



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000439094

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1033801-83.2020.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelada JOSEANE CORREA BATISTA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados/apelantes MARIA NILZA DOS SANTOS PEREIRA (JUSTIÇA GRATUITA) e PAULO SÉRGIO DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e Apelado EDMAR FERNANDES DE AZEVEDO (FALECIDO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento, em parte, ao recurso da ré-reconvinte e negaram provimento ao recurso da autora e do autor-reconvindo. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente), MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Voto nº 28.453

Apelação nº 1033801-83.2020.8.26.0000

Comarca: São Paulo – 5ª Vara Cível - Foro Regional II – Santo

Apelantes e reciprocamente apelados:

Joseane Correa Batista

Maria Nilza dos Santos Pereira

Paulo Sérgio da Silva

Apelado: Edmar Fernandes de Azevedo

DIREITO DE VIZINHANÇA - Servidão de passagem (ramal de esgoto) - Ação voltada à manutenção da servidão de passagem, à compelir a ré a não mais obstruir o ramal de esgoto em que instituída a servidão e a indenizar por alegados prejuízos materiais e morais – Pedido reconvenicional voltado à extinção da servidão com a condenação do coautor atual proprietário do imóvel dominante à executar sua própria rede de esgoto – Sentença de parcial procedência da ação e improcedência do pedido reconvenicional - Laudo pericial elaborado por profissional de confiança do juízo e equidistante das partes concluindo que o entupimento do encanamento ocorreu por aumento na contribuição de esgoto pelo imóvel dominante que, atualmente, conta com três pavimentos e tem instalado um comércio (bar e restaurante) sem caixa de gordura apropriada – Constatada a possibilidade de o titular do prédio dominante ter sua própria rede de esgoto, bastando a apresentação de documentação, elaboração de projeto técnico e execução das obras - Ação principal desprovida – Pedido reconvenicional provido em parte – Recurso da ré-reconvinte provido, em parte – Recurso dos coautores voltado à fixação de danos morais, improvido.

Na r. sentença proferida às fls. 530/539, complementada à fls. 548/549, se decidiu: (a) pela parcial procedência dos pedidos formulados em “ação declaratória de reconhecimento e manutenção de servidão de passagem c.c.

obrigação de fazer e não fazer c.c. reparação de danos” para declarar constituída a servidão de passagem em favor dos coautores”; (b) pela improcedência dos pedidos reconventionais; (c) considerando a sucumbência recíproca, impôs a cada parte a metade das despesas processuais e honorários advocatícios da parte adversa, fixados em 10% do valor dado à causa, observada a gratuidade da justiça deferida.

Inconformados, apelam a ré-reconvinte e os coautores-reconvindos Paulo Sérgio e Maria Nilza.

A ré-reconvinte apresenta suas razões recursais às fls. 552/558 e pede a reforma da sentença com a procedência do pedido reconventional e improcedência dos pedidos formulados pelos autores. Sustenta para tanto que: (a) o perito nomeado afirmou ser ela “a verdadeira prejudicada em decorrência do direito de servidão dos apelados, sofrendo com o entupimento de suas tubulações e ainda tendo que arcar sozinha com os gastos da manutenção”, cabendo observar a resposta ao quesito nº 3; (b) o apelado Paulo Sérgio além de usufruir de direito de servidão de passagem e acarretar prejuízos à apelante

e aos demais autores, ajuizou ação “para locupletar-se mais ainda às custas da apelante, quando na verdade deveria ter procedido com investimentos próprios para montar sua própria rede de esgoto individualizada, inclusive, o próprio *expert* afirmou tal possibilidade em resposta ao quesito 4”; (c) “em resposta ao quesito de nº 6, o nobre perito esclarece que a servidão de passagem da apelante está preparada apenas para receber contribuição residencial, todavia, o apelado usufrui desta única rede de esgoto para fazer passar detritos, tanto residencial quanto comercial, uma vez que fragmentou seu imóvel visando o lucro ou seja, extrapolando o limite” (sic); (d) “em resposta ao quesito de número 10 o perito trouxe em sua fundamentação que o apelado Paulo Sérgio não chegou a comprovar que fazia manutenção das tubulações da rede de esgoto, muito pelo contrário, durante a vistoria o expert observou que a caixa de gordura no imóvel deste apelado possui uma abertura irregular, o que impossibilita a criação de lâmina d'água que funcionaria como uma espécie de filtro para a camada de gordura (ilustração em fls. 447, fotos 61-62)”; (e) desde a aquisição, por Paulo Sérgio, do imóvel que se beneficia da servidão, “não teve mais paz, haja vista que seu esgoto passou a entupir constantemente”;

(f) o grande fluxo de pessoas no imóvel de Paulo Sérgio.

