



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

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0006005-43.2010.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Concessão / Permissão / Autorização**
 Requerente: **Paulo Henrique Nazzari**
 Requerido/Litisconsorte Passivo: **Paulo Armando de Araujo e outros, Osmb Projetos e Conbsultoria Sc Ltda**

PAULO HENRIQUE NAZARI ajuizou ação contra **PAULO ARMANDO DE ARAÚJO** e **CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL DAHMA I**, alegando, em síntese, que é proprietário da unidade nº 26 do empreendimento Parque Residencial Dahma, enquanto Paulo é proprietário das unidades 19/20, as quais têm caída natural de água para a frente do imóvel, portanto para a rua, tendo este cometido irregularidades na construção, pois deixou de erguer muro de arrimo após promover escavações e alterar o nível dos terrenos, contando com a omissão do Condomínio Dahma, que responde solidariamente pela irregularidade. Além disso, em razão de cláusula contratual, o requerido é obrigado a dar servidão de passagem de águas pluviais e esgoto, mas deixou de executar as obras correspondentes. Pediu a condenação dos requeridos a construírem muro de arrimo na divisa dos terrenos e a instalarem os dutos e caixas necessários à servidão de passagem das águas pluviais e esgoto.

Os requeridos foram citados e contestaram o pedido.

Condomínio Parque Residencial Dahma arguiu ilegitimidade passiva e impugnou os fatos contra si alegados, sustentando irresponsabilidade perante o requerente.

Paulo Armando de Araújo arguiu ilegitimidade passiva e ausência de interesse processual do requerente. Denunciou da lide Damha Urbanizadora e Construtora Ltda., o Município de São Carlos e OSMB Projetos e Consultoria Ltda.. Negou ter efetuado grande movimentação de terras em suas unidades imobiliárias e refutou a necessidade de erguimento de muro de arrimo e de servidão de passagem de águas pluviais e esgoto, afirmando, ainda, a impossibilidade de alterar a servidão.

Manifestou-se o requerente.

A tentativa de conciliação foi infrutífera.

O processo foi saneado, excluindo-se do processo Condomínio Parque Residencial Damha, cuja arguição de ilegitimidade passiva foi acolhida, e mantendo-se Paulo Henrique no polo passivo, vencido nas teses de ilegitimidade passiva e ausência de interesse processual. Indeferiu-se a denúncia da lide pelo réu para Condomínio Damha e para o Município de São Carlos, mas acolheu-se no tocante a OSMB Projetos e Consultoria Ltda..



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

Paulo Henrique interpôs recurso de apelação contra tal decisão, recurso inadmitido (fls. 343/344).

O requerido, Paulo Armando, interpôs recurso de agravo de instrumento contra a decisão de saneamento.

OSMB Projetos e Consultoria Ltda. contestou a ação de regresso, sustentando a desnecessidade de construção do muro de arrimo e irresponsabilidade do denunciante, pela servidão discutida.

Manifestaram-se o requerente e o requerido.

Deferiu-se a realização de exame pericial.

Realizada a prova pericial, juntou-se aos autos o respectivo laudo.

Realizou-se a audiência instrutória.

Encerrada a instrução, as partes apresentaram alegações finais, cotejando a prova e ratificando suas teses.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O Dr. Perito judicial analisou a posição dos lotes de terreno das partes litigantes e expôs claramente a situação, evidenciando a desnecessidade de construção de muro de arrimo pelo requerido. Assim porque a parte do fundo de seu terreno ficou na mesma cota de nível da parte inferior do talude existente no terreno do requerente, na faixa paralela a divisa do fundo, de modo que não houve necessidade de construir muro de arrimo (v. fls. 450).

Na realidade, para executar a obra no terreno do requerido foi executado um aterro de forma que o nível inferior do talude se estendeu até aproximadamente a metade do terreno, seguindo dos fundos em direção à Via de Acesso A.

Aproximadamente na linha média do terreno, no sentido de sua profundidade, foi executado outro talude, prosseguindo a partir deste com topografia considerável plana em direção ao alinhamento predial.

Confirmam-se a propósito as ilustrações de fls. 444, 448 e 450, especialmente o esboço de fls. 450, que permite observar o muro de divisa construído na cota de nível da base do talude.



