



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
 Rua Sorbone, 375, . - Centreville
 CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.gov.br

CONCLUSÃO

Em 07/10/2013 , faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, Dr. Paulo César Scanavez.

Eu, _____, Escr., subscrevi.

SENTENÇA

Processo nº: **0018462-73.2011.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Direito de Vizinhança**
 Requerente: **Josefa Luíza Vanderlei de Souza**
 Requerido : **Clodoaldo Aparecido da Silva**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Josefa Luíza Vanderlei de Souza move ação em face de **Clodoaldo Aparecido da Silva**, dizendo que é proprietária do prédio residencial situado nesta cidade na Rua Manoel Joaquim, 355, Bairro Cidade Aracy. A parede desse seu prédio é utilizada como muro pelo imóvel vizinho pertencente ao réu, o que lhe tem causado transtornos e prejuízos representados por infiltrações e umidade nessa edificação. O réu não a permitiu executar a impermeabilização e reboco da parede de divisa. Pede a procedência da ação para reconhecer esses danos causados pelo réu, condenando-o a autorizá-la ter acesso ao seu imóvel para proceder à impermeabilização da parede residencial que ser de muro para o réu, condenando-o à construção da galeria para o escoamento das águas pluviais, sob pena de multa diária a ser arbitrada pelo juízo. Documentos às fls. 03/21.

O réu foi citado e contestou às fls. 26/28 dizendo que jamais se negou a permitir que a autora resolvesse o problema da infiltração que é do próprio prédio dela autora. Não há nexos causal entre os problemas detectados no prédio da autora com o imóvel do réu. As infiltrações decorrem da falta de rufos na laje da residência da autora. A parede do imóvel do réu é rebocada e pintada, não havendo infiltração ou outra condição que favoreça a ocorrência noticiada na inicial. Improcede a demanda. Documentos às fls. 29/33.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
 Rua Sorbone, 375, . - Centreville
 CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.gov.br

Réplica às fls. 34/37. Pela decisão de fl. 60, o processo migrou do JEC para esta 2ª Vara Cível. Laudo pericial às fls. 78/96. Esclarecimentos do perito às fls. 109/110. As partes manifestaram-se às fls. 111v e 113.

É o relatório. Fundamento e decido.

O prédio residencial da autora está acometido dos danos que aparecem nas ilustrações de fls. 3/21. Atribuiu a causa desses danos ao prédio vizinho do réu. O perito constatou que a edificação residencial da autora apresenta sinais de umidade generalizados em grande parte dos cômodos, listando-os nas letras "a" a "f" (fls. 82/83).

O vistor apresentou o diagnóstico a fl. 83 destacando: "a edificação do requerido sequer está encostada na divisa com o imóvel da autora. Além disso, o piso da edificação dos fundos do imóvel da autora, pelo que se pode observar, também se encontra em nível superior ao do corredor lateral do imóvel do requerido, existente junto à divisa. Os problemas de umidade que afetam o imóvel da autora se devem a problemas de seu próprio telhado, rufos colocados de modo inadequado e muito provavelmente a insuficiência da calha que existe no meio do telhado, para a qual se direcionam as águas de chuva tanto da parte da esquerda quanto da parte da direita desse bloco construtivo, gerando transbordamento e inundando a laje. A própria autora quando da vistoria, também mencionou que em certa ocasião houve vazamento da caixa d'água. Além disso, tem-se que os problemas de umidades em paredes se devem em parte pelas falhas no telhado apontadas no parágrafo anterior e em parte pela falta de revestimento adequado das paredes laterais, sujeitas às intempéries, e trincas nas mesmas, permitindo a infiltração de água de chuva".

O perito definiu a fl. 84 a conduta a ser adotada pela autora visando secar as fontes geradoras dos problemas em seu imóvel. A fl. 87, na conclusão, o vistor afirmou que "não há nexos de causalidade entre as infiltrações e danos constatados no imóvel da autora e o imóvel do requerido, sendo que tais problemas possuem origem endógena, ou seja, são decorrentes de falhas da própria edificação da requerente".

O perito em abono ao seu lado trouxe os documentos de fls. 89/96 e, às fls. 109/110, prestou esclarecimentos enfatizando que "as infiltrações e sinais de umidade no imóvel da autora não têm como causa o aludido vazamento pontual no imóvel do requerido como pode parecer à requerente".

Deste modo, ausente o nexos de causalidade entre os danos no imóvel da autora e a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
 Rua Sorbone, 375, . - Centreville
 CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.gov.br

proximidade do prédio do réu. Este não produz direta, indireta ou concorrentemente aludidos danos. Estes têm sua fonte em fatores endógenos do prédio da autora.

O réu disse que jamais colocou obstáculo para a autora providenciar os reparos em seu imóvel de modo a estancar as fontes produtoras dos danos. A autora não produziu prova alguma do alegado empeco. Sem dúvida que, oportunamente, quando aprover à autora providenciar as reparações definidas a fl. 84, o réu terá que tolerar que ela ou seus prepostos ou terceiros por ela contratados entrem em seu imóvel, mediante aviso prévio, nos termos do inciso I, do artigo 1.313, do Código Civil. Nesse particular é que o pedido tem procedência, já que esse ingresso no prédio vizinho do réu é conduta indispensável para a solução dos problemas verificados no imóvel da autora.

JULGO PROCEDENTE EM PARTE a ação para compelir o réu a tolerar que a autora, seus prepostos ou terceiros por ela contratados, ingressem no imóvel vizinho pertencente ao réu para que realize as reparações definidas a fl. 84. Se o réu ou quem quer que seja, na oportunidade escolhida pela autora para os reparos, criar obstáculo, o próprio oficial de justiça acompanhará o ato de modo a assegurar à autora o exercício do direito previsto no inciso I, do artigo 1.313, do Código Civil, alternativa esta que encontra supedâneo na parte final do artigo 461, caput, do CPC. Desnecessário pois o arbitramento de multa diária. Improcedem os demais pedidos formulados pela autora. Cada parte arcará com o custo de seu advogado. Isento-as do pagamento das custas processuais pois são hipossuficientes.

P.R.I.

São Carlos, 29 de outubro de 2013.

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