



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1007328-56.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Direito de Vizinhança**  
 Requerente: **Nilza Maria Pincelli**  
 Requerido: **Antonio José Félix de Carvalho**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FLAVIA DE ALMEIDA MONTINGELLI ZANFERDINI**

Vistos.

Cuida-se de Ação de Obrigação de Fazer c.c. Indenização das Perdas e Danos com Pedido Liminar em Tutela de Urgência ajuizada por Nilza Maria Pincelli, devidamente qualificada nos autos, em face de Antônio José Felix De Carvalho, igualmente qualificado, aduzindo, em síntese, que: a) o muro lateral de divisa de sua propriedade está sendo afetado por obra do réu, proprietário do imóvel vizinho; b) construiu sua garagem em parte do referido muro divisório, sendo que o réu aplicou textura sobre o reboco, sem impermeabilização prévia, o que, em seu entender, estaria ocasionando infiltrações e umidade na parede de sua garagem; c) resultou infrutífera a tentativa de resolver amigavelmente o problema; e d) o vizinho deu início a construção de um muro paralelo, a fim de impedir a prévia impermeabilização e pintura, o que poderá agravar os problemas de umidade em sua propriedade. Requer a interrupção da execução da construção do muro e, caso o muro em construção impeça a execução de reparos no muro de sua residência, seja o réu condenado a demolir o que já foi feito, sob pena de multa diária; e indenização por danos materiais no valor de R\$ 3.000,00.

Juntou documentos (fls. 23/30).

Decisão de fls. 31/32 indeferiu a tutela de urgência.

O réu, em contestação às fls. 39/42, alegou que antes do início de sua construção, as paredes divisórias do imóvel da autora já apresentavam infiltrações e umidades e que a construção da garagem foi realizada sobre o próprio muro divisório, com reboco mal feito e sem pintura, de modo que os danos alegados são preexistentes.

Juntou documentos (fls. 43/46).



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

Réplica às fls. 53/56, com documentos juntados às fls. 58/65.

Decisão de fls. 66/67 deferiu a produção de prova pericial.

Em manifestações, do réu às fls. 71/72 e da autora às fls. 90/93, as partes apresentaram os quesitos para serem respondidos pelo perito judicial, bem como indicaram assistentes técnicos.

Laudo pericial às fls. 115/140.

Manifestação do réu sobre o laudo às fls. 144/145, e considerações de seu assistente técnico às fls. 146/150.

Manifestação da autora sobre o laudo às fls. 151/158, e considerações de seu assistente técnico às fls. 159/172.

Decisão de fls. 173 determinou intimação do perito para prestar esclarecimentos necessários, tendo em conta parecer divergente apresentado pelos assistentes técnicos da autora e do réu.

Laudo pericial complementar às fls. 178/189.

Decisão de fls. 212/214 determinou para o perito judicial apresentar novos esclarecimentos.

Esclarecimentos do perito judicial às fls. 242/246.

Manifestações da autora às fls. 249/251 com considerações de seu assistente técnico às fls. 252/255 e do réu às fls. 256/260.

Decisão de fls. 261 declarou encerrada a fase de instrução e concedeu prazo para apresentação de memoriais.

Em alegações finais, da autora às fls. 264/265 e do réu às fls. 266/269, as partes insistiram em seus reclamos.

É uma síntese do necessário.

Fundamento e decido.

Pretende a autora a condenação do réu a reparar danos, que teriam sido ocasionados por construção realizada em terreno vizinho ao seu imóvel.

Discussões paralelas como a perda de visibilidade do horizonte pelo imóvel da autora, estrutura do muro do réu, entre outras, se for o caso, deverão ser objeto de ação própria, já que não são objeto do pedido inicial e por isso não integram a lide.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**4ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

O pedido é procedente em parte.

O proprietário pode, em conformidade com o artigo 1.228 do Código Civil, usar, gozar, e dispor livremente de todos os seus bens, mas deve fazê-lo de modo a não colocar em risco a promoção do bem comum, cumprindo, assim, a propriedade sua função social, nos termos do artigo 5º, XXIII, da Constituição Federal.

Pesam sobre o direito de propriedade, portanto, restrições, nas quais se incluem os direitos de vizinhança, que condicionam o uso do bem imóvel a regras de comportamento, mediante obrigações recíprocas impostas por lei aos vizinhos, como meio de viabilizar a convivência pacífica.

Dentre tais limitações, destacam-se, no presente feito, aquelas relativas à utilização da propriedade considerada nociva a terceiros por prejudicar a segurança, o sossego e a saúde destes e que pode ser proibida, nos termos do artigo 1.277 do Código Civil.

Consagrou-se, por meio desses dispositivos, o princípio da relatividade do direito de propriedade ou da normalidade do seu exercício, segundo o qual ao proprietário ou possuidor só é lícito o uso regular do imóvel, sem abuso ou excesso no exercício de seus direitos.

Sobre o tema, preceitua J. M. de Carvalho Santos, citado por Luiz Edson Fachin, em comentário ao Código Civil de 2002: *“o direito de propriedade sofre, assim, as restrições que as necessidades da vida social determinaram, em obediência ao velho axioma jurídico de que a ninguém é lícito lesar os direitos alheios”* (Comentários ao Código Civil, Editora Saraiva, São Paulo, vol. 15, 2003, p. 27).

Desse modo, por configurar grave infração aos deveres de vizinhança, é inviável que a edificação em um imóvel cause avarias em construções existentes em imóveis vizinhos, prejudicando não só o sossego, referente ao estado de tranquilidade necessário ao descanso, repouso ou concentração do homem comum, como também a segurança, relativa à incolumidade de seus habitantes ou sua integridade patrimonial, e a saúde, correspondente ao estado da pessoa.

