

**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: **1004614-26.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigações**  
 Requerente: **Benedito Bispo e outro**  
 Requerido: **Erudilho Santos Mendes e outro**

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

**Vistos.**

**Benedito Bispo e Silvia Helena Perez Bispo** ajuizaram ação contra **Erudilho Santos Mendes e Japir de Carvalho Neto Júnior** alegando, em síntese, que são proprietários de um terreno situado na Rua Manoel Joaquim, 184, onde hoje há uma edificação de 107,35m<sup>2</sup>, e lá moram o filho dos autores, nora e netos. Nos fundos, o primeiro réu, que é o proprietário, adquiriu um terreno e iniciou a construção de uma casa, promovida pelo segundo réu, que é o construtor. Levantou-se um muro de arrimo na divisa dos fundos, que gerou enormes prejuízos, em razão das avarias causadas em sua propriedade, do lado externo e interno, devidamente discriminadas. Esgotou-se tentativa de negociação para dirimir amigavelmente o conflito. Discorreram sobre a responsabilidade civil e os danos materiais e morais suportados. Pediram tutela provisória para suspensão da obra. Ao final, postularam condenação ao pagamento de indenização pelos danos materiais, estimados em R\$ 24.823,61, e pelos danos morais, de R\$ 20.000,00. Juntaram documentos.

Indeferiu-se a gratuidade processual.

Deferiu-se o embargo da obra, condicionado à caução de R\$ 20.000,00.

As partes não se conciliaram em audiência.

Os réus foram citados e contestaram alegando, em suma, que o imóvel dos autores, que não está regularizado, é antigo e os problemas reclamados decorreram não do muro de arrimo, mas sim das chuvas torrenciais de verão. Além disso, não autorizaram o construtor a efetuar reparos necessários e a parede lindeira não tinha impermeabilização. Impugnaram os danos materiais e morais. Pediram a improcedência da ação. Juntaram documentos.



**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**

Deferiu-se a produção de prova pericial, rateando-se os honorários periciais. As partes apresentaram quesitos. Sobreveio laudo pericial, tendo as partes se manifestado. Os autores concordaram com a conclusão e pediram autorização para execução de obra. Os réus concordaram com a conclusão, porém, impugnaram os valores sugeridos pelo perito.

**É o breve relatório.**

**Fundamento e decido.**

O pedido é procedente em parte.

Os réus devem ser responsabilizados pelos danos provocados no imóvel dos autores, uma vez que está provado, pelos documentos que instruem a petição inicial, especialmente o laudo de vistoria (fls. 35/62), bem como pelo laudo do perito nomeado pelo juízo (fls. 299/357), que isso decorreu da construção do muro de arrimo para viabilizar a obra em terreno situado aos fundos do imóvel dos demandantes.

Com efeito, o perito judicial apontou como *causa das patologias descritas e ilustradas nas fotografias que acompanham este trabalho, o sobrepeso do muro de arrimo, aterro e construção na residência que faz divisa com os fundos com o imóvel fruto deste laudo* (fls. 336/337). Discriminou, ainda, as seguintes manifestações patológicas: *fissuras, trincas, rachaduras e fendas nas paredes e piso, além do solapamento do piso localizado no meio para os fundos do dormitório.*

De outro lado, o perito descreveu os serviços a serem feitos a fim de reparar os danos: *reforço de fundação, amarração das lesões, retirada parcial de revestimento das paredes, pintura e retirada de piso do dormitório, assentamento de piso e novas esquadrias, além de retirada de entulho e limpeza final da obra* (fls. 344/345), estimando o valor de R\$ 20.980,36 (fl. 346).

As partes manifestaram concordância com a conclusão técnica do perito, de maneira que não se faz necessária qualquer outra digressão a respeito. Não se deve indagar acerca da regularidade do imóvel dos autores, oficiando-se a órgãos públicos, porque isto não tem repercussão quanto ao deslinde da causa. Resta apenas definir o valor da reparação correspondente, haja vista a impugnação levada a efeito pelos réus.

É caso de acolher-se, *in totum*, a estimativa de gastos feita pelo perito. De fato, o *expert* foi minucioso ao apontar cada uma das medidas necessárias para integral


**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**

reparação, oferecendo valores condizentes e até mesmo inferiores àqueles apontados na petição inicial. De outro lado, o réu trouxe impugnação que, embora subsidiada em documentos, é parcial e não foi elaborada com vistas a atender especificamente o caso em apreço (fls. 385/389), não se mostrando apta o bastante para afastar o substancial conteúdo do laudo pericial.

Ademais, nada impede autorizar os autores a promover os reparos que julgam necessários, desde logo, pois a perícia foi realizada, o dano está estimado, e caberá a eles, oportunamente, receber dos réus a indenização devida. Mas não precisam, por óbvio, aguardar o trânsito em julgado, sob pena de agravamento da situação do imóvel, circunstância que a ninguém interessa.

Por fim, é caso de improcedência do pedido de indenização por danos morais, pois os autores sequer residem no imóvel em questão. Quem lá mora são o filho, nora e netos dos demandantes. A rigor, somente eles teriam legitimidade para postular tal indenização. Veja-se que este pleito, entretanto, é secundário, isto é, não representa o cerne do litígio, o qual consiste na responsabilização dos réus pelos danos de ordem material pela obra que danificou o imóvel em questão, de maneira que o desacolhimento do pedido de indenização por danos morais implica decaimento mínimo do pedido.

Ante o exposto, **julgo procedente em parte o pedido, apenas para condenar os réus solidariamente a pagar aos autores R\$ 20.980,36 (vinte mil, novecentos e oitenta reais e trinta e seis centavos), com correção monetária, utilizada a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar do laudo pericial, e juros de mora, de 1% ao mês, contados da citação.**

Em consequência, **julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Diante do decaimento mínimo do pedido, condeno os réus ao pagamento integral das despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação, nos termos dos artigos 85, § 2º, e 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 07 de junho de 2018.



**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**

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