

**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: **1008629-09.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Nunciação de Obra Nova - Propriedade**  
 Requerente: **SABINO CARICOLA**  
 Requerido: **ODA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SÃO CARLOS LTDA**

Prioridade Idoso  
 Justiça Gratuita

**Vistos.**

**Sabino Caricola** ajuizou ação de nunciação de obra nova em face de **Oda Construtora e Incorporadora São Carlos Ltda** alegando que a ré teria iniciado obras para construção de um edifício em terreno vizinho ao seu, obra essa localizada à Rua Dom Pedro II, n.º 1.771, Centro, São Carlos, a qual estaria causando danos de ordem estrutural à sua residência, conforme apurado no laudo técnico elaborado pelo perito *Cássio de Mattos Dziabas*, que apontou que a ré, ao realizar a retirada de terra sem um estudo prévio para determinar a barreira ideal para contenção, acabou por fazer com que o solo sofresse recalque e acomodação sob parte da área onde a fundação de sua residência está apoiada, motivando o surgimento de “patologias” não discriminadas na inicial, para cujo reparo seria necessária a demolição e reconstrução do muro divisório, desde sua fundação, além do que no dia 14 de agosto de 2014 teria se verificado a queda de parte da uma plataforma de proteção instalada pela ré, objeto que acabou no quintal do imóvel do autor pondo em risco a integridade física de pessoas, inclusive a empregada doméstica de sua casa. Disse ainda que há constante queda de concreto, utilizado para estrutura da laje do edifício, em seu quintal e na parede do imóvel, ocasionando a quebra de telhas, do varal e janelas, além de impossibilitar a limpeza do local, onde costumava deixar um animal doméstico, dali retirado pela falta de segurança, de modo que, com o propósito de impedir que sua propriedade venha a ser devassada pela construção vizinha ou que a obra venha a danificar mais ou mesmo diminuir o valor de seu imóvel, requer a condenação da ré a repor sua residência no mesmo estado que se encontrava antes do início das obras, nos termos do recomendado no Laudo Técnico elaborado pelo engenheiro *Cassio*, determinando-se o embargo da obra até que sejam elaborados laudos técnicos sobre o impacto desta sobre o



**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**

seu próprio imóvel, condenando-se a ré, ao final, a proceder aos reparos dos danos já causados, bem como sua condenação a ressarcir os valores desembolsados para a elaboração do laudo particular, no valor de R\$ 3.000,00 devidamente corrigidos. Além disso, postulou também a condenação da ré ao pagamento de indenização pelos danos morais sofridos pela perturbação a ele causada no valor equivalente a 100 vezes o valor do salário mínimo ou outro valor superior a ser arbitrado pelo Juízo. Juntou documentos.

Indeferido o embargo à vista de constatação pericial de que o estágio da obra não implicava risco ao prédio residencial do autor, a ré contestou o pedido alegando, em resumo, ter obtido autorização dos órgãos públicos para a construção, não havendo irregularidade alguma na obra, destacando tenha tomado todos os cuidados antes do início das obras, inclusive com visitas aos imóveis vizinhos onde elaborou laudos periciais, no caso do autor elaborado pelo Engenheiro Sr. *Rogério Moura Cerri* em 15 de Janeiro de 2013. Disse que pode se observar no referido documento a referência a que a casa do autor já apresentava rachaduras em todos os seus cômodos, bem como no muro divisório, de modo a concluir se tratasse de danos pré-existentes, e tanto assim que o laudo pericial elaborado pelo perito nomeado pelo Juízo teria afirmado a não evolução das alegadas patologias e a não existência de risco de desabamento do imóvel do autor, não se verificando, portanto, nexos de causalidade entre a obra e os danos apontados na inicial, cujo prédio residencial, construído há mais de quarenta anos, estaria fora dos padrões de segurança, concluindo pela improcedência da ação, inclusive no que respeita aos danos morais.

O autor apresentou réplica.

