



**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: **1004724-59.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Material**  
 Requerente: **Fabiana Zangrando Marola**  
 Requerido: **Dario Sanches Manha e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

### Vistos.

**Fabiana Zangrando Marolla** ajuizou ação de indenização por danos materiais e morais em face de **Dario Sanches Manha** e **Marta Rinolfi Sanches** alegando, em síntese, que os réus realizaram demolição de uma casa vizinha à sua, obra que teria implicado quebra de um vaso que se achava sobre o muro divisório e também danos ao sistema de cerca elétrica, cujas hastes de sustentação teriam restado tortas, sobrevivendo, depois, trincas no referido muro e queda do reboco de uma edícula de sua casa, danos que, por ocasião do período de chuvas em fevereiro de 2013 teriam ainda causado infiltração nas paredes daquela edícula. Ainda, constatou-se destruição da calçada pelo uso de maquinário pesado, além da presença de abalo da fundação de sua casa que passou a necessitar de reforço em treze pontos indicados em laudo pericial que juntou com a inicial, bem como a necessidade de troca de revestimentos da cozinha, área de serviço e banheiro, além de outros reparos orçados em R\$70.000,00, além dos materiais necessários. Discorreu sobre a falta de segurança do imóvel em que reside, tudo em virtude dos atos praticados pelos réus, motivo pelo qual ajuizou a presente demanda, a fim de que seja ressarcido dos danos materiais e morais suportados. Juntou documentos.

Os réus foram citados e contestaram o pedido alegando que as obras de demolição não guardam nexo de causalidade com os danos mencionados na inicial, dos quais admite apenas que a cerca elétrica tenha necessitado de algum reparo já realizado, aduzindo que antes da demolição cuidaram de identificar e ilustrar o estado de conservação do imóvel da autora que já apresentava os danos que a inicial pretende imputar a obra de


**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**

demolição do prédio vizinho. Por isso, como a demolição do imóvel de sua propriedade não ocasionou os danos indicados na petição inicial, é de rigor o reconhecimento da improcedência.

A autora apresentou réplica.

O feito foi saneado, determinando-se a produção de prova pericial, cujo laudo foi acostado aos autos. Após os esclarecimentos prestados pelo perito, as partes apresentaram alegações finais.

**É o breve relatório.**

**Fundamento e decido.**

O pedido procede em parte mínima.

Restou bem claro na instrução processual que os danos existentes no imóvel da autora não tiveram relação com a demolição efetuada pelos réus no imóvel de sua propriedade, vizinho ao daquela. Está ausente o nexo de causalidade entre a ação dos autores e as consequências advindas ao imóvel, pressuposto inarredável para que fosse acolhido o pedido.

Com efeito, o perito concluiu que: *Após minuciosa vistoria podemos afirmar com exatidão que o imóvel da requerente trata-se de uma construção antiga que contém inúmeros defeitos e sua idade aparente ultrapassa os 50 anos. Podemos constatar também que o imóvel não passa por uma manutenção periódica há muitos anos (pintura, colocação de rufos, desentupimento de drenos, etc) e por isso os defeitos vão se agravando ao longo do tempo. Após os comparativos feitos no item 2.4 deste laudo com um total de 12 (doze) fotografias conseguimos afirmar que as patologias que já existiam antes da demolição do imóvel lindeiro não se agravaram e não houve surgimento de novas trincas ou fissuras próximo ao muro e parede de divisa após a realização dos serviços de demolição realizados pelo requerido. Portanto não agravando ou aparecendo trincas novas no muro de divisa dos dois imóveis é improvável que as patologias apresentadas nos compartimentos internos do imóvel no item 2.4.1 são oriundas da demolição realizada pelo requerido, pois se nos muros de divisa e nas paredes de divisa não foram constatados novas trincas ou agravamento das mesmas então em compartimentos do lado oposto da demolição, provavelmente não tiveram aumento das patologias. Deixamos claro que os*



**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**

*problemas de umidade encontrados no imóvel da requerente acontecem por falta de rufo na cobertura da edícula, por falta de pintura na fachada externa com tratamento de fissuras e desentupimento dos drenos externos das águas (fl. 209).*

Neste cenário, é certo que as características próprias do imóvel da autora, tais como sua antiguidade e ausência de manutenção periódica é que ocasionaram a presença das patologias listadas. Isto está claro no laudo pericial quando se afirma que *a residência da autora no total apresenta problemas com trincas, fissuras e umidade por falta de manutenção. A mesma não apresenta risco de desabamento e nem tão pouco necessita de reforço na sua fundação, somente reparos pontuais e manutenção periódica* (sic - fl. 209).

A perícia apenas constatou que a cerca elétrica da parte lateral do imóvel da autora necessitava de reparos, pois danificada em virtude da demolição produzida pelos réus, o que é incontroverso, pois eles inclusive já procederam ao depósito do valor necessário para o custeio deste simples reparo, orçado pelo perito em R\$ 200,00 (duzentos reais).

O receio da autora de que obra futura a ser realizada pelos réus no local venha a danificar seu imóvel não é óbice ao pronto julgamento da lide, uma vez que em se tratando de fato novo, possível ato ilícito futuro poderá dar ensejo a nova contenda entre as partes, o que não exclui o juízo de ausência de responsabilidade dos réus pela demolição narrada na petição inicial.

Essa é a causa de pedir desta ação e atos futuros, com danos potenciais devem ser tratados em ação autônoma, caso realmente demonstrados, não sendo lícito impedir que os réus edifiquem em seu terreno o que desejarem, desde que respeitados os direitos de terceiros e as normas municipais, nos exatos termos do artigo 1.299, do Código Civil: *O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.*

Em relação ao pedido de indenização por danos morais, ausente o nexo de causalidade entre a demolição realizada pelos réus e os danos advindos ao imóvel da autora, não se vislumbra a ocorrência de danos a sua esfera imaterial por ato imputável aos primeiros, o que seria essencial para a responsabilização civil. Ademais, não ficou claro na



**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**

instrução processual a prática de condutas que tenham violado a tranquilidade, a honra ou qualquer outro direito da personalidade da autora, de modo que é impossível o acolhimento da pretensão indenizatória.

Por fim, percebe-se que a autora saiu vencedora apenas em parte mínima do pedido, uma vez constatada a necessidade de reparos da cerca elétrica em valor proporcionalmente inferior ao *quantum* deduzido para reparos no imóvel, o que representa sua sucumbência na quase totalidade da pretensão.

Isto autoriza a aplicação do artigo 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil: *Se um litigante sucumbir em parte mínima do pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e pelos honorários.* Como se vê, os réus foram vencedores da parcela mais significativa da demanda, de modo que os ônus sucumbenciais devem ser impostos na totalidade à autora.

Ante o exposto, **julgo procedente em parte o pedido, apenas para condenar os réus a custear o reparo da cerca elétrica do imóvel da autora, no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais), restando improcedentes os pedidos de indenização por danos materiais e morais, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Sucumbente na quase integralidade do pedido, a autora responderá pelo pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, de acordo com os critérios previstos no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal.

Expeça-se mandado de levantamento, a favor da autora, da quantia depositada pelos réus (fl. 220).

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 01 de agosto de 2017.

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