

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1013538-89.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Material**  
 Requerente: **Erik Cesar e outros**  
 Requerido: **Nelson Lages e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

**1013538-89.2017.8.26.0566**

**VISTOS.**

**ERIK CESÁR, WILLIAN CESAR, TATHIANE CESAR e JOSÉ CARLOS CESAR** ajuizaram Ação de **INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS** em face de **NELSON LAGE E MARIA DULCE COUMBRA LAGES**, todos devidamente qualificados.

Os autores informam na sua exordial que são proprietários dos lotes de nº 5 e 6, ambos na mesma quadra, localizados na Rua Raimundo Correa, na Vila Alpes. Os imóveis estão matriculado sob números 11.812 e 11.813 do CRI local. Já os terrenos de propriedade dos requeridos fazem divisa, pelos fundos. Sustentam que ao aterrar seus imóveis os requeridos, empregaram terra e entulhos, de forma totalmente aleatória, causando danos aos imóveis que lhes pertencem. Pleiteiam a procedência da ação, com a condenação dos requeridos ao pagamento de indenização por danos materiais.



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

A inicial veio instruída por documentos às fls. 15/524.

Devidamente citados os requeridos apresentaram contestação (fls.535/557) alegando preliminarmente a inépcia parcial da petição inicial. No mérito, ponderaram a ausência de elementos ensejadores da Responsabilidade Civil, alegando que a problemática discutida nessa ação, é decorrente da topografia da região que apresenta declividade acentuada nos lotes especificados; sustentaram que a prova pericial apresentada pelos requerentes é insuficiente e deficitária; que inexistente conexão entre a realização do aterro e os alegados danos e que as anomalias são causadas por falhas construtivas dos próprios imóveis. No mais rebateram a inicial e requereram a improcedência da demanda.

Sobreveio réplica às fls. 565/583.

Laudo da Prefeitura Municipal de São Carlos fls.261/276.

As partes foram instadas a produzir provas fls.605. A requerente manifestou desinteresse (cf. fls.611) e os requeridos manifestaram interesse na produção de prova documental, pericial e testemunhal (fls.608/610).

A prova pericial complementar deferida a pedido dos requeridos restou preclusa em razão da falta de pagamento dos honorários (cf. fls. 654).

Em petição de fls. 660/662 os autores se insurgiram em relação ao fato de que as fls. 633/653 os requeridos apresentaram opiniões técnicas para o esclarecimento da controvérsia em questão. Na oportunidade, juntaram os documentos de fls. 663/679, pelo que foi dada ciência à parte contrária.

Manifestação dos requeridos a fls. 683/687, alegando licitude na juntada de



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

pareceres técnicos.

Nova manifestação dos autores vieram as fls. 688/689, alegando que em decorrência de chuvas, está se acumulando um grande volume de água no terreno dos requeridos, junto à parede dos fundos do prédio de sua propriedade (deles requerentes), causando infiltrações. Juntaram fotos do imóvel.

**É o relatório.**

**DECIDO**, antecipadamente, por entender completa a cognição.

Os autores sustentam basicamente que os danos/problemas ocorridos em seus imóveis decorreram do aterramento feito pelos réus no imóvel limítrofe (fundos) empregando terra e entulhos de forma aleatória.

Essa a causa de pedir, que cabe ao Juízo equacionar, em primeiro plano.

A localização dos imóveis envolvidos no litígio vem esclarecida no laudo pericial. São vizinhos pelos fundos.

Os imóveis dos autores estão situados na Raimundo Corrêa, nº 1938.

Os imóveis dos réus estão localizados com frente para Av. Getúlio Vargas.

É contra um aterramento irregular que os autores se voltam neste processo, atribuindo a ele vários danos (especificados na inicial), verificados em seus imóveis.

Mais especificamente os autores sustentam que o **aterramento feito pelos réus foi implantado em desacordo com as normas de segurança**, e que tal



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

circunstancia acabou trazendo prejuízo ao uso de seus imóveis consoante apurado em pericia prévia levada a efeito na ação 00011647-26.2012 desta Vara.

\*\*\*

Ao que se logrou apurar o aterramento dos imóveis dos réus foi feito para elevar a cota ao nível da Av. Getúlio Vargas **sem qualquer tipo de contenção e deixando uma pequena vala antes da parede da divisa com os imóveis dos requerentes.**

As águas de qualquer chuva ficam acumuladas nessa vala e devido a falta de canaletas **ali permanecem.**

Concluiu o vistor que: 1º) o aterro foi lançado sem qualquer controle tecnológico; 2º) os réus se limitaram a esfoliar a terra; 3º) não foram apresentados projetos, memorial descritivo, planejamento e ART do responsável pelos serviços; 4º) a execução do aterro foi o agente causador das anomalias.

