

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1003042-06.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **ROBERTA GIGLIOTI**
 Requerido: **JOQUEI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

A autora Roberta Giglioti propôs a presente ação contra a ré Joquei Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda., requerendo: a) a tutela antecipada para coibir a ré de continuar a provocar danos no imóvel da autora, sob pena de multa diária; b) a condenação da ré no pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$ 1.309,00; c) a condenação da ré no pagamento de indenização por danos morais em valor equivalente a 10 salários mínimos.

Sustenta que existe um prédio de quatro andares em construção em imóvel contíguo ao seu, que se encontra atualmente na fase de reboco das paredes e lajes, cujos trabalhadores, sem nenhuma cautela, têm deixado cair respingos de cimento e outros materiais utilizados na obra, causando-lhe danos materiais. Aduz que já notificou extrajudicialmente a ré, contudo, nenhuma providência foi tomada no sentido de utilização de redes de proteção ou algo do gênero, a fim de sanar as irregularidades apontadas bem como de reparar os danos já causados em seu imóvel.

A tutela antecipada foi indeferida às folhas 42/46.

A ré, em manifestação de folhas 62/64, alega que o empreendimento é de responsabilidade de Tallys Hoover Yunes, com quem a ré permutou o imóvel (nua propriedade), alegando ser parte ilegítima para acompanhamento da perícia técnica, requerendo sua exclusão do polo passivo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A ré foi formalmente citada às folhas 87, não oferecendo contestação.

Laudo pericial de folhas 88/103.

A ré novamente manifestou-se às folhas 107, requerendo a intervenção do terceiro, com quem permutou o imóvel.

A autora manifestou-se sobre o laudo pericial às folhas 108.

Em manifestação de folhas 112/113 a autora requereu a expedição de ofício ao Cartório de Imóveis e ao Creci.

Decisão de folhas 114 indeferiu o pedido porque a providência compete à interessada.

Em manifestação de folhas 116/117 a autora requereu dilação de prazo para que o Creci informe quem é o responsável pela obra.

Decisão de folhas 119 deferiu o sobrestamento.

Em nova manifestação da folhas 121, a ré pugna pela juntada de cópia digitalizada integral do contrato de permuta do imóvel e da escritura pública de venda e compra.

Após nova manifestação da autora às folhas 137/138, os autos vieram conclusos.

Relatei. Decido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Passo ao julgamento do feito.

O réu foi formalmente citado às folhas 87, todavia não apresentou contestação, reputando-se verdadeiros os fatos afirmados pela autora, a teor do que dispõe o artigo 319 do Código de Processo Civil.

Competia ao réu impugnar especificamente o pedido por meio de contestação ao pedido inicial, denunciando à lide o suposto responsável pela obra.

Por outro lado, não há que se falar em ilegitimidade passiva, tendo em vista que a existência de escritura pública de venda e compra não é título hábil para retirar-lhe a propriedade do imóvel, já que a propriedade se transfere pela averbação da escritura pública na matrícula do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Estando o imóvel registrado em nome do réu junto à matrícula do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis, de rigor o afastamento da tese de ilegitimidade passiva suscitada pelo réu.

Também não há falar-se em intervenção de terceiros, porquanto o réu não providenciou a averbação da compra e venda na matrícula do imóvel.

Quanto ao mérito, não havendo impugnação específica, de rigor a procedência do pedido.

O laudo pericial colacionado às folhas 88/103 concluiu que, o que se tem de fato, é um compreensível incômodo à autora, em razão dos respingos de argamassa sobre o quintal lateral direito, inclusive nas paredes voltadas para a obra, no jardim de inverno também existente junto à divisa e sobre o telhado tanto da edificação principal quanto da edícula, fazendo também com que ocorra acúmulo destes detritos nas calhas (**confira item "c" de folhas 91**).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

O laudo também pondera que não há como evitar completamente a ocorrência desses respingos, porém, os mesmos poderão ser minimizados e seus efeitos corrigidos, adotando-se os procedimentos de instalação de balancins suspensos ou de andaimes e entelamento das fachadas em processo de revestimento, principalmente a fachada voltada para o imóvel da autora, a execução do revestimento da fachada voltada para o imóvel da autora o quanto antes, pois na época de chuvas de verão certamente serão maximizados eventuais problemas com entupimentos de calhas e condutores, promovendo-se, em seguida, a limpeza do telhado, calhas, rufos e condutores do imóvel da autora, bem como, ao término dos serviços de pintura externa do bloco em questão, repetir a limpeza de calhas, rufos e condutores, realizando-se a limpeza dos pisos e jardins e executar repintura das paredes externas afetadas, bem como de eventuais esquadrias, se for o caso (**confira folhas 91, item "d"**).

A autora instruiu a contestação com recibo comprovando que despendeu a quantia de R\$ 890,00 para a limpeza das janelas da lateral esquerda e dos pisos da área externa (**confira folhas 15**).

Também instruiu a inicial com o orçamento para limpeza das calhas e pintura (**confira folhas 16**).

Dessa maneira, de rigor a procedência do pedido de condenação da ré no pagamento da quantia de R\$ 1.309,00, a título de danos materiais.

Procede, ainda, o pedido de condenação da ré no pagamento de indenização por danos morais, tendo em vista que os transtornos que a autora vem suportando com o respingo de concreto e detritos em seu imóvel, em razão da construção no imóvel de propriedade do réu, superam a esfera do mero aborrecimento.

Nesse sentido:


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Apelação. Ação de indenização por danos morais e materiais. Agravo retido conhecido, mas não provido. Legitimidade passiva da Ré que é mantida. Deslocamentos de terra após a realização de terraplanagem para construção de empreendimento da Ré. Autora que teve sua residência invadida por detritos e lama, obrigando-a a deixar o imóvel. Alegação de caso fortuito e força maior. Nexo causal evidenciado, apesar de impugnada a responsabilidade pelo evento danoso, pois ausente provas a corroborar as assertivas da Ré (artigo 333, II, CPC). Indenização por danos materiais e morais devida. Juros a contar do ato danoso (Súmula 54 STJ). Decisão mantida. Preliminar rejeitada e recursos não providos, com observação (Relator(a): João Pazine Neto; Comarca: Campinas; Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 15/04/2014; Data de registro: 15/04/2014)

Tendo em vista a condição econômica das partes, sem perder de vista o caráter educativo da condenação, evitando-se o enriquecimento sem causa e tampouco o empobrecimento da ré, fixo o dano moral em R\$ 7.000,00 (sete mil reais), com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do ato ilícito, o qual, não havendo outra forma de ser comprovado, deverá ser considerada a data da notificação extrajudicial de folhas 17/24.

Diante do exposto, acolho o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de: a) condenar a ré no pagamento de indenização, a título de danos materiais, no valor de R\$ 1.309,00, com atualização monetária a partir do desembolso e juros de mora a partir da citação; b) condenar a ré no pagamento de indenização em favor da autora, a título de danos morais, no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir da notificação de folhas 17/24.

Sucumbente, condeno o réu no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor da condenação, ante a ausência de complexidade.

Oportunamente, arquivem-se os autos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

P.R.I.C.

São Carlos, 07 de agosto de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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