



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

CONCLUSÃO

Em 07/05/2014 19:26:59, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, Dr. Paulo César Scanavez.
 Eu, _____, Escr., subscrevi.

SENTENÇA

Processo nº: **0005957-16.2012.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Maikon Aparecido Luiz**
 Requeridos: **Luiz Felipe Assad Gil e Maria Patricia Ruivo Gil**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Maikon Aparecido Luiz move ação em face de **Luiz Felipe Assad Gil** e sua mulher **Maria Patrícia Ruivo Gil**, alegando que é proprietário do imóvel residencial situado nesta cidade, na Rua Tertulina Maria dos Santos, 89, Cidade Aracy, objeto da matrícula nº 73.329, do CRI local, imóvel esse que é vizinho do lote 2.502 da quadra 72, matrícula n 76.330 do CRI local, que é de propriedade dos réus. Estes estão construindo uma casa térrea nesse lote. Com o início das obras de fundação, o trabalho pesado de máquinas provocou graves rachaduras no muro de divisa dos fundos, fazendo cair a parede do muro e provocou a inclinação e colocou em risco toda a estrutura do prédio residencial do autor. A continuidade das obras tem agravado o quadro e está colocando em risco não só o patrimônio como o bem estar do autor e de sua família. Pede liminarmente o embargo da obra dos réus e, ao final, a procedência da ação de nunciação de obra nova, com o embargo definitivo da obra até que os réus adotem providências para a regularização dessa situação, condenando-os ao pagamento de danos materiais e morais causados ao autor, além dos honorários advocatícios e custas processuais. Documentos às fls. 7/11 e 16. Foi concedido à fl. 17 o embargo liminar da obra dos réus. Estes foram citados.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Contestação às fls. 22/44, sustentando que a inicial é inepta pois a narrativa dos fatos não guarda correlação com os pedidos, e quanto ao mérito a queda do muro se deu por imprudência e negligência do autor, que desrespeitou as normas técnicas para a construção desse muro, à semelhança da construção do próprio prédio residencial do autor, uma vez que em ambas as obras o autor não cuidou de construir a estrutura de sustentação, tanto que desprovidas de fundação, sem preenchimento de concreto e sem ferragem estrivada e sobre entulho e areia, o que retira a estabilidade do muro e do prédio. Não contribuíram assim para nenhum dos danos apontados pelo autor. Não há que se falar em indenização por danos materiais ou morais. Improcede a demanda. Documentos às fls. 47/67.

Réplica às fls. 68/69. As partes celebraram o parcial acordo de fl. 71, objeto de sentença homologatória. O litígio prosseguiu em relação à parte A. Documento às fls. 78, 84/86. Laudo pericial às fls. 123/164. As partes manifestaram às fls. 172/174 e 176. Prova oral à fl. 184. Em alegações finais (fl. 183) as partes reiteraram seus anteriores pronunciamentos.

É o relatório. Fundamento e decido.

A inicial está suficientemente completa e satisfaz ao disposto no inciso III, do art. 282, do CPC. Há correlação entre os fundamentos fáticos e o pedido. Os réus exerceram amplamente o direito de defesa. Afasto a preliminar suscitada em contestação.

As partes celebraram parcial acordo à fl. 71. O litígio prosseguiu no que diz respeito à parte designada como "A" descrita na certidão de desmembramento referida no item 1 do termo de audiência.

