



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DISTRITAL DE IBATÉ
VARA ÚNICA
RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0000599-70.2010.8.26.0233**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigações**
 Requerente: **José Ziviani**
 Requerido: **Francisco Salles Neves**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Eduardo Cebrian Araújo Reis**

Vistos.

JOSÉ ZIVIANI move ação de obrigação de fazer em face de FRANCISCO SALLES NEVES. Alega, em essência, que o requerido realizou a construção de um sobrado na divisa com os fundos do imóvel de sua propriedade, erigindo, para tanto, muro de arrimo que ocasionou diversas trincas, deslocamento da laje, rachaduras nos pisos e infiltração de água pluvial em sua residência. Requer a condenação do réu a sanar os problemas mencionados.

Citado, o réu ofereceu contestação contrapondo os argumentos lançados na inicial e pugnando pela improcedência (fls. 28/31).

Houve réplica (fls. 47/48).

O feito foi saneado, deferindo-se a produção de prova oral (fls. 55).

Laudo pericial a fls. 84/115, sobre o qual se manifestaram as partes (fls. 133/136 e 139).

É o relatório. DECIDO.

Desnecessária a produção de prova oral ou a complementação do laudo, uma vez que os elementos constantes da minuciosa perícia empreendida são suficientes para a apreciação imediata do pedido.

A ação é procedente.

Verifica-se que, efetivamente, os danos ocasionados ao imóvel do autor decorreram da construção irregular de muro de arrimo no imóvel contíguo, pertencente ao requerido.

De acordo com o Sr. Perito, *"os sinais de umidade e eflorescências observadas na parede do fundo (divisa com o requerido) demonstram a ineficiência da impermeabilização utilizada no muro de arrimo do requerido, de modo que está havendo infiltração tanto através do maciço de terra que, quando saturado (encharcado) permite que a água penetre no muro de arrimo e parede do imóvel do autor por capilaridade quanto percolação de água pelo solo, atingindo o piso dos cômodos dos fundos do imóvel do requerente. Além dessas causas, também concorrem para a infiltração de água no imóvel do autor a falta de revestimento externo do muro divisorio, na parte que fica acima do telhado do imóvel do autor, e a falta de rufos tanto no*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DISTRITAL DE IBATÉ

VARA ÚNICA

RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

respaldo do mesmo muro quanto na interface com o telhado do imóvel do requerente" (fls. 98).

A fls. 103 concluiu o "expert": "*São decorrentes da obra realizada no terreno do requerido: a. as trincas e afundamentos de piso observados nos dormitórios dos fundos do imóvel do autor, junto à divisa dos fundos; b. a deterioração da pintura e do reboco observadas nas paredes do fundo*".

Observa-se que os prejuízos ocasionados ao requerente, retratadas a fls. 16/22, decorrem da ineficiência da impermeabilização no muro de arrimo, razão pela qual a responsabilidade civil deve recair sobre o réu.

Na inicial, absteve-se o autor de postular a condenação do réu a pagar-lhe valor líquido, optando por requerer a condenação do requerido a sanar os defeitos decorrentes da prática do ato ilícito.

Sucede que, em atenção ao princípio da economia processual e considerando o decurso do tempo entre o ajuizamento e a data desta sentença, em que pese a decisão estar, em princípio, adstrita aos limites delineados na peça vestibular, o autor deverá ser indenizado pela quantia indicada no laudo pericial, suficiente para que promova os reparos necessários.

Registre-se nesse aspecto que o acolhimento do pleito nos termos pretendidos perpetuaria no tempo a situação de conflito entre os vizinhos e não atenderia de forma eficaz aos anseios da parte lesada.

Com efeito, seria tormentosa a execução de sentença que condenasse o réu a promover os reparos no imóvel do autor.

Certo é, de qualquer forma, que, a teor da perícia, além do pagamento da quantia especificada (R\$ 5.131,40), deverá o réu promover a impermeabilização, consoante indicado pelo Ilustre Perito do Juízo, pois, caso contrário, persistiria a causa do dano provocado ao autor.

Ante o exposto, **JUGO PROCEDENTE** o pedido, condenando o réu a pagar ao autor a importância de R\$ 5.131,40, atualizada desde a data da realização da perícia (10 de julho de 2014) e acrescida de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, e a realizar, no prazo de 180 dias, serviços de impermeabilização e drenagem do muro de arrimo, suficientes para promover a cessação dos danos. Sucumbente, arcará o réu com as custas e despesas processuais e com honorários advocatícios de 10% do valor da condenação atualizado, observando-se ser beneficiário da assistência judiciária gratuita.

Honorários do advogado do autor, pela atuação total, em 100%, e do advogado do réu, pela atuação parcial, em 50%. Expeçam-se certidões.

P.R.I.

Ibaté, 01 de junho de 2015.

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