



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1003875-24.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Nunciação de Obra Nova - Propriedade**
 Requerente: **ROSANA RAMOS**
 Requerido: **Antonio Angelo**

Justiça Gratuita

ROSANA RAMOS ajuizou ação contra ANTONIO ANGELO, pedindo a nunciação de obra nova e a demolição de parte dela. Alegou, para tanto, que é proprietária do imóvel situado na Rua Rio Negro nº 229, Jardim Jockey Club, nesta cidade, e que o réu iniciou obra no terreno vizinho, de forma irregular, prejudicando o prédio vizinho, pois acarreta o despejo de águas e construção de eirado, terraço ou varanda a menos de meio e meio.

Deferiu-se liminarmente o embargo da obra.

Citado, o réu contestou o pedido, negando existir irregularidade ou prejuízo para a autora.

Manifestou-se a autora.

O processo foi saneado, deferindo-se a produção de prova pericial.

Juntou-se aos autos o laudo de exame pericial e manifestaram-se as partes.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O laudo de exame pericial basta para julgamento da causa.

P O D E R J U D I C I Á R I O


 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

O perito judicial examinou cuidadosamente ambos os imóveis e concluiu que os danos existentes no prédio da autora são de natureza endógena, *não havendo nenhuma relação de causa e efeito entre as mesmas (patologias) com a obra executada pelo requerido* (fls. 153).

Na execução da obra do réu foram assentados rufos na arede do imóvel da autora, necessários para impedir infiltração das águas pluviais no vão existente entre os dois imóveis.

A infiltração observada é ascendente, conforme constatado pelo engenheiro contratado pela autora, que em seu laudo (fls. 20/21) relatou que a água infiltra no solo, subindo por capilaridade para as paredes. Ou seja, a infiltração não ocorre por conta da edificação erigida pelo requerido, pelo contrário, a referida edificação colaborou para minimizar o problema, visto que impermeabilizou parte do solo do terreno vizinho (fls. 153).

Observou o perito judicial, com base em fotografias trazidas com a petição inicial, *que anteriormente o imóvel do requerido não tinha edificação, sendo que a água que infiltrava no solo acabava por subir pela fundação, atingindo as paredes. É possível, também, que as águas pluviais que escorriam pela parede da edificação da autora, ou respingos do piso, acabavam se infiltrando na referida parede* (fls. 146). É claro que em nenhuma dessas duas hipóteses poder-se-ia atribuir ao prédio vizinho os danos decorrentes.

O engenheiro firmatário do parecer técnico que instruiu a petição inicial (fls. 20/21) não demonstrou as razões pelas quais concluiu que as trincas, fissuras e infiltrações encontradas decorrem da utilização como parte estrutural da residência do contestante. Ao invés disso, o perito judicial explicou e demonstrou, de forma facilmente assimilável, que a obra no prédio vizinho prestou contribuição positiva, ao invés de acarretar danos.

Houve irregularidade, é certo, na circunstância de o réu apoiar sua edificação na parede do imóvel da autora. No entanto, ele próprio, contestante, já providenciou a demolição da parede que havia construído sobre o muro, no trecho do fundo da divisa, tendo construído outra, paralela, mas sobre seu terreno, ainda sem revestimento (fls. 153). Portanto, o erro anterior consistiu na indevida utilização de parede do imóvel vizinho, o que justificou, em parte, a propositura da ação, por isso mesmo ora parcialmente acolhida.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Assim assim, essa conduta irregular não acarretou dano para o prédio da autora (fls. 154).

E não há evidência alguma de que a remoção da parede anterior, construída sobre o muro do imóvel da autora (fls. 152), ocorreu após a ordem judicial de suspensão da obra. O perito judicial comparou fotografias e constatou que existiu anteriormente e que o próprio réu informou a remoção, atendendo as reclamações feitas pela própria autora, construindo então outra, *sem apoiar no muro do imóvel vizinho* (fls. 152). Destarte, seja por não se confirmar o descumprimento da ordem judicial, seja pela inexistência de prejuízo para autora, repele-se o pleito de imposição de sanção pecuniária (fls. 169).

Observa-se que a autora iniciou providências em 7 de março de 2014 (fls. 10) mas a ação foi ajuizada apenas em 9 de maio e a decisão liminar proferida em 12 de maio. O parecer técnico de fls. 21 data de 28 de fevereiro de 2014. As fotos não estão datadas. Portanto, é plausível que a remoção da parede tenha antecedido a decisão liminar.

Lembra-se que a execução do revestimento obriga o réu a entrar no imóvel da autora, sobre o telhado da edícula, carecendo de autorização dela (fls. 154).

A ação tinha por objetivos a proibição de o vizinho continuar a obra, o que se repele, pela inexistência, agora, de irregularidade construtiva, e de demolição da parte irregular, o que já ficou prejudicado, pois a parede já foi removida.

Diante do exposto, rejeito o pedido de embargo da obra, revogo a medida liminar, autorizando o réu a prosseguir na obra desde logo, e julgo prejudicado o pedido de demolição da parede erguida sobre o muro do imóvel da autora.

Condeno a autora ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, desde que demonstradas, e dos honorários advocatícios fixados em 15% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento.

P.R.I.C.

São Carlos, 30 de setembro de 2015.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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