

**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 Digital nº: **1007464-53.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Responsabilidade Civil**  
 Requerente: **Elisabeth Fernandes**  
 Requerido: **Willdensor Zatorre Amaral**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Eduardo Cebrian Araújo Reis**

Vistos.

Trata-se de ação indenizatória movida por **ELISABETH FERNANDES** em face de **WILDENSOR ZATORRE AMARAL**. Alega, em essência, ser proprietária de um imóvel que teve telhas quebradas e que suportou entupimentos no local em razão de uma obra que foi realizada na casa vizinha, de propriedade do réu. Sustenta que não suportando os aborrecimentos da construção, as possuidoras diretas com as quais celebrara contrato de locação deixaram o imóvel. Postula a condenação do requerido ao pagamento de quantia que repare os danos no imóvel a serem apurados mediante realização de prova pericial, bem como de R\$ 4.413,91 a título de lucros cessantes. Juntou documentos (fls. 10/60).

O réu foi citado e apresentou resposta contrapondo-se às alegações da autora (fls. 68/92). Apontou inexistência de danos, acrescentando que pintou o imóvel da autora - o qual ficou pronto em 2 de novembro de 2015- e inexistência de responsabilidade pela desocupação. Requereu a condenação da autora em litigância de má-fé. Juntou documentos (fs. 93/106).

Houve réplica (fls. 111/116).

Definida a distribuição do ônus da prova, deferiu-se a produção de provas pericial, documental e testemunhal (fl. 117).

Laudo pericial às fls. 270/300 sobre o qual as partes se manifestaram às fls. 314/329 e 330/335. O perito prestou esclarecimentos às fls. 375/377.

Produzida prova em audiência, encerrou-se a instrução concedendo-se prazo para apresentação de alegações finais (fls. 432/439 e 443/444).

Memoriais do réu às fls. 446/463 e da autora às fls. 468/479.



**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**

É o relatório.

Fundamento e DECIDO.

Segundo afirma a autora, no ano de 2015 o réu conduziu obra em imóvel vizinho ao seu, causando entupimentos e quebra de telhas. Alega, ainda, que o local estava alugado mas foi desocupado porque os inquilinos não suportaram as inconveniências e sujeira oriundas da aludida obra. Pede reparação dos danos no imóvel e lucros cessantes.

O réu alega não ser causador dos danos materiais apontados pela autora, não apenas porque laborou com a cautela necessária e promoveu a reparação de pinturas, mas também porque, na verdade, as inquilinas deixaram o imóvel por questão diversa.

A autora era detentora do ônus da prova do dano e do nexo causal com a obra realizada pelo réu, consoante estabelece o artigo 373, inciso I do Código de Processo Civil; no entanto, dele não se desincumbiu de maneira satisfatória.

O dano à telha da garagem é incontroverso.

Quanto ao ingresso no imóvel, a narrativa e as provas produzidas vão de encontro às alegações da autora que, na petição inicial, menciona ter franqueado a entrada do réu.

Aplica-se à hipótese o artigo 1.313, inciso I e §3º do Código Civil, *verbis*: Art. 1.313. "O proprietário ou ocupante do imóvel é obrigado a tolerar que o vizinho entre no prédio, mediante prévio aviso, para: I - dele temporariamente usar, quando indispensável à reparação, construção, reconstrução ou limpeza de sua casa ou do muro divisório; (...) § 3º Se do exercício do direito assegurado neste artigo provier dano, terá o prejudicado direito a ressarcimento".

Ainda, o documento de fl. 15 comprova autorização da autora para que o réu ingressasse no imóvel e promovesse os reparos necessários.

Em relação à ocorrência do dano, não se descuida da conclusão do perito pela existência de inadequações no imóvel da requerente. Observo, também, que os apontamentos do *expert* nesse sentido referem-se, em essência, a respingos de argamassa nas paredes e pisos e acúmulo de entulhos na rede de águas pluviais (fl. 298).

Sucedem que o exame foi levado a efeito em 2017 e os fatos aconteceram em 2015, sendo que a própria autora admite ter alterado o imóvel posteriormente, sob o argumento de deixá-lo preparado para novas locações (fls. 330/335), alegação que foi confirmada pela testemunha José Flores.



**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**

Em audiência, a testemunha afirmou prestar serviços à autora no imóvel a que se refere esta ação desde janeiro de 2016. Verifique-se: *"Presto serviços para a autora. Sou pedreiro e promovo a reforma do imóvel. Faço serviço no local desde o início de 2016. Há aproximadamente um mês houve paralisação da reforma. Conheço o requerido. Não trabalhei para ele. No período em que estive trabalhando no local não presenciei nenhuma intercorrência entre vizinhos. Fui contratado para trocar janela, pisos, e também fiz uma laje. Antes de prestar esses serviços cheguei a trocar telhas que estavam quebradas. (...) Antes do início de 2016 eu já conhecia a casa. Anteriormente à aquisição do imóvel, fiz uma verificação para a senhora Elisabeth. Nessa época não vistoriei o telhado e, por isso, não sei se havia telhas quebradas. Quando prestei serviços para a autora construí um muro na divisa com o imóvel do requerido. Também foram feitas colunas na lateral. Quando comecei meus trabalhos não havia obras sendo realizadas no imóvel do requerido. Não notei a existência de rachaduras ou outros problemas no imóvel do requerido. O requerido me procurou para prestação de serviços em outro local, mas não chegamos a fechar a contratação"* (fl. 433).

Considero que as reformas empreendidas não só eliminaram a prova do dano no que tange às telhas quebradas, como observou o perito, mas também a possibilidade de verificação do nexo causal entre o prejuízo que a autora alega ter sofrido e a obra executada pelo réu em 2015.

Anoto, ainda, que tanto os acúmulos de argamassa quanto o entupimento da rede de águas pluviais podem ter origem nas obras realizadas pela autora em seu imóvel.

Por essa razão, entendo que a perícia empreendida dois anos depois da obra é incapaz de verificar a situação dos imóveis na origem dos alegados danos e cuja reparação a autora postula.

No tocante aos lucros cessantes, não houve produção de provas hábeis a sustentar a alegação. É certo que toda construção causa algum desconforto aos moradores dos imóveis vizinhos. Contudo, não foi demonstrado excesso que justificasse a rescisão, tampouco o nexo de causalidade entre a obra no imóvel do réu e a desocupação pelas locatárias do imóvel da autora. Assim, rejeita-se a pretensão.

Examinando a alegação de fraude processual, não vislumbro a prática, pela autora, das hipóteses enumeradas no artigo 80 do Código de Processo Civil a ensejar condenação por litigância de má-fé.

O requerido aquiesceu com o pedido de reparação referente à telha da garagem, quebrada em razão da queda de um motor, reconhecimento que deve ser homologado, observados os valores apresentados pelo perito.

Ante o exposto, julgo **IMPROCEDENTES** os pedidos. A autora arcará com honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa, atualizado a partir do ajuizamento. Por outro lado, **HOMOLOGO** o reconhecimento da procedência do pedido (CPC, 487, III, alínea "a") no que tange à reparação de uma telha no valor de R\$ 415,00, o qual deverá ser atualizado desde a



**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**

elaboração do laudo pericial pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e acrescida de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. Sem condenação em honorários advocatícios dada a sucumbência da parte autora.

Interposta apelação, viabilize-se apresentação de contrarrazões e remetam-se os autos ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo com as cautelas de estilo e as homenagens do juízo.

P.I. Oportunamente, arquivem-se.

São Carlos, 16 de agosto de 2018.

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