



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0009045-33.2010.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Nunciação de Obra Nova - Propriedade**
 Requerente: **Adeildo Martini**
 Requerido: **Dário Sanches Manha**

Vistos.

ADEILDO MARTINI ajuizou ação contra **DÁRIO SANCHES MANHA**, alegando, em síntese, ser proprietário de um imóvel localizado na Rua XV de Novembro, nº 1.168, nesta cidade e comarca São Carlos. Aduz que o réu iniciou construção no imóvel vizinho, ainda inacabada, a qual vem causando causando sérios danos à sua propriedade, tais como rachaduras, obstrução de várias entradas de ar e luz, além de deslocamento lateral da casa, razão pela qual almeja o embargo da obra, a correção dos defeitos e a reparação dos danos causados.

Deferiu-se liminarmente o embargo.

Citado, o réu contestou o pedido, alegando que a obra está praticamente terminada, não configurando obra nova, e que nenhum abalo ou dano foi causado no prédio vizinho, pleiteando inclusive indenização por perdas e danos, decorrentes da paralisação da construção, bem como o valor do aluguel mensal não recebido durante a suspensão.

Deferiu-se o levantamento do embargo e prosseguimento da obra, condicionado à prestação de caução.

Manifestou-se o autor.

Infrutífera proposta conciliatória, determinou-se a realização de exame pericial.

Realizou-se a diligência pericial.

Manifestaram-se as partes.

Em apenso, incidente de arguição de suspeição do perito, já decidido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

É o relatório.

Fundamento e decido

A decisão de saneamento deferiu a realização de prova pericial, a qual já foi realizada. Não se detecta a necessidade de produção de outras provas.

O imóvel do autor está situado na Rua XV de Novembro, nº 1.168, nesta cidade, e confronta com propriedade do réu, onde iniciada a construção objeto d controvérsia.

Ainda antes da propositura da ação, as partes entabularam ajuste, por intermédio do qual o requerido prometeu realizar algumas obras no prédio do autor, quais sejam: a substituição de 380 m², a retirada dos muros laterais do imóvel do autor, a reconstrução dos pilares da garagem do imóvel do autor e o conserto do portão de divisa entre o jardim e a área de serviço (fls. 38/39).

Poucos dias o autor promoveu o embargo extrajudicial da obra, alegando a existência de danos e prejuízo à iluminação natural (fls. 40).

O perito judicial vistoriou ambos os prédios. Onde há trincas e rachaduras no imóvel do autor, o perito constatou sinais de reparos no revestimento, sintoma de que as lesões eram anteriores à obra nova, indicando como origem o recalque nas fundações (fls. 258).

Existem evidências de que a maior parte das trincas e rachaduras constatadas no imóvel do autor já existiam antes do início da obra vizinha, conforme se pode verificar pelos sinais de reparos anteriores, bem como verificado nas fotos fornecidas pelo assistente técnico do requerido (laudo, fls. 258, último parágrafo).

É significativo observar que o traçado das trincas e rachaduras coincide com locais de supostos serviços de manutenção de pintura realizados pelo autor ao longo do tempo. No entanto, serviços de pintura não explicariam reparos no revestimento, coincidindo com os lugares de lesões. Daí estabelecer-se relação com reparos anteriores, não apenas de pintura, ao invés de impacto da obra nova (a respeito, v. laudo de exame pericial, fls. 322/323).

Não houve evolução dos danos ao longo da diligência pericial (fls. 324/326), o que permite concluir que a obra está estabilizada, sem agravamento.

Estranha-se a intervenção de técnicos do Município de São Carlos, que firmaram conclusão a respeito do fato submetido à discussão judicial e remetaram à Secretaria de Governo (fls. 197/198). A estranheza decorre da inexistência de qualquer ato do Município, embargando a obra onde atualmente funciona agência do Banco do Brasil, e da falta de justificativa para um suposto estudo comparativo apressado com a Torre de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Pisa. Faltam elementos técnicos de validação desse parecer.

O perito judicial, detentor de larga experiência na área, pois há mais de vinte anos auxiliar o Poder Judiciário desta e de outras comarcas com diligências periciais, afirmou taxativamente que *uma edificação do porte do imóvel do autor não sofreria um giro como um todo nem mesmo se a fundação fosse tipo RADIER (fundação tipo laje armada com estrutura que suporta toda a carga da edificação).*

No caso em tela, a fundação não é do tipo RADIER, mesmo por ser inviável para uma edificação deste porte, visto que o custo da laje seria muito superior em relação aos custos de outros tipos de fundação.

