

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

<b>SENTENÇA</b>
-----------------

Processo nº:	<b>1000716-05.2016.8.26.0566</b>
Classe - Assunto	<b>Procedimento Comum - Indenização por Dano Material</b>
Requerente:	<b>Priscila Roque de Souza Vicentin e outro</b>
Requerido:	<b>Alexandre Aparecido Gianini</b>

**PRISCILA ROQUE DE SOUZA VICENTIN E WELLINGTON LUIS VICENTIN** ajuizaram ação contra **ALEXANDRE APARECIDO GIANINI**, pedindo a condenação do réu ao cumprimento de obrigação de fazer, consistente em promover os reparos necessários para cessar a infiltração na parede da sala e o ingresso de fumaça em seu imóvel, bem como ao pagamento de indenização pelos danos materiais por eles suportados. Alegaram, para tanto, que sua residência apresenta diversas infiltrações advindas do imóvel do réu, já tendo realizado alguns reparos no bem, porém sem obter sucesso na solução do problema. Além disso, em razão da instalação incorreta da chaminé, toda fumaça proveniente da churrasqueira do réu acaba adentrando em seu imóvel, causando diversos transtornos.

Indeferiu-se a tutela de urgência.

O réu foi citado e apresentou defesa, impugnando o laudo técnico que instruiu a petição inicial e defendendo a improcedência da ação.

Em réplica, os autores insistiram nos termos iniciais.

Saneado o processo, deferiu-se a produção de prova pericial.

Após a apresentação de diversos documentos solicitados por este juízo, foi revogado o benefício da gratuidade processual concedido às partes.

Juntou-se aos autos o laudo pericial, sobrevindo manifestação apenas dos autores.

O perito judicial respondeu o quesito suplementar apresentado pelos autores, dando-se ciência às partes.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Primeiramente, determino a expedição de ofício à Defensoria Pública informando a revogação do benefício da justiça gratuita concedido aos autores no início da lide, a fim de cancelar a reserva de honorários periciais já promovida (fl. 82).

Pretendem os autores a condenação do réu ao cumprimento de obrigação de fazer, consistente em promover os reparos necessários para cessar as infiltrações no imóvel e o ingresso da fumaça da churrasqueira, bem como ao pagamento do valor gasto para a pintura da parede e para elaboração do laudo técnico.

O perito judicial vistoriou os imóveis das partes e apresentou as seguintes conclusões: *"a) Analisando as patologias construtivas existentes no imóvel dos autores, pode-se verificar que os danos reclamados pelos requerentes ocorrem justamente na divisa lateral direita com o imóvel dos requeridos, e se estendem desde o alinhamento predial até o início da área de iluminação, ou seja, coincidem com a área descoberta, no entorno da piscina do imóvel dos requeridos (Ver croqui do Anexo 01). b) Tais infiltrações possuem origem exógena, sendo decorrentes da inexistência ou da ineficácia da impermeabilização da parte do muro de divisa pertencente ao requerido em contato com a terra, junto ao solarium da piscina. c) Em termos de definição de conduta, deve-se inicialmente eliminar a causa para o problema das infiltrações para, em seguida, executar os reparos aos danos no imóvel dos autores, tal como indicado nos itens 7.A. e 7.B deste laudo."* (fl. 282).

A conclusão pericial não foi impugnada e merece adoção, pois amparada nos próprios fatos e na demonstração cabal da origem das infiltrações.

Portanto, comprovado o nexo de causalidade existente entre os danos relatados na petição inicial e as irregularidades encontradas no imóvel do réu, de rigor o acolhimento do pedido deduzido, impondo-se ao contestante a obrigação de sanar os problemas de infiltração no seu imóvel, segundo as diretrizes indicadas na perícia.

Além disso, diante da ausência de impugnação específica, tornou-se incontroverso nos autos a alegação de que a fumaça produzida pela churrasqueira do réu adentra na residência dos autores, causando, com isso, inegável transtorno e aborrecimento. Logo, visando a cessação das interferências prejudiciais provocadas pela utilização do imóvel contíguo (art. 1.277 do Código Civil), também caberá ao réu erguer a chaminé da churrasqueira a uma altura adequada para evitar que a fumaça venha a importunar os autores.

Não há dúvidas de que os produtos descritos no cupom fiscal juntado à fl. 20 foram utilizados pelos autores para tentar solucionar o problema de infiltração ocorrido no imóvel, razão pela qual é devido o reembolso pelo réu. Já em relação aos valores gastos na elaboração do laudo técnico extrajudicial, tratando-se de despesa de natureza processual, a responsabilidade do réu pelo reembolso decorre de sua própria sucumbência (art 84 do Código de Processo Civil). Contudo, a condenação se restringirá ao percentual de 2/3 da importância total paga pelos autores (R\$ 2.700,00), pois é evidente que referida diligência

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

teve força probante bem menor daquela realizada judicialmente e, conseqüentemente, não pode ter valor quase similar àquele cobrado pelo perito nomeado por este juízo.

Diante do exposto, **acolho os pedidos** e condeno o réu ao cumprimento de obrigação de fazer, consistente em, no prazo de um mês, promover os reparos necessários para cessar a infiltração no imóvel, exatamente a conduta prescrita pelo perito judicial às fls. 274/275, bem como erguer a chaminé da churrasqueira a uma altura adequada para evitar o ingresso da fumaça na residência dos autores, sob pena de incidir em multa diária de R\$ 100,00, até o máximo de R\$ 50.000,00 (que se afigura compatível com a extensão da obrigação).

Desde logo, intime-se o réu, pelo correio, para o cumprimento de tal obrigação, pois defiro a tutela de provisória, de modo a livrar os autores, desde logo, dos percalços que enfrentam e da ampliação do prejuízo, que pode se tornar de difícil reparação.

Condeno o réu ao pagamento da importância de R\$ 195,00, com correção monetária, custas e despesas enfrentadas, corrigidas aquelas em reembolso, dentre elas o valor dos honorários do perito judicial e a despesa tida com laudo técnico, ora fixada em R\$ 1.800,00, e os honorários advocatícios dos patronos dos autores, fixados em 10% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento.

Publique-se e intemem-se.

São Carlos, 22 de novembro de 2017.



**Carlos Castilho Aguiar França**  
Juiz de Direito

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