que a r. sentença deve ser confirmada pelos seus próprios e bem deduzidos fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça: “*nos recursos em geral, o relator poderá limitar-*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça tem prestigiado este entendimento, quando predominantemente reconhece *“a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum”*¹.

Corretamente, a r. sentença assentou que o laudo pericial, elaborado com base em preceitos técnicos, por profissional devidamente habilitado, e sob o crivo do contraditório, constatou a existência de nexos de causalidade entre as obras realizadas pelas requeridas e os danos alegados pelos autores, o que caracteriza responsabilidade civil, não elidida pela alegação de exercício regular de direito.

Transcreva-se, por oportuno:

De acordo com o laudo minucioso laudo pericial produzido nos autos (fls. 366): “os danos observados no imóvel dos requerentes (fato incontroverso na demanda) foram ocasionadas pelas obras realizadas pelas Requeridas para a construção do empreendimento Residencial Antonio /Rodrigues, localizado na Rua Cinco de Maio, nº 168 Vila Esperança São Paulo/SP). Aduziu o Sr. Perito que pelos documentos e elementos técnicos fornecidos por ambas as partes, não foi demonstrado que o muro de divisa do antigo imóvel dos requerentes era irregular.

Concluiu o Sr. Perito que os danos observados no imóvel dos autores decorreram do recalque diferencial e interferência do bulbo de tensões provocados pelas obras realizadas pelas requeridas no imóvel vizinho (fls. 383).

De se notar que após a impugnação das rés ao laudo pericial, o Sr. Perito ratificou as suas conclusões, dizendo que diferentemente do que alegam as requeridas, apesar das trincas apresentarem 45º próxima às aberturas, elas se

¹ REsp 662.272/RS, 2ª Turma, Rel. Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, j. 04.09.2007; REsp 641.963/ES, 2ª Turma, Rel. Min. CASTRO MEIRA, j. 21.11.2005; REsp 592.092/AL, 2ª Turma, Rel. Min. ELIANA CALMON, j. 17.12.2004 e REsp 265.534/DF, 4ª Turma, Rel. Min. FERNANDO GONÇALVES, j. 01.12.2003.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

"deitaram" em sentido opostos às trincas que normalmente ocorrem pela ausência de verga e contraverga, atestando que a inclinação das trincas indica a ocorrência de recalque diferenciado (fls. 558). (fl. 595)

Por sua vez, as requeridas não comprovaram ter realizado prévio estudo a fim de garantir a adequação da construção a ser realizada, sem interferência nociva aos imóveis lindeiros.

Caracterizada a responsabilidade das requeridas, o laudo pericial, corretamente avaliado pela D. Magistrada singular, quantificou os danos com base na desvalorização causada pelas rés, caracterizada pela redução patrimonial decorrente da degradação do imóvel dos autores, bem como no valor dos imóveis recebidos pelos requerentes na permuta realizada com terceiros. *In verbis*:

O Sr. Perito apurou o valor de mercado do imóvel dos autores, anteriormente às obras das rés, como sendo de R\$ 1.111.827,76, sendo R\$ 813.577,50 referente ao valor do terreno e R\$ 298.250,26 ao valor da benfeitoria/construção (fl.368/374).

Em razão dos vícios causados no imóvel, o perito apurou uma desvalorização no valor do bem, apontando o valor de R\$ 1.020.000,00, para fevereiro de 2017 (fls. 375/379).

E, considerando que os autores permutaram o imóvel pelo valor de um milhão de reais, o perito apontou o prejuízo material dos autores de R\$ 127.520,71 (cento e vinte e sete mil, quinhentos e vinte reais e setenta e um centavos), já atualizada para novembro de 2019 (fls. 382/383).

A alegação das rés em contestação no sentido de que cada uma das unidades adquiridas em permuta pelos autores, possui, na verdade, valor médio de R\$ 320.000,00 não comporta acolhimento, considerando que as unidades sequer se encontram finalizadas, de modo que, como bem anotou o Sr. Perito, sequer é possível fazer cálculos avaliatórios destas, acrescentando que a permuta realizada pelos autores foi caracterizada por um valor que guarda similaridade com o valor de mercado do imóvel necessitando de reparos importantes (fls. 380). (fl. 596)

Por fim, é inconteste que os apelados experimentaram aflição, instabilidade emocional e descrença ante a conduta das rés, que realizaram obras extensas no imóvel vizinho, causando interferência nociva



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

no imóvel dos autores, sem se certificar previamente da possibilidade de sua implementação. Não há que se falar, portanto, em meros aborrecimentos, sendo manifesto o dano moral. Tais fatos dispensam maior dilação probatória, conforme estabelece o art. 375 do CPC, porque já demonstrados nos autos, e advêm da experiência comum.

No tocante ao valor da indenização, cumpre observar que deve ser o suficiente para inibir as recorrentes da prática dessa natureza, capaz de macular a honra e sentimentos alheios, e, de outro lado, não importar enriquecimento sem causa dos ofendidos.

Sobre o tema, CARLOS ROBERTO GONÇALVES dá a seguinte lição: *“em geral, mede-se a indenização pela extensão do dano e não pelo grau da culpa. No caso do dano moral, entretanto, o grau da culpa também é levado em consideração, juntamente com a gravidade, extensão e repercussão da ofensa, bem como a intensidade do sofrimento acarretado à vítima.”* (in *Responsabilidade Civil*, 6ª ed., São Paulo, Saraiva, 1995, nº 94.5, pág. 414).

Desse modo, tendo em vista a natureza do dano, suas consequências na vida dos autores e as condições das partes, deve ser mantida a quantia fixada na origem (R\$10.000,00), por ser compatível com as circunstâncias do caso vertente e com as finalidades da condenação. Tal quantia é suficiente para cumprir seu caráter sancionatório, sem implicar enriquecimento ilícito dos apelados.

Outros fundamentos são dispensáveis diante da adoção integral dos que foram deduzidos na bem lançada sentença, aqui expressamente encampados para evitar inútil e desnecessária repetição, nos termos artigo 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso e, com fundamento no art. 85, §11, do CPC, majoro os honorários advocatícios



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sucumbenciais para 15% do valor da condenação.

É meu voto.

Des. GOMES VARJÃO

Relator