

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****3ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0003236-57.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **Ana Maria Ferro Correa e outro**
 Requerido: **Center Imoveis Ltda e outro**

ANA MARIA FERRO CORREA e LÚCIO APARECIDO CORREA ajuizaram ação contra CENTER IMÓVEIS LTDA. e PRB ADMINISTRAÇÃO E INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., alegando, em resumo, que são proprietários de um imóvel situado na Rua Dom Pedro II, nº 965, centro, nesta cidade, vizinho dos réus, que demoliram prédio antigo em seu terreno e realizaram obras que prejudicaram a construção deles, autores, produzindo danos cuja correção está orçada em R\$ 17.097,00 e exigindo a transferência para outro imóvel, o que exigiu pagamento de aluguel e vedou a obtenção de renda. Além dos danos materiais, vivenciaram situação desagradável e constrangedora. Daí o pedido indenizatório pelos danos materiais e morais sofridos.

As rés foram citadas e contestaram o pedido. Arguiram ilegitimidade passiva de Center Imóveis e prescrição da ação. Além disso, negaram a realização de obras de aterramento ou nivelamento no imóvel próprio, em detrimento do prédio vizinho, e a produção dos danos alegados pelos autores, cuja existência refuta.

Manifestaram-se os autores.

Deferiu-se a realização de prova pericial.

Realizou-se a diligência pericial e juntou-se aos autos o respectivo laudo.

Manifestaram-se as partes.

Em apenso, incidente já decidido, de Impugnação ao Benefício da Justiça Gratuita.

É o relatório.

Fundamento e decidido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

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

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

Segundo os autores, as rés adquiriram prédio vizinho e nele realizaram obras que causaram-lhes prejuízo. Não comprovaram a propriedade nem a realização de obras por parte de Center Imóveis, que era ou é apenas usuária do imóvel. Os documentos juntados com a contestação, não infirmados pelos autores, confirmam pertencer apenas à contestante PRB, também responsável pelas obras, do que decorre o reconhecimento de ilegitimidade passiva de Center Imóveis.

Sem êxito, de outro lado, a arguição de prescrição, pois os danos lamentados pelos autores datam de menos de dez anos, conforme se depreende, por exemplo, dos documentos de fls. 15/29, do anos de 2012, época de enfrentamento de despesas de recuperação do imóvel.

Quanto ao mérito, improcede a ação.

O laudo de exame pericial é claro e conclusivo em excluir qualquer responsabilidade da contestante, pelos danos existentes no imóvel vizinho, dos autores.

Até mesmo ao leigo, a partir do exame das fotografias juntadas aos autos, é possível cogitar a hipótese de os danos serem típicos da idade do prédio e de suas características construtivas.

O imóvel da autora apresentava manchas típicas de umidade, com revestimento deteriorado (fls. 155), além de trincas. Expressivo destacar que as alterações estruturais mais significativas se localizam em paredes distantes da divisa com o imóvel da contestante (fls. 157).

No terreno da contestante se fez apenas a regularização da superfície do terreno, com pequena elevação no fundo. No segmento do terreno que liga a parte principal ao alinhamento predial da Rua Dom Pedro II, foi mantida a mesma cota de nível da rua (fls. 159).

Houve construção de um muro paralelo baixo, contíguo ao muro de divisa com o imóvel dos autores. Entre esse muro e o muro do prédio dos autores foi colocada uma lona plástica, para evitar infiltração pelos vãos, e também foi construída uma canaleta para coletar águas pluviais (fls. 159/160).

Observou o perito judicial que a residência dos autores apresenta fissuras, trincas e rachaduras em vários cômodos, de forma generalizada, e não somente no setor próximo à divisa com o imóvel da contestante. Aliás, as lesões mais graves ocorreram em área mais distante, no dormitório 2 e no


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

corredor de circulação interna, quarto de hóspede, laje do banheiro, sala e garagem (fls. 161).

As trincas são menores nas imediações da divisa com o imóvel da contestante.

Analisando a configuração e localização das trincas, deduz-se que foi na parede lateral direita (de quem da Rua Dom Pedro olha para o imóvel) dos dormitórios 1 e 2 que ocorreu recalque de fundação, dando origem a trincas e rachaduras verificadas nestes cômodos e no corredor de circulação interna. Na parede do fundo também há indícios da ocorrência de recalque.

As referidas paredes pertencem à parte antiga da edificação, sendo que a parede lateral serviu de apoio para a laje e cobertura da área ampliada.

Diferentemente do que alegaram os autores, não houve obras de nivelamento do terreno vizinho, mas apenas a regularização da superfície, com um aterro de pequeno volume, insignificante e incapaz de produzir tensões no solo a ponto de provocar recalque na outra edificação, principalmente o recalque ocorrido em uma parede distante da divisa em três metros, no mínimo.

As infiltrações de água no imóvel da autora, com destaque para a declividade natural, também não são atribuíveis à obra no prédio vizinho, segundo concluiu o perito judicial (fls. 162/163).

O único aspecto destacado pelo perito judicial, para obrigar a ré, é o assentamento de um rufo para fechar o vão existente entre seu muro e o muro do imóvel dos autores (fls. 164), providência que já teria sido voluntariamente tomada (fls. 178).

Prepondera a conclusão do perito judicial, mesmo perante a crítica do assistente técnico dos autores, amparando-se este na anterioridade e estabilidade da construção, sem explicar, a contento, a razão de danos tão significativos em lugar distante da divisa com o imóvel da ré e a pequena intervenção nele produzida. Relembre-se o aspecto antigo de marcas de infiltração de água, segundo parece ao olhar leigo. Aludiu uma hipótese, é verdade, de que a nova pressão do peso do aterro ter ocasionado um recalque maior, fazendo parte da residência *rodar em direção ao afundamento do solo, ocasionando os danos (fissuras) nas alvenarias* (fls. 192), o que constitui mera hipótese, não uma conclusão. Aliás, o perito judicial excluiu a hipótese (fls. 204).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

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

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

Não haverá utilidade na realização da diligência preconizada pelos autores, um levantamento planialtimétrico (fls. 228), que se prestaria apenas a apurar com maior precisão a altura do aterro executado no imóvel da ré, certo que o pequeno desnível é facilmente observável e dispensa tal exame técnico (v. fls. 222).

Enfim, não lograram os autores demonstrar qualquer irregularidade na obra executada no prédio vizinho ou sua responsabilidade pelos danos apresentados em seu próprio imóvel.

Diante do exposto:

- (a) Julgo os autores, ANA MARIA FERRO CORREA e LÚCIO APARECIDO CORREA, carecedores da ação proposta ação contra CENTER IMÓVEIS LTDA., extinguindo o processo nesse ponto, o que faço com fundamento no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil.
- (b) Rejeito os pedidos indenizatórios quanto à contestante PRB ADMINISTRAÇÃO E INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA..
- (c) Condeno os autores ao pagamento das custas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, desde que demonstradas, dos honorários do perito judicial, em reembolso da importância despendida pela Defensoria Pública (fls. 182), com correção monetária, e dos honorários advocatícios do patrono das contestantes, fixados por equidade em 15% do valor da causa, corrigido monetariamente desde a data do ajuizamento. Fica suspensa, porém, a execução dessas despesas, consoante dispõe o artigo 98, § 3º, do CPC.

P.R.I.

São Carlos, 17 de abril de 2016.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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