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

Aliás, concluiu o perito judicial que o requerente, ele sim, tem o dever de fazer muro de arrimo e cuidar da impermeabilização. Deve construir de forma a não apoiar no muro de divisa do requerido, a terra colocada no local para preencher o vazio do talude (fls. 451). Pois o muro construído no terreno do requerido é apenas de fechamento, não tendo função estrutural, exatamente por isso não dimensionado para sustentar aterro.

Relativamente à passagem de água pluvial e de esgoto, o Dr. Perito Judicial refletiu a respeito do talude que havia no terreno do requerente, cuja inclinação era em direção ao terreno do requerido.

No levantamento planialtimétrico que mandou efetuar, constatou que as águas pluviais escoavam pelo talude e seguiam paralelamente ao muro do imóvel do requerido, prosseguindo em direção a Alamejada Projetada E, atravessando neste percurso os fundos da unidade 25 e a lateral da unidade 23.

Constatou que o talude executado pela Urbanizadora *atuava também como uma espécie de curva de nível, ou seja, as águas pluviais que escoavam pelo terreno a montante prosseguiram ao longo da base do talude no sentido das extremidades do mesmo. Foi por esse motivo que o requerido, quando erigiu o muro na divisa dos fundos (bloqueando o caminho das águas em direção a frente de seu terreno), não teve problemas com a retenção das águas na base do referido muro, visto que o caminhamento era em direção as extremidades do talude* (fls. 453).

Sucedem que com a construção dos muros laterais no terreno do requerente, o caminho das águas pluviais foi bloqueado, criando um represamento na unidade imobiliária, junto ao muro dos fundos do terreno do requerido (fls. 454). Bem por isso, torna-se necessário, sim, realizar obras para a servidão de passagem.

O requerido construiu seu prédio em primeiro lugar e deveria ter instalado dutos de espera para o esgoto e águas pluviais, desde a frente até a divisa dos fundos da unidade 26, consoante concluiu o perito judicial (fls. 456), conclusão decorrente da observação da posição dos lotes e da circunstância de que, até então, antes da construção dos muros laterais na propriedade do requerente, as águas escorriam naturalmente a partir da base do talude, mas ficaram depois bloqueadas, como estão.

A própria Convenção de Condomínio estabeleceu regra a respeito, no item 4.1:

4.1 Visando otimizar o mais adequado aproveitamento das áreas de uso exclusivo a montante, que tenham caído para os fundos, ficam os proprietários e possuidores das áreas de uso exclusivo à jusante obrigados a dar aos primeiros servidão de passagem para a instalação de ductos condutores de águas pluviais e esgoto. Referida servidão será constituída na faixa de recuo obrigatório da área de uso exclusivo.



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

4.1.1 Se o proprietário da área de uso exclusivo à jusante iniciar a sua construção antes do vizinho dos fundos, deverá, necessariamente, instalar às suas expensas, “ductos de espera” para o esgoto e águas pluviais, desde a frente até a divisa da área de uso exclusivo à montante.

Portanto, o requerido deveria ter realizado essas obras, quando ergueu seu prédio.

A empresa responsável pelo projeto e consultoria, OSMB Ltda., justificou a desnecessidade pretextando que os dois terrenos estavam nivelados, sem queda para o fundo (fls. 154). Mas ela própria reconhece a existência de um “talude abrupto na divisa” (v. fls. 154), obviamente produzindo desigualdade de nível, tal qual constatou o Dr. Perito Judicial.

Enfim, deveria mesmo o requerido ter instalado os dutos de espera para o esgoto e águas pluviais, desde a frente até a divisa dos fundos da unidade 26, do requerente, convindo agora a execução junto à lateral direita da unidade 19, para quem da via de acesso olha para o imóvel (v. fls. 456).

Este juízo nada dirá sobre a alternativa apresentada pelo perito judicial, de implantar a servidão junto à divisa dos lotes 23 e 25 (v. fls. 457), pela circunstância de que os respectivos proprietários não participam da lide.

