



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

CONCLUSÃO

Em 15/04/2014 16:57:25, 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: **0010010-40.2012.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Moral**
 Requerente: **Hamilton Pessoa de Lima**
 Requerido: **Antonio Roberto da Silva**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Hamilton Pessoa de Lima move ação em face de **Antonio Roberto da Silva**, dizendo que em 16.08.2006, adquiriu o imóvel situado na Rua José Galucci, 1290, Cidade Aracy, nesta cidade, por compromisso particular de compra e venda. Depois de alguns anos de utilização do prédio, foram detectadas infiltrações e rachaduras nas paredes, muros e telhados dos fundos da casa, na divisa com o imóvel do réu. Foram executados alguns consertos, que se mostraram ineficazes, pois apurou que os problemas tinham origem no imóvel do réu, situado nos fundos do imóvel do autor, onde não fora executado o muro de arrimo adequado, permitindo as infiltrações referidas. Pede a procedência da ação para compelir o réu à sanção dos vícios de origem de seu prédio, de modo a impedir rachaduras e infiltrações nas paredes, muros e telhados do imóvel do autor, com o custeamento das despesas desses serviços. Sofreu danos morais decorrentes da má vontade e grosseria do réu, utilizados para justificar a não reparação dos danos materiais, pleiteando indenização pelos danos morais no valor de 20 salários mínimos. Documentos às fls. 09/24.

O réu foi citado e contestou às fls. 37/43 dizendo que o seu



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

imóvel não foi e não é o responsável pelos danos existentes no prédio do autor, sendo certo que o autor efetuou corte no seu terreno e por isso o réu não seria o responsável pela construção do muro de arrimo. O imóvel do autor, por ter edificação junto à divisa dos imóveis, deveria ter muro de arrimo com a devida impermeabilização e sistema de drenagem, mantendo seco o lado oposto e diminuindo a pressão da terra sobre o muro de arrimo. Não praticou dano moral algum em prejuízo do autor. Improcede a ação.

Réplica às fls. 46/47. Debalde a tentativa de conciliação: fl. 51.
 Laudo pericial às fls. 69/91. Sobre o laudo apenas o autor se manifestou a fl. 109.

É o relatório. Fundamento e decido.

Desnecessária a designação de audiência de instrução e julgamento. O alegado vício de origem no prédio vizinho do réu (falta de muro de arrimo e impermeabilização) e sua eventual repercussão danosa no prédio do autor reclamava prova pericial, que foi produzida, sobre cujo resultado o réu, embora intimado, não ofereceu impugnação alguma. Já em relação aos alegados danos morais experimentados pelo autor, na inicial este não especificou quais teriam sido os atos comissivos ou omissivos praticados pelo réu e que teriam ofendido sua dignidade. A prova oral é de toda inócua, haja vista a ausência de fatos específicos a serem apurados através dessa prova.

O perito constatou os danos das partes interna e externa do prédio do autor (fls. 71/72). A fl. 73 identificou que a casa do autor "tem um de seus dormitórios encostado no muro dos fundos, divisa com a propriedade do requerido. Existe um acentuado declive do terreno natural entre a frente do imóvel do requerido... e a frente do imóvel do requerente... As medições efetuadas no local indicam que para a construção do imóvel do requerente houve um corte no terreno da ordem de 60 cm, enquanto pelo lado do requerido, para planificar o seu terreno, houve na parte dos fundos um aterro da ordem de 1,40m, resultando assim numa altura total de 2,00m para o muro de arrimo". O croqui de fl. 73 oferece ilustrativa ideia das observações acima registradas.

O vistor diagnosticou a causa do problema: "pela configuração das rachaduras, restritas ao cômodo dos fundos, com inclinação preponderantemente inclinada nas paredes perpendiculares ao arrimo e horizontal na parede paralela ao mesmo, mostra-se evidente que houve recalque das fundações dessa parede do fundo pelo efeito da sobrecarga no terreno vizinho. Para tais patologias (trincas e rachaduras verificadas no dormitório dos fundos do imóvel do autor), tem-se como diagnóstico conclusivo a existência de uma causa exógena, representada pelo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

aterro executado nos fundos do terreno do requerido" (fl. 74).

