

**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 Físico nº: **0003977-97.2013.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Nunciação de Obra Nova - Propriedade**  
 Requerente: **Bruno Cesar Penna Gobbo e outro**  
 Requerido: **Edward Cezar Minutti e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

Os autores Bruno Cesar Penna Gobbo e Milena Sabioni Gobbo propuseram a presente ação contra os réus Edward Cesar Minutti e Denise Cristina Gaspar Minutti, requerendo: a) concessão de embargo da obra executada pelos réus liminarmente; b) tutela antecipada para realização de perícia judicial cautelar antecipada de prova; c) a condenação dos réus na demolição da parede e viga baldrame de sua obra, do lado que divisa com a obra dos autores e a promover as obras de construção de reforço/reconstituição da fundação necessárias à perfeita segurança da residência dos autores; d) a condenação dos réus no pagamento de danos emergentes no valor de R\$ 13.695,88, bem como aos que forem acrescidos até a data da solução final; e) a condenação dos réus no pagamento do valor relativo à depreciação do imóvel para venda; f) a condenação dos réus no pagamento de indenização pela perda de oportunidade de venda e dos danos morais a ela relativos; g) a condenação dos réus no pagamento de eventuais despesas com aluguéis e transporte da mudança, caso haja necessidade em razão da complexidade das obras de reparação.

Decisão de folhas 100/103 deferiu liminarmente o embargo e a antecipação da tutela de vistoria antecipada de provas.

Laudo provisório de folhas 111/130.

Os réus, em contestação de folhas 136/168, requereram o desembargo da obra e a improcedência dos pedidos, alegando: a) que, desde o início das acusações lançadas pelos autores, no sentido de que a obra destes foi a causadora das fissuras e trincas, estes se prontificaram a efetuar o conserto necessário, desde que profissionais de sua confiança atestassem as conclusões dos autores; b) que o engenheiro responsável pela obra dos réus declarou-lhes que os danos existentes no imóvel dos autores não tinham



**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**

relação com a obra, menos ainda com a fundação feita; c) que, em caso de restar demonstrado que as fissuras e trincas tenham sido causadas pela obra dos réus, estes não podem ser condenados além do valor relativo ao conserto das trincas; d) que não há falar-se em danos morais, nem em danos hipotéticos futuros e tampouco em perda da chance da venda do imóvel.

Os autores manifestaram-se sobre o laudo preliminar às folhas 185/200.

Réplica de folhas 205/226.

Decisão de folhas 228 fixou valor da caução para o desembargo da obra e instou que as partes especificassem as provas que pretendiam produzir.

Os réus depositaram o valor relativo à caução às folhas 233.

Decisão de folhas 235 suspendeu o embargo.

Manifestação dos autores de folhas 238/243 e dos réus às folhas 247/250.

Decisão de folhas 261 designou audiência de tentativa de conciliação.

Audiência de folhas 344 restou infrutífera, sendo colhidos os depoimentos pessoais dos autores e do corréu Edward Cezar Minutti às folhas 345/347.

Decisão de folhas 349 determinou a realização de laudo definitivo.

Quesitos dos autores de folhas 360/364.

Laudo pericial de folhas 392/420.

Manifestação dos autores sobre o laudo às folhas 427/431, instruída de parecer técnico de folhas 432/436.

Manifestação dos réus de folhas 443/447.

Decisão de folhas 448 homologou o laudo pericial e declarou encerrada a instrução, concedendo às partes o prazo para oferecimento de memoriais.

Memoriais dos autores de folhas 457/473.

Agravo de instrumento pelos réus às folhas 475.

Memoriais dos réus de folhas 484/493.

Relatei o essencial. Decido.

Os autores alegaram, em síntese: a) que são proprietários do imóvel situado na Rua Ray Wesley Herrick, 1601, Unidade 65, Condomínio Village Damha II, neste município; b) que os réus são proprietários do imóvel contíguo ao imóvel dos autores, onde



**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**

estão construindo um prédio residencial; c) que desde o mês de fevereiro de 2013, o imóvel pertencente aos autores começou a apresentar trincas e fissuras em suas paredes, decorrentes da obra realizada no imóvel dos réus; d) que os autores contrataram dois engenheiros civis que realizaram uma vistoria no imóvel dos autores e constaram que houve imperícia na execução das estacas da obra em andamento, havendo necessidade de reforço na fundação.

Assim, pretendem os autores a condenação dos réus: a) na demolição da parede e viga baldrame de sua obra, do lado que divisa com a obra dos autores e a promover as obras de construção de reforço/reconstituição da fundação necessárias à perfeita segurança da residência dos autores; b) a condenação dos réus no pagamento de danos emergentes no valor de R\$ 13.695,88, bem como aos que forem acrescidos até a data da solução final; c) a condenação dos réus no pagamento do valor relativo à depreciação do imóvel para venda; d) a condenação dos réus no pagamento de indenização pela perda de oportunidade de venda e dos danos morais a ela relativos; e) a condenação dos réus no pagamento de eventuais despesas com aluguéis e transporte da mudança, caso haja necessidade em razão da complexidade das obras de reparação.

