



**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**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1012727-03.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigação de Fazer / Não Fazer**  
 Requerente: **Celso Luiz Moises Izaias**  
 Requerido: **Construtora RB Ribeiro Barbosa e Barbosa Gurgel Ltda Me**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

**Vistos.**

**Celso Luiz Moisés Izaias** ajuizou ação pelo procedimento comum com pedido para imposição de obrigação de fazer e indenização por danos materiais e morais contra **Construtora RB Ribeiro e Barbosa Gurgel Ltda ME** alegando, em síntese, que a ré é responsável pela construção do condomínio denominado Condomínio Ecológico Recanto Verde o qual confina com o imóvel residencial do autor, tendo sofrido diversos danos com infiltrações originadas do terreno do referido condomínio, notadamente em período de chuvas, quando a água escoava pelas tomadas de seu imóvel, tudo em função da obra edificada pela ré. Disse que a construtora do condomínio deve ser responsabilizada em reparar todos os danos provocados em seu imóvel e realizar obras que tenham por objetivo evitar as infiltrações noticiadas. Em orçamento por ele realizado, tem-se a necessidade de desembolso de R\$ 11.282,50 para compensação dos prejuízos materiais já suportados. Além disso, o autor e sua família sofreram com a constante invasão de água em seu imóvel, inclusive com escoamento pelos tomadas, o que causou grande temor em todos os membros do grupo familiar. Por isso, postulou a procedência do pedido, a fim de que seja imposta à ré a obrigação de fazer, além da condenação ao pagamento de indenização por danos materiais e morais. Juntou documentos.

O pedido de tutela provisória foi deferido.

A ré foi citada e apresentou contestação. Argumentou que os danos descritos na petição inicial decorreram da construção do condomínio onde o autor reside e não daquele por ela edificado. Logo, a responsável pelos danos é a construtora do imóvel do autor e não a ré, confinante do local. Esta não teria realizado a devida impermeabilização


**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**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

do muro divisório, o que acabou por permitir a infiltração de água no local. Por isso, a ré não pode responder pelos danos materiais reclamados pelo autor. Sobre os danos morais, disse que inexistia prova do prejuízo imaterial do autor que justifique sua fixação. Assim, pugnou pela extinção do processo, sem apreciação do mérito, ou improcedência do pedido. Juntou documentos.

O autor apresentou réplica.

Foi deferida a produção de prova pericial, cujo laudo foi acostado aos autos, tendo as partes se manifestado; o laudo foi complementado nos pontos questionados e sobrevieram novas manifestações.

**É o relatório.**
**Fundamento e deciso.**

Não há necessidade da produção de outras provas.

A questão demanda análise da prova técnica já produzida para verificação da possibilidade de acolhimento dos pedidos do autor. Desnecessária a produção de prova oral, a qual fica indeferida com base no artigo 443, incisos I e II, do Código de Processo Civil: Art. 443. *O juiz indeferirá a inquirição de testemunhas sobre fatos: I - já provados por documento ou confissão da parte; II - que só por documento ou por exame pericial puderem ser provados.*

No mérito, o pedido é procedente.

As conclusões do laudo pericial revelam que a obra de responsabilidade da ré causou danos ao imóvel do autor, em especial no tocante ao escoamento de águas precipitadas sobre o terreno que passaram a se acumular no muro que faz divisa entre o imóvel do autor e a construção da ré.

Veja-se a redação do laudo: *A obra da requerida, em especial o muro de arrimo executado entre a mesma e o terreno existente nos fundos, fez com que as águas precipitadas sobre o referido terreno se acumulassem no canto do mesmo muro de arrimo com a parede de divisa do imóvel do autor. 2. O condomínio onde se situa o imóvel do autor também efetuou movimentação de terra através de corte e arrimo. Esta perícia verificou que tal muro de arrimo foi adequadamente impermeabilizado até o nível do solo, tendo suportado a pressão de água em teste realizado por encharcamento, descartando-se,*


**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**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*deste modo, possível patologia de origem endógena. (...) As investigações realizadas identificaram que as infiltrações no imóvel do autor que ainda se fazem presentes estão ocorrendo em dias de chuvas torrenciais através da cavidade de aproximadamente 7 cm de largura, deixada entre o novo muro divisório construído pela requerida e a parede do imóvel do autor, acima do nível do solo pelo lado da obra da requerida, caracterizando assim, a origem externa para as infiltrações no imóvel do requerente (fl. 165).*

Por isso, a alegação da ré de que os danos tiveram origem na construção do autor – e por isso de responsabilidade de terceira pessoa – não foi comprovada pela prova pericial. É inexorável, dessa forma, a obrigação da ré em reparar os danos provocados no imóvel do autor.

O *expert* nomeado indicou as providências necessárias para sanar os problemas narrados na petição inicial (fl. 164 – item 4). Esta será a obrigação de fazer imposta à ré.