Assim, o vistor chegou a uma primeira conclusão: houve falha evidente tanto de projeto como na execução do aterro.

\*\*\*

Nos imóveis dos requeridos foram constatados alguns danos.

O aterro foi o responsável por ocasionar neles trincas e recalques e muito possivelmente foi o responsável pelo agravamento de pequenas fissuras existentes. As diversas trincas não típicas de recalque diferencial, ocasionadas por fatores externos, classificadas como patologias exógenas.

As anomalias apontadas nas fotos n°s 14,15,16,17,18 e 19, do item 5.1,


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

demonstram o deslocamento de telhas e da estrutura de sustentação da cobertura das paredes e o deslocamento do revestimento; esses danos foram causados pela movimentação das alvenarias, provocada por recalque diferencial.

As trincas e rachaduras registradas pelas fotos n°s 20, 21, 22, 23, 24, 25, 34 e 35, do item 5.1 também possuem características de recalque diferencial, devido ao seu posicionamento e ângulo inclinado.

As trincas no piso de concreto registradas pelas fotos n°s 32, 33, 40 e 41 do item 5.1 também foram ocasionadas ou pela acomodação do terreno devido a variação do lençol freático ou pela influência do bulbo de pressão.

Já pelas fotos n°s 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53 e 54, do item 6.1, pode-se verificar que com a implantação do aterro pelos requeridos, não foi executada uma canaleta para captação e direcionamento das águas pluviais, ocasionando, por consequência, carreamento de solo e consequente recalque das fundações das paredes de divisa do imóvel dos requerentes.

Além das anomalias descritas anteriormente, e que tiveram **influência direta do bulbo de pressão** oriundo do aterro, o perito identificou outras situações importantes referentes ao imóvel dos autores (sem nexo com a ação acima apontada):

Mais especificamente nas fotos n°s 44, 45 e 46, do item 6.1, verificou que a face externa da parede edificada pelos requerentes aos fundos do lote n°5, não possui revestimento externo, facilitando assim a ocorrência de infiltrações e do surgimento de umidade pela sua face interna.

Após tais conclusões o vistor orçou os custos para reparação dos danos ocasionados pelos requeridos no imóvel dos autores indicando a importância de



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

**R\$ 35.505,09.**

As partes não indicaram assistentes técnicos para então debater no aspecto técnico as conclusões do perito (saliento, lançadas em processo regular, preparatório, sob o crivo do contraditório).

A opinião do expert deve prevalecer já que amparada na NBR-12722:1992 e bem fundamentada. .

Sobre a responsabilidade do proprietário ou construtor por danos a seus vizinhos, Hely Lopes Meirelles já advertia que se trata de responsabilidade objetiva, independentemente de culpa, decorrente apenas da lesividade causada pela construção:

*A construção, por sua própria natureza, e mesmo sem culpa de seus executores, comumente causa danos á vizinhança, por recalques do terreno, vibrações do estaqueamento, queda de materiais e outros eventos comuns na edificação. Tais danos hão de ser reparados por quem os causa e por quem aufere os proveitos da construção.*

*(...) Essa responsabilidade independente de culpa do proprietário ou do construtor, uma vez que não se origina da ilicitude do ato de construir, mas, sim, da lesividade do fato da construção. É um caso típico de responsabilidade sem culpa, consagrado na lei civil, como exceção defensiva de segurança, saúde e do sossego dos vizinhos (art. 554). E sobejam razões para essa orientação legal, uma vez que não se há de exigir do lesado em seus bens mais que a prova da lesão e do nexó de causalidade entre a construção vizinha e o dano. Estabelecido esse liame surge a responsabilidade objetiva e solidária de quem ordenou e de quem executou a obra lesiva ao vizinho, sem necessidade de demonstração de culpa na conduta ao construtor ou do proprietário.*

Mais, creio é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pleito inicial para **CONDENAR** os requeridos, **NELSON LAGE E MARIA DULCE**



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

**COUMBRA**, a pagar os autores, **ERIK CESÁR, WILLIAN CESAR, TATHIANE CESAR e JOSÉ CARLOS CESAR**, a quantia de R\$ 35.505,09 (trinta e cinco mil e quinhentos e cinco reais e nove centavos), com correção a contar da elaboração do laudo, ou seja, dezembro de 2014, mais juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

Diante da sucumbência quase total dos reus suportarão eles o pagamento das custas e despesas do processo . Fixo honorários ao procurador dos autores em 10% do valor da condenação

Transitada em julgado esta decisão, caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença fazendo o requerimento necessário, nos termos dos artigos 523 e ss do CPC.

**Publique-se e Intimem-se.**

São Carlos, 01 de novembro de 2018.

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