O laudo pericial de fls. 123/164 apurou: a) o autor construiu muro de arrimo precário na divisa com o imóvel dos réus, suportando sem nenhum coeficiente de segurança apenas a altura do seu próprio aterro; b) os réus ao iniciarem a construção referida nos autos efetuaram um corte no terreno junto à divisa com o imóvel do autor, o que fizeram sem os devidos cuidados, fato que determinou o desabamento do muro de arrimo que havia sido construído de modo precário, e também a queda do muro de vedação existente acima do muro de arrimo; c) não foram constatados, entretanto, danos no corpo da casa do imóvel do autor, apenas no muro e no piso do corredor lateral; d) depois disso os réus construíram um novo muro de arrimo, com altura aproximada de dois metros, suportando o empuxo de terra tanto de seu próprio corte como do aterro do imóvel do autor. Os réus efetuaram também o reaterro e reconstruíram o piso cimentado do corredor lateral do imóvel do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

autor; e) acontece que o novo muro de arrimo (feito pelos réus) se movimentou lateralmente (adernou) em até 3,5cm, indicando que não possui engastamento adequado na base. Também houve afundamento do piso do corredor lateral do imóvel do autor que os réus haviam reconstruído.

O perito apresentou o diagnóstico de todas essas constatações: 1) a parte do muro antigo construído pelo autor e que chegou a desabar foi afetada pela alteração das condições de apoio do muro. A ruína se deu concomitantemente à execução do corte no terreno dos réus feita na mesma divisa; a causa evidente é que esse corte retirou a situação de confinamento das fundações (ainda que pouco profundas) do muro antigo, causando a perda de sustentação do mesmo. Como consequência da ruína do muro, o muro de vedação sobre este e o piso do corredor também vieram a ruir; 2) quem edifica primeiro o muro de arrimo e não prevê que o vizinho também precisará planificar o seu terreno, certamente deixa o problema para o outro. O que se faz normalmente nesse tipo de caso, é a composição entre os proprietários dos imóveis lindeiros para a execução de um único muro de arrimo, suficiente para suportar o aterro de um lado como o corte do outro, concorrendo ambos para os custos decorrentes dessa obra.

O perito definiu à fl. 145 a conduta técnica a ser adotada para a regularização das obras: a) realização de reforços ou a construção de um novo muro de arrimo com projeto estrutural elaborado por profissional especializado em cálculo estrutural, cabendo salientar que um muro de arrimo com dois metros de altura é obra de alta responsabilidade e exige cuidado, pois são inúmeros os casos de ruína desse tipo de estrutura; b) execução de impermeabilização e sistema de drenagem do muro de arrimo; c) reaterro compactado do solo do corredor lateral do imóvel do autor; d) execução de novo contrapiso e piso cimentado nas áreas afetadas; e) execução do muro de vedação sobre o muro de arrimo, com o devido revestimento e pintura pelo lado interno (já que originalmente o muro não possui revestimento pelo lado externo).

O vistor apurou o valor dos serviços necessários indicados na definição de condutas. Trouxe as opções das letras "a" e "b" de fl. 146. Na letra "a" para a elaboração de projeto executivo e construção de um novo muro de arrimo (demolindo-se o existente) e execução dos serviços correlatos e dos necessários ao restauro do que foi afetado no imóvel do autor, é de R\$ 27.512,08; na letra "b" verifica-se que o valor para a elaboração de projeto executivo de reforço e execução de reforços, mantendo-se o muro de arrimo existente, bem como a execução dos serviços correlatos e dos necessários ao restauro do que foi afetado no imóvel do autor, é de R\$ 17.081,48. Quanto a essa alternativa o perito consignou que "apesar de menos dispendiosa, certamente geraria saliências no corredor lateral do imóvel dos réus, cujo aspecto visual seria indesejável e também acarretaria prejuízo à funcionalidade do local, principalmente quanto à limpeza".



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

O perito providenciou as ilustrações de fls. 151/162 que facilitam compreender todas as suas constatações sintetizadas à fl. 144. Providenciou inclusive para as partes o anteprojeto de fl. 164 para a edificação de um novo muro de arrimo, o que revela o comprometimento profissional e de alta qualificação que emoldura a atuação do Dr. Rogério Giglio Ferreira como perito judicial.