O laudo pericial definitivo de folhas 393/420, concluiu: (i) que o imóvel dos autores sofreu danos de pequena monta, em especial trincas e fissuras nas paredes perpendiculares à divisa do escritório da frente e da sala de jantar, assim como na parede lateral direita da varanda dos fundos, todos localizados junto à divisa com a obra dos réus, os quais possuem nexo causal com a mencionada obra; (ii) que os reparos correspondentes aos danos efetivamente causados pela obra dos réus restringem-se ao tratamento das trincas e fissuras (que se mostram inativas), assim como a repintura das paredes afetadas e lindeiras e, ainda, serviços correlatos como a desmontagem e montagem de móveis, limpeza, avaliando o custo de tais serviços em R\$ 2.644,00; (iii) que a execução de reforços de fundação, caso indicado, seriam executados a título preventivo, já que, até o momento, não se estabeleceu por completo a carga total na obra vizinha, e a indicação de reforços nessas condições, implicaria em carrear aos proprietários da obra vizinha um ônus para reparar danos hipotéticos com grande chance de não se consumarem; (iv) que o valor da depreciação coincide com o valor necessário à reparação.



**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**

Assim sendo, improcede o pedido de demolição da parede e viga baldrame da obra dos réus, uma vez que, de acordo com o *expert*, as trincas e fissuras se encontram inativas, concluindo que os reparos aos danos efetivamente causados pela obra dos réus restringem-se ao tratamento das trincas e fissuras, bem como à repintura das paredes afetadas e lindeiras (**confira folhas 409**).

Também improcede o pedido de compelir os réus a promover as obras de construção de reforço/reconstituição da fundação necessárias à perfeita segurança da residência dos autores, visto que o *expert* não concluiu sobre essa necessidade (**confira folhas 409**).

Com relação ao pedido de condenação dos réus no pagamento de indenização a título de danos emergentes, de rigor a condenação dos réus tão somente no pagamento das despesas apuradas pelo *expert* no montante de R\$ 2.644,00, com atualização monetária a partir de maio de 2016 (data da elaboração do laudo) e juros de mora a partir da citação.

As demais despesas pretendidas pelos autores (folhas 13) não podem ser atribuídas aos réus.

Também improcede o pedido de condenação dos réus no pagamento do valor relativo à depreciação do imóvel para venda, posto que, de acordo com o perito do juízo, o valor da depreciação coincide com o valor necessário à reparação (**confira folhas 409, item “c”**).

Também não procede o pedido de condenação dos réus no pagamento de indenização pela perda de oportunidade de venda do imóvel, uma vez que o imóvel foi vendido durante a tramitação do feito (**confira certidão de folhas 270**), prejudicando, assim, qualquer pedido relativo à perda da oportunidade de venda do imóvel.

Também improcede o pedido de condenação dos réus no pagamento de indenização a título de danos morais, tendo em vista que os fatos não ultrapassaram a esfera do mero aborrecimento.

**Nesse sentido:**

DIREITO DE VIZINHANÇA - OBRIGAÇÃO DE FAZER – REPARAÇÃO DE DANOS – Construção em imóvel vizinho que provocou danos no imóvel do autor, com a existência de trincas, fissuras e recalques – Laudo pericial conclusivo - Nexo causal entre a construção e os danos verificado – Desnecessidade de realizar-se nova prova pericial - Obrigação dos réus em reparar os danos ocasionados no imóvel do autor -



**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**

Cerceamento de defesa, portanto, não caracterizado – Dano moral não configurado – Mero aborrecimento, sem que haja o autor demonstrado a ofensa subjetiva - Verba honorária mantida - Recurso dos réus desprovido – Recurso do autor não provido (Apelação 0144252-73.2012.8.26.0100 Relator(a): Claudio Hamilton; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 28/01/2016; Data de registro: 01/02/2016).

Finalmente, o pedido relativo à condenação dos réus no pagamento de eventuais despesas com alugueis e transporte da mudança, caso haja necessidade em razão da complexidade das obras de reparação perdeu o objeto, diante da venda do imóvel por parte dos autores.

Diante do exposto, acolho, na parte mínima, o pedido inicial, para o fim de condenar os réus no pagamento de indenização em favor dos autores, a título de danos materiais, no montante de R\$ 2.644,00, com atualização monetária a partir de maio de 2016 (data da elaboração do laudo) e juros de mora a partir da citação. Sucumbentes na maior parte, condeno os autores no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 20% do valor da causa, ante o longo tempo de tramitação do feito, com atualização monetária a partir da distribuição e juros de mora a partir do trânsito em julgado.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 05 de setembro de 2016.

**Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares**

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