Os prejuízos materiais foram bem quantificados pelo perito no laudo pericial (fl. 165 – item 6). Ainda, foi esclarecido ao autor a ausência de constatação de outros danos em seu imóvel, além do gabinete da pia. Por isso, não se pode impor à ré a condenação em reparar danos não suficiente comprovados pela prova dos autos. Como o perito expressamente consignou a ausência de constatação de outros danos, a indenização por dano material restringir-se-á àquilo que foi apurado pela prova técnica. Sublinhe-se que o questionamento do autor não tem o condão de afastar as bem lançadas conclusões do perito.

Acresça-se que para justificar pleito de indenização por danos morais, necessário se mostra examinar a conduta do agente causador do fato, verificando sua reprovabilidade, assim como a potencialidade danosa dessa conduta em relação ao patrimônio imaterial da vítima, de modo a reprimir a prática de atos que atinjam a honra, a imagem e outros direitos inerentes à personalidade.

No caso em apreço, a violação de direitos dessa natureza é inegável. Não se pode desconhecer todo o caos provocado no imóvel do autor pela construção má edificada pela ré. É inegável o acúmulo e a infiltração de água no imóvel decorrente da falha na execução do muro de arrimo executado entre a obra da ré e o terreno existente em seus


**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**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

fundos, sendo certo ainda que ficou constatada a inexistência de origem endógena para a ocorrência deste problema. Logo, o autor ou a obra de seu imóvel em nada contribuíram para isso.

O autor faz jus, portanto, ao pedido de indenização por danos morais, porque não se trata de simples aborrecimento, mas sim de perturbação continuada, e, no que se refere ao *quantum*, é o eminente **Rui Stoco** quem ensina os parâmetros na fixação do valor das indenizações. Confira-se a doutrina desse eminente jurista: *Em resumo, tratando-se de dano moral, nas hipóteses em que a lei não estabelece os critérios de reparação, impõe-se obediência ao que podemos chamar de binômio do equilíbrio, de sorte que a compensação pela ofensa irrogada não deve ser fonte de enriquecimento para quem recebe, nem causa da ruína para quem dá. Mas também não pode ser tão apeguada, que não sirva de desestímulo ao ofensor, ou tão insignificante que não compense e satisfaça o ofendido, nem o console e contribua para a superação do agravo recebido.* (in **Tratado de Responsabilidade Civil**. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004. p. 1709).

Levando-se em consideração esses critérios, fixa-se a indenização em R\$ 7.000,00 (sete mil reais), valor que se reputa suficiente para que compense o ofendido e, ao mesmo tempo, desestimize a ré a agir de forma semelhante em suas construções futuras, deixando de lesar terceiros.

Considerando que após a concessão da tutela provisória o autor informou que o problema havia sido sanado (fl. 103), mas em razão de fortes chuvas eles voltaram a ocorrer (fl. 138), será fixado um prazo de 30 (trinta) dias úteis para que a ré cumpra as obrigações de fazer impostas por esta sentença, visando sanar de uma vez por todas a questão de infiltração de água no imóvel do autor.

Ante o exposto, **julgo procedente em parte o pedido, para: (i) impor à ré a obrigação de fazer, consistente em realizar, no prazo de 30 (trinta) dias úteis, as obras indicadas nos itens 1 e 2 do item 4 do laudo pericial (fl. 164); (ii) condenar a ré a pagar ao autor o valor de R\$ 765,00 (setecentos e sessenta e cinco reais), a título de indenização por dano material, com correção monetária, utilizada a tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar da data do laudo pericial, e juros**



**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**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

de mora, de 1% ao mês, contados da citação; (iii) condenar a ré a pagar ao autor o valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), a título de indenização por danos morais, com correção monetária, utilizada a tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar deste arbitramento, e juros de mora, de 1% ao mês, contados da citação.

Em consequência, **julgo extinto o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Como houve a concessão de tutela provisória no curso da demanda e esta foi confirmada pela sentença, alterando-se apenas o prazo e o conteúdo da obrigação de fazer em razão de circunstâncias de fato, o prazo fixado terá início com a intimação desta sentença. Caso haja descumprimento, o autor poderá noticiá-lo em sede de cumprimento de sentença provisório ou definitivo para que então seja analisada a viabilidade de imposição de multa ou conversão em perdas e danos.

Diante da sucumbência recíproca, as custas e despesas processuais serão suportadas na proporção de metade para cada parte, nos termos do artigo 86, *caput*, do Código de Processo Civil.

Considerando que os honorários advocatícios são direito do advogado, sendo vedada a compensação, nos termos do artigo 85 § 14, do Código de Processo Civil, condeno a ré ao pagamento de honorários advocatícios em favor do advogado do autor, no valor equivalente a 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da causa e condeno o autor a pagar ao advogado da ré honorários advocatícios arbitrados por equidade em R\$ 1.000,00 (um mil reais), observada a parcela de pedidos rejeitados, o proveito econômico obtido por cada uma das partes, o resultado da demanda e os demais critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil, respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 23 de fevereiro de 2018.

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