Maria Nilza e Paulo Sérgio apresentam suas razões recursais às fls. 562/567 e pedem a reforma da sentença “no que consiste no afastamento do dever de indenizar nos exatos termos pretendidos na Exerdial”. Alegam para tanto que “Não há como se conformar com a decisão que reconhece o aviltamento do Direito, que determina por liminar e confirma no mérito o restabelecimento de um direito violado, que reconhece por sentença quem foi o autor da violação ao direito alheio, mas que atribui toda a ocorrência a um mero dissabor da vida cotidiana.”

Recursos tempestivos, isentos de preparo e contrariados.

Este o relatório, adotado, no mais, o da sentença.

Os autores ajuizaram “ação declaratória de reconhecimento e manutenção de servidão de passagem c.c.

obrigação de fazer e não fazer c.c. reparação de danos” sob alegação de que a ré teria se desentendido com terceiro que habitava o porão do imóvel de Paulo Sérgio e “por puro revanchismo desarrazoado, realizou o fechamento do ramal de esgoto” em que instituída servidão e que “tal atitude indecorosa não só deflagrou consequências catastróficas ao imóvel do Requerente Paulo, como também repercutiu em desdobramentos perniciosos aos imóveis dos demais Requerentes, pois, a interrupção por tempo demasiado provocou acúmulo substancial de dejetos que acabaram chegando da mesma forma as suas casas, já que vizinhas”. Afirmando a inexistência de irregularidade ou clandestinidade na ligação do escoamento de esgoto do imóvel de Paulo Sérgio na rede coletora a propriedade da Requerida e enfocando o disposto nos artigos 186, 927, 1286 e 1383 do Código Civil pediram fosse reconhecida “a legalidade da servidão de passagem do ramal de trecho do esgoto do Requerente Paulo, que passa pelo imóvel da Requerida, bem como a necessidade de sua manutenção, sem que a Requerida perpetre nova obstaculização, sob pena de aplicação de multa diária (obrigação de não fazer); b) a condenação da Requerida ao pagamento do valor aferido pelo Ilmo. Perito Avaliador, a título de

reparação de danos materiais; c) a condenação da Requerida ao pagamento de R\$ 5.000,00 (cinco mil Reais) para cada um dos Requerentes, a título de reparação de danos morais”.

A ré, apresentou contestação com reconvenção, defendendo que a realidade fática seria diferente daquela narrada pelos autores, que o genitor dela consentiu com a servidão ao anterior proprietário do imóvel e que, desde que Paulo Sergio comprou o bem, ela “vem sofrendo”, com entupimento constante do esgoto, pois esse “desmembrou a casa” e “passou a utilizar como renda, alugando pedaços do imóvel tanto para comércio quanto para residências”. Que por diversas vezes entrou em contato com Paulo Sérgio para que fizesse caixa de esgoto adequada em seu imóvel, bem como manutenção da rede de esgoto, uma vez que a postura desse era diferente da do anterior vizinho “pessoa responsável, zelosa e preocupada em manter a servidão e seu esgoto... tomava os devidos cuidados para que os terminais de esgoto estivessem sempre limpos”. Negou ter obstruído propositadamente a passagem de esgoto e argumentou que “a servidão uma vez consentida é bem diferente da realidade do imóvel do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

correquerente, atualmente ocupado por bar e outras famílias”, com grande fluxo de pessoas. Que Paulo Sergio deveria demonstrar boa-fé processual e juntar planta hidráulica de seu imóvel e medidas preventivas de limpeza. Afirmou que, após a concessão de liminar, contratou empresa desentupidora que, em 15.8.2020 realizou a limpeza do encanamento, mas os autores, em que pese notificados, não acompanharam a diligência, tendo ela arcado exclusivamente com o custeio. Pediu a extinção da servidão, afirmando que Paulo Sérgio tem “meios para realização de sua própria rede de esgoto”, subsidiariamente, em caso de manutenção da servidão, pediu que Paulo Sérgio fosse condenado a “executar todas as obras necessárias em seu próprio imóvel, no imóvel da requerida/reconvinte e, se o caso, nos imóveis dos demais requerentes, para que o esgoto do imóvel da requerida possa suportar o encargo da servidão e assim evitar que se produza qualquer dano a quaisquer das partes envolvidas, além da condenação de uma mensalidade pelo tempo em que perdurar a servidão, no valor de R\$ 1.000,00”. Além disso, pediu que fosse indenizada pela despesa realizada com a empresa desentupidora.

pericial.

Ao decidir pela parcial procedência dos pedidos principais e improcedência do pedido reconvenicional, o D. Juízo *a quo* fê-lo sob a seguinte fundamentação:

“Comporta a lide imediato julgamento, ficando encerrada a instrução processual, com homologação do laudo pericial.

No presente caso, a prova pericial é suficiente ao esclarecimento de fatos, cuja aferição exige conhecimento técnico, na forma prevista pelo artigo 156 do Código de Processo Civil porque os documentos trazidos para os autos dão suporte para análise e decisão das questões apresentadas pelas partes, sendo desnecessária a produção de prova oral.

Nos termos do art. 370, do

CPC, “Caberá ao juiz, de ofício ou a

requerimento da parte, determinar as provas necessárias à instrução do processo, indeferindo as diligências inúteis ou meramente protelatórias.”, sendo que já decidiu o Egrégio Supremo Tribunal Federal que a necessidade da produção de prova há de ficar evidenciada para que o julgamento antecipado da lide implique em cerceamento de defesa. A antecipação é legítima se os aspectos decisivos estão suficientemente líquidos para embasar o convencimento do Magistrado.” (RE 101.171-8-SP).

Em suma, é incumbência do juiz da causa analisar o cabimento da produção de provas, deferindo ou não a sua produção, consoante princípio da persuasão racional (CPC, arts. 371 e 355).

O pedido inicial é procedente.

É incontroverso nos autos que há reiteradas obstruções na tubulação de

esgoto dos imóveis descritos na inicial, sendo que os autores atribuem tal fato à requerida e esta, por sua vez, ao coautor Paulo Sérgio, sendo que este alega a necessidade de utilizar o imóvel da requerida para passagem de rede de esgoto - servidão - por impossibilidade de conexão direta com a rede coletora da SABESP, o que vem acontecendo há muitos anos, fato este, ademais, confirmado pela ré em contestação.

Na contestação ofertada às fls. 56 a 82 dos autos, a ré aduz que o coautor Paulo Sérgio desmembrou o próprio imóvel, constituindo assim outras edificações, tanto para uso residencial quanto comercial, descaracterizando a servidão original, concedida ao antigo proprietário do imóvel pelo pai da requerida, que afirma que a rede de esgoto de sua, a partir da aquisição do imóvel pelo referido coautor, passou a apresentar entupimento constante.

Em sede de saneamento, determinou-se perícia (fls. 310/311) para identificar a possibilidade técnica de obstrução do ramal de esgoto dos imóveis dos autores pela parte ré; a viabilidade ou não da passagem do ramal de esgoto dos autores por local diverso do imóvel da parte ré, bem como da utilização ou construção de caixa de gordura para atender exclusivamente os imóveis dos autores; a estimativa do valor da servidão de passagem, considerando o valor do imóvel da ré.

O perito constatou a existência de estabelecimentos comerciais no local vistoriado, a saber: academia no imóvel do coautor Edmar, escola infantil no pavimento térreo da coautora Maria Nilza e a edificação do coautor Paulo Sergio, destinada tanto ao uso comercial quanto residencial, é subdividida em diversas edificações e apresentando 3 pavimentos, funcionando um bar no piso térreo.

