



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1013072-32.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Direito de Vizinhança**  
 Requerente: **Maria Aparecida Zanetti**  
 Requerido: **Garbuio Engenharia e Construtora Ltda Me e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

MARIA APARECIDA ZANETTI, qualificada na inicial, ajuizou AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS CAUSADOS EM IMÓVEL, em face GARBUIO ENGENHARIA E CONSTRUTORA LTDA-ME, ÉRICO GARBUIO e IGREJA PRESBITERIANA RENOVADA, também qualificados na inicial, alegando ser proprietária do imóvel localizado a *Rua Rui Barbosa, nº 1172, nesta cidade*, fazendo divida aos fundos com o imóvel da requerida *Igreja Presbiteriana Renovada*, situada na *rua Major José Inácio, nº 2465*, também nesta cidade, alegando que em meados de 2011/2012 foi realizada obra, conduzida pelo requerido *Garbuio Engenharia e Construtora LTDA-ME*, tendo como responsável técnico o *Sr. Érico Garbuio*, e que nesta obra, quando das escavações e fundações não foram tomadas as devidas cautelas, fazendo com que, um tempo apos ao inicio das obras, surgissem rachaduras e trincas em seu imóvel, e que diante de tais problemas, fora pedido a um profissional da área de construção civil para que verificasse eventuais danos, e que teria sido por relatado que os danos causados pela obra do requerido comprometiam as estruturas do imóvel da autora, havendo perigo de desmoronamento; ressaltando que teria por varias vezes tentado solucionar o problema com a igreja requerida e com o engenheiro responsável, sem contudo, nenhuma providencia ser tomada, ressaltando que teria arcado com os danos, que somaram o valor de R\$ 17.252,10, pugnando, desta forma, pela restituição destes valores por ela dispendidos, bem como pagamento de custas e honorários de sucumbência, estes arbitrados em 20% sob o valor da causa.

A requerida *Igreja Presbiteriana Renovada de São Carlos* apresentou contestação, alegando a ocorrência da prescrição, com fundamento no artigo 206, § 3º, V do CC, haja vista que a entrega da obra ocorreu em janeiro de 2013, data em que se iniciaria a contagem do lapso prescricional, destacando o documentos de fls. 13/20, que data de 20/04/2012, e indica que antes mesmo do término da obra a autora já tinha ciência dos danos, de modo a concluir que o prazo prescricional, que é o trienal, teria a data final de 20/04/2015, ressaltando que a ação foi ajuizada apenas ao final de 2016, alegando, ainda, sua ilegitimidade passiva, haja vista que a requerida contratou os serviços do corréu, ficando este responsável por todos os danos causados, responsabilidade essa decorrente do contrato firmado entre as parte, que teria assumido obrigação de resultado, pois teria compromisso de executar a obra de modo satisfatório, sólido e seguro, ao mérito, pugnando aplicação do art. 12 do CDC, que enfatiza a responsabilidade objetiva no cado do fornecedor de serviços, subsidiariamente, não sendo reconhecida sua ilegitimidade,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**5ª VARA CÍVEL**

**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**

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

requer a improcedência da ação, haja visto que todos os demais vizinhos que sofreram danos em seus imóveis, foram devidamente reformados, ressaltando que o imóvel da autora se trata de imóvel antigo que as próprias fundações são ruins, e que eventuais danos ocorreram porque o imóvel já não se encontrava em perfeitas condições, não tendo a obra ocasionado eventuais danos.

A requerida empresa *Garbuio Engenharia e Construtora LTDA* contestou, preliminarmente alegando a prescrição, pois a obra ocorreu entre os anos de 2011/2012, sendo que a ação proposta em 23/22/2016 já teria transcorrido 04 anos, estando o direito prescrito, com base ao artigo 206, § 3º, inciso V, no mérito, caso a preliminar não seja acolhida, alega que o muro da autora, que faz divisa com a obra da ré, trata-se de construção antiga, e durante a construção teria entrado em contato com a requerida *Igreja Presbiteriana Renovada* que teria alegado que as avarias não seriam decorrentes da obra, alegando a má-fé por parte da requerente, pugnando pela improcedência da ação.

Replica a autora alegando que esperou solução para o problema narrado na inicial desde 2012 e que, contudo, nada fora feito, reiterando, no mais, os termos da inicial.

É o relatório.

**DECIDO**

A ação comporta julgamento na forma do art. 355, I, do Código de Processo Civil, uma vez que não há necessidade de produção de provas, valendo lembrar que, "*presentes as condições que ensejam julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder*" (STJ, REsp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).

Inicialmente, cumpre analisar a questão da legitimidade passiva da ré *Igreja Presbiteriana Renovada*, que deve ser afastada, posto que, na condição de proprietário do imóvel em litígio, desfruta a ré de legitimidade para integrar o polo passivo da ação.

Em termos de direito de vizinhança a responsabilidade do proprietário do imóvel e do construtor da obra pela reparação dos danos causados a imóveis vizinhos, é solidária, podendo o atingido pelo dano acionar apenas o proprietário do imóvel, ressalvado o direito de regresso contra o construtor da obra.