O feito foi saneado, determinando-se a produção de prova pericial, cujo laudo foi acostado aos autos e em relação ao qual as partes se manifestaram, pugnando pela oitiva de testemunhas. A instrução foi encerrada.

Em alegações finais a ré reiterou os termos de sua contestação e demais manifestações, pugnando pela improcedência da ação, enquanto o autor reiterou os termos da inicial, acrescentando não tenha o réu impugnado o laudo pericial, que deverá ser acolhido para o fim de se julgar procedente o pedido por ele deduzido.

**É o relatório.**


**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**
**Fundamento e decido.**

O pedido é procedente.

A ação de nunciação de obra nova deixou de ter tratamento específico no Código de Processo Civil de 2015, como ocorria no diploma revogado onde ela era tratada em conjunto com o regramento das ações possessórias. Como ensina **Carlos Roberto Gonçalves**, *o objetivo da ação em apreço é impedir a continuação da obra que prejudique prédio vizinho ou esteja em desacordo com os regulamento administrativos. O seu fundamento encontra-se na preservação ao direito dos vizinhos (CC, art. 1.299), bem como nas disposições dos arts. 1.300, 1.301 e 1.302, que impõem ao proprietário o dever de construir de maneira que o seu prédio não despeje águas, diretamente, sobre o prédio vizinho, proibindo-o, ainda, de abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho* (Curso de Direito Civil Brasileiro. Vol. 5: Direito das Coisas. 6 ed. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 181).

Conquanto a doutrina já reconhecesse que esta ação não visava a efetiva defesa da posse, eis que não havia propriamente ofensa a esta, o novo diploma processual deixou isto bem esclarecido ao excluir esta espécie de pedido do rol de procedimentos especiais. Doravante, processar-se-á esta ação pelo rito do procedimento comum, possibilitando-se a cumulação de pedidos, o que já era admitido no diploma revogado e o que está bem expresso na redação do artigo 327, do Código de Processo Civil.

Pois bem. O cerne da pretensão reside em saber: a) se a edificação da obra por parte da ré causou danos ao imóvel do autor, cujos reparos possam ser imputados à responsável pela obra; b) existência e caracterização de danos morais pelos percalços vivenciados, e c) indenização por dano material decorrente do pagamento de um engenheiro para elaborar laudo inicial que subsidiou a propositura da ação.

A litigiosidade instalada entre as partes é manifesta e se revela pela conduta processual de ambos os polos. Então, cumpre realizar uma análise detida do conjunto probatório para que se possa buscar a prolação de uma decisão mais justa ao caso concreto e que imponha a responsabilidade devida a quem tenha agido de forma contrária ao Direito, ainda que decorrente da prática de atividade lícita.

E esta responsabilidade deve ser imposta à ré, pois a prova técnica


**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**

produzida no decorrer da instrução não deixa dúvidas de que o prédio por ela edificado ao lado do imóvel do autor causou danos a este, que devem ser devidamente reparados. Como se disse, ainda que a atividade desenvolvida pela ré seja lícita e tenha observado os requisitos legais para seu início, quando há uma extrapolação de limites que passam a atingir a esfera jurídica de outrem, cumpre ao Direito intervir para restabelecer as partes ao *statu quo ante*.

Ou seja, em razão da violação da norma, cumpria mesmo ao autor ingressar com a presente demanda, pois titular de direito subjetivo, o que, lembrando-se as célebres lições do professor **Goffredo Telles Júnior**, o autorizava a exigir do causador do dano as providências necessárias para reparar a violação provocada.