Esse auxiliar do Juízo enfatizou no item 8 de fl. 145 que "a execução do corte no terreno dos requeridos atuou como um GATILHO para o desmoronamento do muro de arrimo construído anteriormente pelo autor, o qual foi executado de modo precário. Tal circunstância fez com que se transferisse para os réus toda a dificuldade executiva de um novo muro de arrimo com mais de dois metros de altura, em pouco espaço disponível, capaz de suportar não só o corte necessário para o imóvel dos próprios réus, mas também o aterro existente no imóvel do autor".

O autor quem deu causa aos desabamentos dos muros (de arrimo e de vedação), pois construiu de modo precário o muro de arrimo sem nenhum coeficiente de segurança. Indispensável seria que o autor, quando da construção dos muros de arrimo e de vedação procedesse segundo as técnicas de engenharia para prevenir os problemas indicados no item 8 de fl. 145. Optou pela solução mais econômica, inçada de riscos e que acabou se constituindo na causa eficiente para o desabamento dos muros e danificação do piso do corredor lateral de seu imóvel.

O autor ao construir esse muro divisório poderia ter se valido do disposto tanto no artigo 1.297, *caput*, como no seu parágrafo 1º, do Código Civil de 2002 ou artigo 569, do Código Civil de 1916, de modo a compelir os réus à construção em comum ou deles cobrar 50% do custo integral dos muros edificados segundo as normas técnicas exigidas.

O experiente Desembargador e jurista Francisco Eduardo Loureiro, enfrentando o tema, sustenta que "os três parágrafos do art. 1.297 se referem ao direito de tapagem. O § 1º cria presunção relativa de condomínio entre vizinhos do tapume de divisa. Cuida-se de condomínio necessário e a presunção cede diante de prova contrária de que não se encontra o tapume sobre a linha divisória, ou de que apenas um vizinho concorreu para sua construção. Deve o preceito ser lido juntamente como o disposto no art. 1.328 do Código Civil, que subordina a aquisição da meação sobre o muro divisório à previa indenização de metade do valor da obra e do terreno por ele ocupado. A obrigação do vizinho não é de edificar, mas de pagar metade das despesas com a construção e manutenção do muro divisório. A edificação é ato unilateral do vizinho interessado no tapume, que cobra do outro a parte correspondente das despesas (...) o entendimento mais moderno dos tribunais é no sentido de que o direito de o titular obrigar o vizinho a contribuir com parte das despesas para a construção do tapume não está subordinado a prévio ajuste entre as partes ou, em sua falta, a sentença judicial. Cumpre



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

apenas ao proprietário ou possuidor que as fez demonstrar que eram necessárias no montante e no modo em que erigidas”. (LOUREIRO, Francisco Eduardo. Código Civil Comentado. Coord. Cezar Peluso. 3. ed. Barueri, SP: Manole, 2009. p. 1268).

Deste modo, verifica-se que os pleitos iniciais são manifestamente improcedentes. O autor quem deu causa às consequências danosas verificadas em ambos os muros e no piso do corredor lateral. Qualquer das partes poderá se valer das alternativas indicadas pelo perito à fl. 146 para a construção ou execução de reforços dos muros e, na sequência, exigir do confrontante que se manteve omissa a obrigação de concorrer para a satisfação do custo havido. Ambos os litigantes poderão pela via consensual dirimir essa questão pertinentemente colocada à fl. 146. Qualquer dos vizinhos poderá ainda, depois que um deles realizar a adequada construção dos muros, tomar da iniciativa prevista pelo art. 1.328 do Código Civil.

Não é dado a este juiz aplicar à espécie o princípio da fungibilidade para resolver o conflito decorrente do desdobramento indicado à fl. 146, medida que inclusive seria de todo precoce já que nenhum dos confinantes tomou a iniciativa de adotar qualquer das alternativas apresentadas pelo vistor.

JULGO IMPROCEDENTE a ação. Condene o autor a pagar aos réus, 15% de honorários advocatícios sobre o valor dado à causa, custas do processo e despesas periciais. Essas verbas serão exigidas numa das situações previstas pelo art. 12, da Lei 1.060.

P.R.I.

São Carlos, 12 de maio de 2014.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA