

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1001786-28.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **ELISABETH REGINA DE ALMEIDA**
 Requerido: **RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A e outro**

Justiça Gratuita

ELISABETH REGINA DE ALMEIDA ajuizou ação contra RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A E OUTRO, pedindo a condenação ao cumprimento de obrigação de fazer, consistente em promoverem reparo na tubulação da rede pluvial. Alegou, para tanto, que adquiriu de Rodobens unidade no empreendimento Condomínio Terra Nova São Carlos I, e teve a casa alagada, pois a rede de água pluvial está obstruída, não lhe sendo possível obter o conserto por seus próprios meios, haja vista a informação de existência de um cano amassado.

O Condomínio contestou o pedido, arguindo ilegitimidade de parte e inexistência de prova de fato que lhe seja imputável, oriundo, provavelmente, da construtora.

Rodobens também arguiu ilegitimidade de parte e ausência de responsabilidade pela realização dos reparos reclamados.

Manifestou-se a autora.

A tentativa de conciliação foi infrutífera.

A decisão de saneamento repeliu a arguição de ilegitimidade de parte dos réus e deferiu a produção de prova pericial.

Realizou-se a prova pericial, juntou-se aos autos o respectivo laudo e colheu-se a manifestação das partes, exceto Rodobens, silente.

É o relatório.

P O D E R J U D I C I Á R I O


 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Fundamento e decido.

Queixa-se a autora de alagamento de sua casa e pretende instar os réus à realização dos reparos na rede, pelo que necessário apurar a origem.

O perito judicial inspecionou o empreendimento e, com perspicácia e diligência, requisitou o auxílio do Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE) para realizar uma experiência e verificar eventual obstrução na rede interna do condomínio que atravessa os fundos dos lotes da quadra onde posicionado o imóvel da autora.

O teste realizado e uma escavação promovida permitiram visualizar um amassamento na tubulação, sem estrangular totalmente a passagem de água.

Identificou-se, porém, que a obstrução completa estava a aproximadamente um metro do muro de divisa com a casa nº 373 e também confirmou-se o ponto exato da obstrução, nos fundos da casa nº 372, a 50 cm do muro dos fundos e a 1,0 m do muro de divisa com a casa nº 373, numa profundidade aproximada de 80 cm (v. Fls. 218).

A obstrução em questão ocorreu devido ao completo estrangulamento da seção transversal do tubo, que inclusive tinha partes quebradas, por deformação excessiva. O solo no entorno foi encontrado saturado, indicando que vem ocorrendo extravasamento de água no local (fls. 218).

Concluiu o perito judicial que o estrangulamento se deve não à inadequação do material ou à declividade, mas a uma falha de projeto, *por não haver previsão de caixa de areia a cada vinte metros, salientando que o percurso total da tubulação nos fundos dos lotes da quadra 9B, considerando os doze lotes, é de aproximadamente $(12 - 1) \times 65,00 \text{ m} = 71,50 \text{ metros}$* (textual, fls. 219). A falha de projeto não é causa para a obstrução da rede, que se deu por estrangulamento da seção transversal da tubulação enterrada (fls. 220).

Daí a conclusão definitiva de que:

a) As inundações que vêm ocorrendo frequentemente no imóvel pertencente à autora são decorrentes de obstrução por estrangulamento da seção transversal da tubulação identificada nos fundos da casa de nº 372 (duas casas abaixo da casa da

P O D E R J U D I C I Á R I O



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

autora).

b) Tal dano na tubulação é decorrente de falha de execução.

c) Emergencialmente, o trecho da tubulação existente nos fundos da casa nº 373, onde foi constatado o estrangulamento da mesma, deve ser substituído.

d) Em seguida outras providências devem ser tomadas, como a verificação de eventuais lançamentos de águas servidas (esgoto) na mesma rede em razão de reformas e ampliações executadas em diversas casas (havendo indícios dessa irregularidade pelo odor característico sentido no procedimento de hidrojateamento), a execução de caixas de areia a cada 20 metros, conforme exige a Norma 10.844/89 e, por fim, a limpeza e verificação final da rede.

A conclusão pericial não foi impugnada e merece adoção, pois amparada nos próprios fatos e na demonstração cabal da origem da invasão de água no prédio da autora. Tarefa trabalhosa do perito judicial e laudo de excelente qualidade, amplamente fundamentado e instruído, justificando o arbitramento da remuneração alvitrada.

Constatado que se trata de vício construtivo, os reparos incumbem à empreendedora, não ao Condomínio.

Diante do exposto, acolho o pedido e condeno RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S. A. e SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – SÃO CARLOS I – SPE LTDA. ao cumprimento de obrigação de fazer, consistente em, no prazo de um mês, promoverem o reparo na rede pluvial, observando exatamente a conduta prescrita pelo perito judicial, a fls. 226, sob pena de incidirem em multa diária de R\$ 5.000,00.

Desde logo, intimem-se as rés, pelo correio, para o cumprimento de tal obrigação, pois defiro o adiantamento da tutela jurisdicional, de modo a livrar a autora desde logo, já com demora aliás, dos percalços que enfrenta e da ampliação de seu prejuízo, que pode se tornar de difícil reparação.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Condeno as rés ao pagamento das custas e despesas processuais, da complementação dos honorários do perito judicial, que arbitro em R\$ 2.108,00, com correção monetária desde a data do laudo, e dos honorários advocatícios do patrono da autora, fixados em por equidade em R\$ 2.000,00.

Rejeito o pedido no tocante a TERRA NOVA SÃO CARLOS I e imponho à autora o reembolso de custas e despesas processuais, desde que comprovadas, com correção monetária a partir da data do desembolso, e dos honorários advocatícios fixados por equidade em R\$ 800,00. A execução dessas verbas, porém, fica suspensa, nos termos do artigo 12 da Lei nº 1.060/50.

P.R.I.C.

São Carlos, 03 de dezembro de 2015.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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