A prova pericial não deixa dúvidas. Bem concluiu o perito que: *Portanto concluímos que o imóvel do requerente, já tinha algumas fissuras conforme relatado e ilustrado com fotografias no laudo de vizinhança executado pelo requerido antes do início das obras e encontrava-se em estado regular de conservação. Esses problemas apontados eram, portanto de pequena monta e foram agravados com a construção do imóvel do requerido e também ocorreram outras patologias construtivas. Houve um recalque próximo à escada externa nos fundos da residência do autor, que puxou parte da dela e grande parte da edícula, concorrendo para o aumento da espessura das fissuras já existentes e proporcionando o aparecimento de novas patologias. Também constatamos a grande quantidade de detritos (sujeira) causada pela obra do requerido no corredor lateral, muro de divisa, telhado, laje da edícula, esquadrias, parede externa, calha e escada metálica. Devemos colocar também que o imóvel do requerente é uma construção antiga, porém suas fundações atendiam as normas exigidas à época.* (fl. 351).

A insurgência da ré em relação ao laudo (fls. 381/384) não possui o condão de infirmar a conclusão do *expert*, pois este concluiu que apesar de o imóvel do autor apresentar problemas de pouca monta estes foram agravados pela construção da ré, o que ocasionou os danos elencados na inicial e descritos no laudo pericial. Outrossim, mesmo que não imputado à ré o descumprimento de normas técnicas atinentes à arte de construir, isto é irrelevante, pois mesmo que tenha seguido as normas aplicáveis à edificação, os danos provocados no imóvel do autor são inegáveis, conforme já mencionado pela



**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**

conclusão da perícia.

Além disso, fosse o imóvel do autor antigo ou novo, comprovados os danos, como no caso dos autos, a ré seria da mesma forma responsabilizada pelos prejuízos sofridos, pois se trata da aplicação da máxima *ubi emolumentum, ibi onus*. Em outras palavras, não são as construções dos imóveis lindeiros que devem ser adequar à atividade desenvolvida pela ré. Ela é que tem a obrigação de adotar todas as providências necessárias para que toda a coletividade ao redor do empreendimento não seja afetada pela realização deste.

Pretendendo a ré se alçar no desempenho de uma atividade potencialmente causadora de danos a um número indeterminado e superior de pessoas, é natural e até mesmo justo que ela seja responsabilizada pelos danos provocados a terceiros, pois seu sucesso não pode ser construído à base do prejuízo de qualquer pessoa, o que sedimenta sua responsabilidade para com o ofendido.

Os danos morais também estão positivados.

Lembre-se que para justificar pleito de indenização por danos dessa natureza, necessário se mostra examinar a conduta do agente causador do fato, verificando sua reprovabilidade, assim como a potencialidade danosa dessa conduta em relação ao patrimônio imaterial da vítima, de modo a reprimir a prática de atos que atinjam a honra, a imagem e outros direitos inerentes à personalidade.

No caso em apreço, é evidente o abalo ao patrimônio imaterial do autor, o que inclusive é presumido, uma vez que as fotografias juntadas aos autos (fls. 388/392) demonstram a presença de dejetos oriundos da construção edificada pela ré, além da constante presença de sujeira na casa do autor (pó, terra etc), fato que está em consonância com o laudo pericial, onde se constatou *grande quantidade de detritos (sujeira) causada pela obra do requerido* (fl. 351).

É certo que esta situação perdurou até o término da obra. Por se tratar de um prédio de catorze andares é natural que tenha sido despendido longo tempo até a conclusão dos trabalhos. Como consectário lógico, conclui-se que o autor teve que conviver, por um longo período, com a falta de cuidado da ré em realizar os trabalhos necessários para a construção do referido edifício, o que inclusive levou este Juízo a conceder parcialmente o


**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**

embargo da obra (decisão de fls. 393/394) tamanha a possibilidade de agravamento dos danos que poderiam ser provocados.

Para a caracterização dos danos morais no caso concreto é desnecessária a incursão no ponto levantado pelo autor a respeito do possível acidente ocorrido com um bombeiro na obra da ré, em razão da energização de dois cabos de energia. Este fato não faz parte da causa de pedir e não há influência para o desfecho da lide, pois inclusive há demonstração de sua apuração em ação distinta ajuizada pela vítima (fls. 560/593), onde a responsabilidade da ré poderá ser evidenciada, no tocante, é claro, à vítima do acidente, pessoa diversa do autor.