No que diz respeito às infiltrações no dormitório dos fundos do imóvel do autor, a perícia observou que tanto o aterro do terreno do réu quanto o próprio corte do imóvel do autor ficaram contidos pelo muro de arrimo existente junto à divisa. Esse muro não conta com impermeabilização adequada nem com sistema de drenagem, de modo que parte das águas de chuva que caem sobre a parte dos fundos do terreno do réu ficam represadas, saturando o solo e acabam por se infiltrar tanto através do muro de arrimo como pela parede do imóvel do autor, que por seu turno também deveria ter sido impermeabilizada pelo lado externo, ao menos até a altura do corte realizado no terreno. A lona plástica colocada no local é inócua. Não há revestimento adequado do muro divisório do réu, na parte exposta e acima do muro de arrimo, que também permite a infiltração das águas que por ela escorrem e que acabam por penetrar por capilaridade: fl. 75.

O perito apresentou no item 5 de fls. 76/77 qual seria a solução mais viável sob o prisma técnico e econômico, e no item 06 de fls. 78/79 elaborou o orçamento do custo de materiais, mão de obra e o lucro e despesas indiretas do construtor (BD1), que totaliza R\$ 4.151,59.

A fl. 79, de modo prático e pertinente, procedeu à distribuição proporcional dos custos, levando em conta a contribuição do prédio de cada litigante na produção dos danos constatados. Destacou que o réu é o responsável integral apenas pelas trincas verificadas no cômodo dos fundos do imóvel do autor. Em relação aos demais serviços, compreendendo a execução de impermeabilização e drenagem do muro de arrimo, incluindo o encaminhamento das águas drenadas até a sarjeta da Rua José Galucci, bem como da pintura do cômodo afetado principalmente pelas infiltrações, há uma contribuição solidária na proporção entre a altura do corte efetuado pelo requerente e o aterro executado pelo requerido, ou seja: a) Corte = 0,60m - 30%; b) Aterro = 1,40m - 70%. Assim, da planilha orçamentária tem-se: 1) parcela atribuível ao autor: R\$ 1.141,98; 2) parcela atribuível ao requerido: R\$ 3.009,61 (fl. 79).

Depois do perito responder aos quesitos (fls. 80/82), apresentou as conclusões de fl. 83, cujos fundamentos já foram, em essência, anotados acima. Importante alertar as partes de que para a solução do problema das infiltrações, reputada pelo perito como sendo de natureza complexa e dispendiosa, haverá necessidade das partes se orientarem rigorosamente pelo roteiro traçado no item 5 de fls. 76/77. Lembrando também que parte dos serviços deve ser executada pelo lado do imóvel do autor e parte pelo lado do imóvel do réu (letras "d" e "e" de fl. 83).

O laudo trouxe o croqui de situação (fl. 86) e ilustrações dos prédios das partes com



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

destaque para as anomalias e do aterro (fls. 88/91).

Acolho, integralmente, o fundamentado laudo técnico, inclusive o critério da proporcionalidade ali estabelecido por conta da concorrência de ambos os litigantes na produção dos danos. Esta ação tem natureza dúplice, na medida em que a solução dos problemas apontados pela perícia exige a coparticipação de ambos os litigantes na proporção indicada no laudo. A sanação dos vícios exige conduta ativa não só do réu como também do autor.

Inocorreu dano moral algum para o autor. Os fatos essenciais de eventual dano moral não foram apontados na inicial, onde o autor divagou de modo genérico sobre essa questão, não permitindo assim o indispensável rastreamento probatório dos fatos. Os danos materiais no prédio do autor e a falta de disposição do réu para atendê-los "por si" não podem ser catalogados como danos morais e nem seriam capazes de produzir impacto negativo aos direitos de personalidade do autor.

JULGO PROCEDENTE EM PARTE a ação para compelir as partes à sanação dos problemas constatados às fls. 71/72, identificados e diagnosticados às fls. 73/75, devendo os litigantes adotarem a conduta técnica destrinchada nas letras "a" até "h" de fls. 76/77, concorrendo cada litigante com o custo seguinte: a) o autor com o valor de R\$ 1.141,98; b) o réu com o valor de R\$ 3.009,61. Sobre esses valores incidirá correção monetária desde a data do laudo, arcando o réu com juros de mora de 1% ao mês desde a citação, incidência essa sobre o valor da letra "b". Na fase posterior deste processo, as partes poderão ser reciprocamente compelidas ao pagamento dos valores supra, que só serão paulatinamente liberados à medida que os serviços forem sendo executados. A parte que prestar caução em dinheiro no limite da condenação que lhe foi imposta poderá exigir da outra, em execução, o valor de sua responsabilidade. A execução técnica dos serviços exigidos poderá ser monitorada por este juízo na fase posterior, mediante o auxílio do próprio perito. **IMPROCEDE** o pedido de indenização por danos morais. Houve recíproca sucumbência por isso cada parte arcará com o custo de seu advogado. Isento as partes do pagamento das custas do processo.

P.R.I.

São Carlos, 22 de abril de 2014.

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