*Portanto, ao contrário da opinião dos servidores públicos, observadas todas as características do imóvel, concluímos que **não é possível** que a residência tenha sofrido um "giro" como um todo ("efeito Torre de Pisa"). Certamente ocorreria o rompimento do baldrame e os painéis de alvenaria perpendiculares à divisa apresentariam trincas e rachaduras características de recalque* (há evidente erro de construção do texto nesse parágrafo, pois a expressão original "não impossível" ficou desprovida de sentido, sendo lógico suposto que a frase correta é aquela ora transcrita, o que aliás caba de ser confirmado em contacto telefônico com o perito).

É oportuno destacar a ilação pericial que exclui cabalmente a hipótese de *giro* do prédio do autor. A filha do autor, arquitetura por profissão, alertou para a mudança de caimento do piso do box do banheiro, não mais escorrendo água no sentido do ralo. Isso realmente ocorre, mas com o sentido de caimento do box do banheiro e também do restante do banheiro **não para o lado direito**, o que torna conflitante a tese estampada no documento de fls. 197/198, de que *a construção está sofrendo um giro à direita*. Realmente este juízo não sabe a que atribuir a intervenção dos firmários do documento de fls. 197/198.

Torna-se simples dizer que a movimentação do piso do box se deve a vício construtivo, ou seja, não foi assentado com o caimento adequado em relação ao ralo.

Igualmente lúcida a conclusão de que recalque na lateral direita do imóvel teria causado deformação e rompimento na fundação, ue provocaria trincas com configuração em 45° nas paredes perpendiculares à divisa lateral direita, o que não aconteceu no prédio do autor (fls. 329).

E houve recalque para o lado esquerdo, certamente sem relação com a obra (v. Fls. 267).

Enfim, o perito judicial concluiu que os danos existentes no imóvel do autor decorrem de sua própria característica construtiva, sem relação de causa e efeito com a obra executada no terreno vizinho (fls. 331).

Lembra-se que antes do início dessa obra o prédio do autor já mostrava algumas lesões (fls. 257) e, repetindo, há sinais de reparos anteriores em locais



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

coincidentes com as fissuras apontadas, tal qual se vê, por exemplo, na ilustração de fls. 258. *A existência de reparos anteriores na maior parte dos danos indica que os mesmos são anteriores ao início da obra* (fls. 268), o que contraria a hipótese de atribuir-se sua origem à obra nova.

Não houve contribuição significativa do assistente técnico do autor, para dissipar essa assertiva, de existência de reparos anteriores coincidentes em locais com danos que se pretende agora atribuir à obra vizinha.

Nada obstante, concluiu o perito judicial que certos serviços e custos devem ser atribuídos ao requerido, em decorrência da remoção do muro e/ou parede que havia na divisa dos prédios, no trecho situado entre a parede do fundo da residência e a edícula, e também do revestimento do piso que foi removido, com o custo estimado em R\$ 8.849,49 (fls. 332). Se tais serviços não atendem por inteiro ao compromisso assumido pelo contestante, no documento de fls. 38/40, ressalva-se ao autor exigir o cumprimento.

Não se conhece do pedido contraposto deduzido pelo réu, porquanto exigível na hipótese de indenização por perdas e danos a formulação de pedido próprio, em reconvenção.

Em razão do acolhimento apenas parcial da pretensão e do não conhecimento do pedido contraposto, partilham-se as despesas da lide.

Diante do exposto, **rejeito os pedidos** de embargo e de demolição ou modificação da obra vizinha, deduzidos por **ADEILDO MARTÍNI** contra **DARIO SANCHES MANHA**, mas acolho o derradeiro pedido e imponho ao réu o pagamento da importância de R\$ 8.849,49, a título indenizatório, pelos reparos identificados no laudo de exame pericial, com correção monetária desde a data do laudo e juros moratórios à taxa legal, desde a época da citação inicial.

Não conheço do pedido contraposto deduzido na contestação.

Responderão as partes pelos honorários de seus patronos e pelas custas e despesas processuais em igualdade, dentre elas o valor dos honorários periciais.

P.R.I.

São Carlos, 15 de janeiro de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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