A propósito, lição do doutrinador CARLOS ROBERTO GONÇALVES: "*Quando se trata de danos causados às construções vizinhas, a responsabilidade solidária do proprietário e do construtor decorre da simples nocividade da obra, independentemente da culpa de qualquer deles. Sendo solidária, o que pagar sozinho a indenização terá direito de exigir do outro a sua quota, nos termos dos arts. 913 do Código Civil e 77, III, e 80 do Código de Processo Civil.*" (cf. Carlos Roberto Gonçalves, Responsabilidade Civil, 6ª ed., Saraiva, 1995, p. 297).

Quanto a alegação de prescrição, razão assiste aos réus, devendo ser acolhida.

Com efeito, segundo dicção do artigo 189 do Código Civil, a prescrição conta-se da violação do direito. Assim, no caso dos autos, e em se tratando de dano a imóvel por construção vizinha, o início do lapso é o término da construção, não da conclusão da fundação, depois da qual as rachaduras teriam surgido. Conforme posição do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, "*RECURSO – APELAÇÃO CÍVEL –*


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**5ª VARA CÍVEL**
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*DIREITO DE VIZINHANÇA – AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS – PRESCRIÇÃO - MATERIA PREJUDICIAL. Ação que visa a reparação civil de danos decorrentes de obra irregular efetuada pelos requeridos. Prescrição. Prazo trienal decorrido antes do ajuizamento da ação. Exegese do artigo 206, parágrafo 3º, inciso V, do atual Código Civil. Precedente. Improcedência. Sentença mantida. Recurso de apelação da requerente não provido." (cf. Ap 1032283-58.2015.8.26.0576 – TJSP - 06/10/2016).*

Há nos autos comprovação de que a autora enviou notificação extrajudicial à construtora e ao engenheiro responsável pela obra em 24/07/2013 no qual há menção a respeito de danos no imóvel da requerente decorrentes das obras realizadas pelos demandados, tais como rachaduras e trincas nas paredes, postulando o imediato reparo dos prejuízos (fls. 72/75).

Assim, considerando o disposto no referido dispositivo legal, é correto afirmar que a fluência do prazo prescricional se inicia no momento em que a autora teve ciência inequívoca dos danos, uma vez que a partir desse momento poderia exercer seu direito e pleitear indenização, qual seja, quando ocorreu a construção irregular.

É causa de interrupção da prescrição qualquer ato judicial que constitua em mora o devedor, nos termos do que preceitua o art. 202, V, do CC, não a notificação extrajudicial. Somente seria caso de interrupção do prazo prescricional se houvesse reconhecimento através de ato inequívoco, ainda que extrajudicial, por parte dos réus de direito da autora, mesmo que em valor menor que o pretendido. Nesse caso voltaria a fluir pelo tempo integral. Não é outra a posição jurisprudencial: "*DIREITO DE VIZINHANÇA. OBRA VIZINHA. ALEGAÇÃO DE OCORRÊNCIA DE DIVERSOS DANOS NO IMÓVEL DA REQUERENTE. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL. ATO QUE NÃO IMPLICA INTERRUPTÃO DA PRESCRIÇÃO. ART. 202, INC. V, CC. COMPROVAÇÃO DE QUE NA DATA DA NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL A DEMANDANTE JÁ TINHA CIÊNCIA DOS SUPOSTOS DANOS OCASIONADOS EM SEU IMÓVEL. TERMO INICIAL PARA CÔMPUTO PRESCRICIONAL. PRAZO TRIENAL. ART. 206, § 3.º, V, CC. AÇÃO AJUIZADA APÓS O DECURSO DO PRAZO PRESCRICIONAL. PRESCRIÇÃO. OCORRÊNCIA. É causa de interrupção da prescrição qualquer ato judicial que constitua em mora o devedor (art. 202, inc. V, do CC), não a notificação extrajudicial. Sem comprovação da data exata em que terminou a obra vizinha, deve ser computado o termo inicial prescricional o dia em que houve a notificação extrajudicial por parte da demandante, quando está evidenciado que tinha conhecimento dos supostos danos ocasionados pela construção do demandado. Reconhece-se a prescrição do direito à reparação civil em razão do ajuizamento da ação após mais de três anos do conhecimento dos fatos. Recurso desprovido" (cf. Ap 1005389-74.2016.8.26.0361 – TJSP- 20/07/2017).*

Na hipótese vertente, contudo, inexistente nos autos qualquer ato inequívoco por parte dos réus de reconhecimento ao suposto direito da autora.

Assim, conquanto exista prova que evidencie que em 24/07/2013, data da notificação extrajudicial, os danos no imóvel da requerente já eram de seu conhecimento e sem comprovação de qualquer ato que enseje a interrupção da prescrição, o termo final para o ajuizamento da ação se deu em 23/07/2016, nos termos do art. 206, § 3.º, do CC.

Tendo em vista que o ajuizamento da ação se deu somente em 23/11/2016, conforme dados de distribuição, inafastável o reconhecimento da prescrição.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**5ª VARA CÍVEL**

**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**

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

A autora sucumbe e deverá, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Isto posto, JULGO EXTINTO o processo, COM JULGAMENTO DO MÉRITO, PELO RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO com base no art. 487, II a presente ação, proposta por MARIA APARECIDA ZANETTI contra GARBUIO ENGENHARIA E CONSTRUTORA LTDA-ME, ÉRICO GARBUIO e IGREJA PRESBITERIANA RENOVADA, em consequência do que CONDENO o(a) autor(a) ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 10 de julho de 2017.

**Vilson Palaro Júnior**  
**Juiz de Direito**

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