Outrossim, a hipótese de construção de um spa e de um canil pelo requerente (v. fls. 457), não afeta a obrigação do requerido, quanto à preparação dos dutos.

Note-se que o Spa projetado será em solo rebaixado (v. fls. 461), mas isso não modifica a obrigação anterior, do requerido. Já o canil está sendo executado na faixa de terreno onde havia o talude, portanto abaixo do nível da rua, impossibilitando o escoamento das águas pluviais e de esgoto para a frente do terreno.

Apesar de o prédio principal já ter ligação de esgoto direcionada para o frente do imóvel, a parte dos fundos está desprovida de ligação. E esse problema não existiria se o requerido tivesse colocado os dutos, quando construiu.

Não pode, não deve o requerido, perante sua omissão, pretender limitar o direito de construção e de aproveitamento do lote vizinho, do requerente. As obras que este pretende executar nos fundos necessitam do acesso ao sistema de escoamento pluvial e de esgoto. Volta-se à observação inicial, de que esse problema não existiria se o requerido tivesse instalado os condutos, pois nesse caso também não haveria inconveniente algum, na escavação da base do talude para a construção do canil e instalação do spa. Pelo raciocínio, se os condutos já existissem, o requerente poderia escavar a base do talude e realizar tais obras, mas como não existem, por omissão do requerido, não poderia aquele assim fazer! O requerido não pode se beneficiar de sua omissão, para limitar as atividades e interesses do vizinho.



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

Trata-se de obrigação imposta aos condôminos, na Convenção de Condomínio, sem direito de indenização perante o requerente.

Em razão do acolhimento parcial do pedido, partilham-se os encargos da lide.

A litisdenunciada tinha o dever técnico e jurídico de atentar para a necessidade da instalação dos dutos, o que não fez. Surge agora a obrigação do litisdenunciante, por algo que deveria ter sido executado anteriormente, em condição de maior facilidade. O prédio do contestante está agora concluído e será afetado, para a instalação desses dutos, razão pela qual a litisdenunciante deverá indenizá-lo. Tal indenização consistirá não apenas no custo de recomposição de áreas atingidas mas também pelo custo que agregar, vale dizer, pela diferença de preço entre a execução no momento atual e que teria naquela época, conforme se apurar na etapa de cumprimento da sentença. Sem indenização por dano moral, superficialmente aludidos a fls. 108, item 51, e indemonstrados, afigurando-se mesmo simples aborrecimento e não ofensa a direito da personalidade.

Diante do exposto, **acolho em parte o pedido** apresentado por **PAULO HENRIQUE NAZARI** e condeno **PAULO ARMANDO DE ARAÚJO** ao cumprimento da obrigação de fazer consistente em instalar dutos de espera para o esgoto e águas pluviais, desde a frente até a divisa dos fundos da unidade 26, executando-os junto à lateral direita da unidade 19, para quem da Via de Acesso A olha para o imóvel. Afasto a pretensão do requerido, de obter indenização perante o requerente, pela execução de tal serviço.

Rejeito o pedido quanto à construção de muro de arrimo pelo requerido.

Responderão as partes pelos honorários de seus patronos e pelas custas e despesas processuais em igualdade, dentre elas o valor atinente aos honorários periciais.

Outrossim, **acolho o pedido** apresentado na denúncia da lide e **condeno OSMB Projetos e Consultoria Ltda.** a indenizar o litisdenunciante, **PAULO ARMANDO DE ARAÚJO**, pelas despesas de restauração de áreas atingidas pelas obras a serem realizadas, de execução dos dutos, e também pelo custo que se acrescentar à execução em si no momento atual. Esse custo extraordinário corresponde à diferença de custo no momento atual, em relação ao custo que haveria na época anterior, conforme se apurar na etapa de cumprimento da sentença. Sem indenização por dano moral.

Relativamente à lide secundária, responderá a litisdenunciada pelas custas processuais e pelos honorários advocatícios do patrono do litisdenunciante, fixados em 15% do valor da condenação.

Anoto, por fim, que a problemática do fechamento de um vão aberto pelo requerente, no muro de divisa do requerido, não constituiu objeto de pedido na causa.



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

P.R.I.C.

São Carlos, 21 de abril de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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