Em todo este cenário, o autor – pessoa idosa e que conta hoje com oitenta e seis anos de idade - faz jus, portanto, ao pedido de indenização por danos morais, porque tanto o abalo ocasionado em seu imóvel, quanto os percalços decorrentes da queda de detritos em sua casa, não se traduzem em simples aborrecimento, mas sim de perturbações continuadas à sua tranquilidade, e, no que se refere ao *quantum*, **Rui Stoco** ensina os parâmetros na fixação do valor das indenizações. Confira-se a doutrina desse eminente jurista:

*Em resumo, tratando-se de dano moral, nas hipóteses em que a lei não estabelece os critérios de reparação, impõe-se obediência ao que podemos chamar de binômio do equilíbrio, de sorte que a compensação pela ofensa irrogada não deve ser fonte de enriquecimento para quem recebe, nem causa da ruína para quem dá. Mas também não pode ser tão apequenada, que não sirva de desestímulo ao ofensor, ou tão insignificante que não compense e satisfaça o ofendido, nem o console e contribua para a superação do agravo recebido. (in **Tratado de Responsabilidade Civil**. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004. p. 1709).*

Assim, levando-se em consideração esses critérios, fixa-se a indenização em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), valor que se reputa suficiente para que compense o ofendido e, ao mesmo tempo, desestimele a ré a agir de forma semelhante em situações análogas.

Em ação de indenização por danos morais, a condenação em montante inferior não implica sucumbência recíproca (súmula 326 do Colendo Superior Tribunal de





**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**

Justiça). A correção monetária deve incidir desde a data do arbitramento (súmula 362 do Colendo Superior Tribunal de Justiça), e os juros moratórios, tratando-se de ato ilícito extracontratual devem fluir a partir do evento danoso (súmula 54 do Colendo Superior Tribunal de Justiça).

O termo inicial dos juros, então, devem corresponder à data do início da obra, ou seja, 16 de abril de 2013 (vide documento de fl. 237), pois apesar de a perturbação ao autor ter perdurado durante todo o período de construção, os abalos, particularmente à estrutura do imóvel, se iniciaram juntamente com o desenvolvimento da atividade de edificação pela ré. Ademais, se trata de dado objetivo existente nos autos e que poder ser utilizado como parâmetro para definição do termo inicial dos juros moratórios.

Por fim, em aplicação ao princípio da reparação integral, é cabível a indenização pelas despesas desembolsadas pelo autor para a elaboração de laudo pericial inicial (fls. 39/75), uma vez que esta providência se afigurou importante inclusive para fundamentar a propositura da demanda. Ora, caso não fosse constatado, de plano, os danos no imóvel do autor em razão da construção da ré, embora submetida esta análise novamente sobre o crivo do contraditório, esta conduta por ele adotada poderia inclusive evitar o ajuizamento da ação. Além disso, os documentos mencionados comprovam o efetivo desembolso do valor pago (fls. 86/90).

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido para: a) impor à ré obrigação de fazer, consistente em providenciar, às suas expensas, a recuperação do imóvel do autor, por meio da realização das obras necessárias e apontadas no laudo pericial (fls. 351 e 352); b) condenar a ré a pagar ao autor, a título de indenização por danos materiais, o importe de R\$ 3.000,00 (três mil reais), com correção monetária, utilizada a tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar do desembolso (03/07/2014 – fl. 90), e juros de mora, de 1% ao mês, contados da citação; c) condenar a ré a pagar ao autor, a título de indenização por danos morais, o importe de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), com correção monetária, utilizada a tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar deste arbitramento, e juros de mora, de 1% ao mês, contados da data de início das obras.**

Condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, além de



**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**

honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa (pois houve imposição de obrigação de fazer, além da condenação propriamente dita), quantia que está em consonância com os critérios do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 09 de fevereiro de 2017.

**Daniel Luiz Maia Santos**  
**Juiz de Direito**

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