Ainda, o artigo 1.299 do Código Civil assegura ao proprietário a faculdade de levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**4ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

os regulamentos administrativos. Já o artigo 1.311 do mesmo diploma legal proíbe a execução de qualquer obra ou serviço suscetível de provocar desmoronamento ou deslocação de terra, ou que comprometa a segurança do prédio vizinho, senão após haverem sido feitas as obras acautelatórias, e confere ao proprietário desse prédio vizinho o direito ao ressarcimento pelos prejuízos que sofrer, ainda que essas obras acautelatórias tenham se efetivado.

Tal responsabilidade é objetiva e enseja a obrigação de reparar o dano causado ao prédio vizinho, ainda que se trate de ato com finalidade legítima, já que a lei protege o valor da segurança, em sentido amplo, e coíbe qualquer intervenção que de alguma forma afete a estabilidade e a solidez da construção próxima à obra ou ao serviço executado.

Ressalta-se que a responsabilidade civil decorrente de ofensa ao direito de vizinhança independe de culpa, bastando a comprovação do nexo de causalidade entre o dano e a conduta imputada ao proprietário de prédio vizinho para que surja o dever de indenizar.

Nesse diapasão é a lição de Silvio Rodrigues: *“A responsabilidade, no caso, independe de prova de culpa, pois há que se entender que o dono do prédio prejudicado não pode sofrer dano pelo comportamento de seu vizinho, ainda que este atue sem culpa. A ideia é a de que os vizinhos estão ligados por uma obrigação legal de não se causarem, reciprocamente quaisquer prejuízos”* (Direito Civil. Direito das Coisas. Editora Saraiva, São Paulo, 2ª edição, p. 182).

Feitas tais considerações, verifica-se que em relação à questão efetivamente colocada na exordial, do laudo pericial e da documentação acostada aos autos, é possível concluir:

1. O muro divisório do réu já estava finalizado no trecho em que faz divisa com a garagem do imóvel da autora (foto 2 às fls. 123 e 10 às fls. 128);
2. O muro divisório do réu, no trecho após a linha de garagem do imóvel da autora encontra-se inacabado, faltando revestimento na face voltada para o imóvel da autora, assim como rufos no topo do muro e entre este muro e o muro preexistente do imóvel da autora (fotos 8, 9 e 11 às fls. 127/128);



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

3. A parede da garagem da autora, assim como o restante de seu muro divisório já apresentavam sinais de umidade anteriores (fotos de fls. 25 e 43), sendo tal circunstância corroborada pela resposta ao quesito 1 do perito judicial (fls. 130), não ficando comprovado nos autos que a obra do réu tenha contribuído exclusivamente para estes danos.

Posto isso, e também considerando a resposta do perito judicial aos quesitos 1 e 3 às fls. 137, fica caracterizada a responsabilidade solidária pelos sinais de umidade na parede interna da garagem e no muro do imóvel da autora, junto à divisa com o imóvel do réu; e

4. A alegação de que o réu aplicou sobre a parte exposta da parede externa da garagem da autora (foto de fls. 26) “textura sobre o reboco sem a devida impermeabilização”, pela lógica, não pode ter causado infiltrações, pois se trata de uma camada protetora adicional, ainda que não tenha sido a melhor solução técnica, ou seja, caso nada tivesse sido aplicado em tal superfície a condição de permeabilidade seria pior. A resposta do perito judicial ao quesito 03 (fls. 130) confirma tal conclusão.

Conclui-se, portanto, que ambas as partes deveriam tomar as providências de cautela necessárias à prevenção dos danos ocorridos no imóvel da autora, de modo que, cabe a ambas sua resolução, na medida do que deram causa. Assim, a responsabilidade deve ser atribuída a cada parte na proporção de 50%.

Nesse sentido: “Apelação Civil. Direito de vizinhança. Ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais. Sentença de procedência, em parte. Culpa concorrente. Inconformismo do réu. Não acolhimento. Laudo pericial demonstrou que as avarias causadas no imóvel da autora derivam efetivamente, da construção realizada pelo requerido, além de falhas na obra da própria requerente. Danos materiais corretamente fixados na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada parte litigante. Sentença de primeiro grau mantida. Ratificação nos termos do artigo 252, do Regimento Interno. Recurso não provido” (Apelação 0002132-82.2012.8.26.0269, da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator Penha Machado, j., 04.03.2015, V.U.).



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

Pelo exposto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE o pedido, para determinar:

1. A título de obrigação de fazer deve o réu Antônio Felix de Carvalho, finalizar o acabamento de seu muro, revestindo-o com argamassa e pintura adequada, com propriedades impermeabilizantes e em todas as suas faces, inclusive a voltada para o imóvel da autora. Finalizada a pintura, tanto no topo do muro do réu quanto nos vãos (frestas horizontais e verticais) existentes entre os muros pertencentes aos litigantes, deverão ser instalados rufos metálicos adequados, que impedirão a penetração de água de chuva;

2) Para realização dos serviços indicados no item anterior, a autora deverá permitir a entrada de pedreiros, calheiros e pintores a serem contratados pelo réu; e

3) A parede lateral da garagem do imóvel da autora, assim como toda a extensão de seu muro lateral, deverão receber reparos em fissuras e nova pintura própria para ambientes externos, cabendo ao réu, corresponsável pelos danos, a título de indenização, o pagamento de metade desse serviço, incluindo materiais e mão-de-obra.

Dada a sucumbência recíproca, cada parte arcará com metade das custas e despesas processuais, com metade dos honorários periciais e com honorários advocatícios da parte adversa que arbitro em 10% sobre o valor da indenização.

Publique-se. Intime-se.

São Carlos, 26 de julho de 2018.

**Juiz(a) FLAVIA DE ALMEIDA MONTINGELLI ZANFERDINI**

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