(fls. 426/430).

Às fls. 453, o expert informou que “a rede de esgoto que provém do imóvel do autor Sr. Paulo Sérgio passa pelo quintal da requerida - servidão e, na sequência, sob a edificação da ré, junto ao banheiro, dormitórios e garagem, descarregando por fim na caixa de esgoto na rua, em frente ao imóvel da requerida.” E acrescentou, às fls. 454, que “a referida rede de esgoto, além de conduzir o efluente sanitário do imóvel do autor Paulo Sérgio, também conduz o esgoto do imóvel da requerida.”

Salientou ainda que “o imóvel do autor Paulo Sérgio apresenta várias edificações em seu interior, com acessos independentes, todas apresentando banheiro e cozinha que possuem diversos pontos de contribuição de esgoto para a faixa de servidão objeto da lide.” (fls. 456).

Refere o perito que o imóvel

da coautora Maria Nilza “encontra-se implantado em cota abaixo do imóvel da requerida, não havendo como utilizar o imóvel da requerida como faixa de servidão”. (fls. 458). Já o “imóvel do autor Edmar está situado parcialmente abaixo do imóvel da requerida e igualmente possui rede de esgoto individualizada conectada diretamente na rede da SABESP, segundo informações da ré.” (fls. 459).

Ao final, perito constata às fls. 459, que: “Os danos causados nos imóveis dos autores Maria Nilza e Edmar, ilustrados nas fotos 34 a 40 e 45 a 48 do relatório fotográfico do presente laudo, apresentam sinais indicativos de provirem da rede de esgoto do imóvel do autor Paulo Sérgio, que passa pelo imóvel da requerida, coleta também o seu efluente sanitário, provavelmente decorrente de entupimento da referida rede.”

(grifos nossos).

Nesse sentido, ao responder aos quesitos, explicitou: “De acordo com observações feitas no ato da diligência, informações prestadas pela requerida e planta juntada às fls. 340 e 341 dos autos, as tubulações de esgoto do imóvel do autor Paulo Sérgio se interligam à tubulação de esgoto do imóvel da requerida, a qual, posteriormente, é ligada na caixa da rua.” (grifos nossos). E ainda explicou que: “Referida tubulação passa sob o piso do imóvel da requerida, totalmente enterrada”, conforme inspeção (fls. 462).

O perito foi instado a se manifestar à fl. 511 acerca da viabilidade da individualização da rede de esgoto do autor reconvinco Paulo Sérgio e prestou esclarecimentos às fls. 515/519, consignando expressamente que:

“(…) as tubulações de esgoto do imóvel do autor Paulo Sérgio se interligam à tubulação de esgoto do imóvel da requerida,

tanto a parte comercial quanto as edificações residenciais. (...) No que tange à individualização da referida rede, entendemos sim ser possível.

Entretanto, a nova tubulação correria ao lado da atual tubulação do imóvel da requerida, sendo tecnicamente improvável passar por outro local que não o imóvel da mesma, visto tratar-se de área de servidão, ou seja, a área a ser ocupada para passagem de redes hidráulicas de imóveis com topografia superior.” (fl. 516) (grifos nossos).

Esclarece o perito que: “Dessa forma, referidas obras passariam por quebras e recomposições - intervenções, reformas - no imóvel da requerida, para descarte na rede de esgoto com a rede da SABESP, o que deve ser cuidadosamente estudado - conforme abaixo, especialmente por tratar-se de um terreno / área com altíssima densidade de construções.” (fl. 517) (grifos

nossos).

E informa ainda que, para a possível individualização: “(...) faz-se necessária a elaboração de um projeto executivo, para o qual são fundamentais informações como o projeto da rede de esgoto do requerido Paulo Sérgio com o traçado da tubulação, contribuição efetiva de esgoto para cálculo das vazões e dimensionamento das tubulações, gradiente hidráulico e declividades necessárias, bem como um cadastro preciso, com localização georreferenciada mediante levantamento planialtimétrico da rede de esgoto da requerida, da rede da SABESP, do terreno e dos elementos enterrados, como fundações das construções, rede elétrica, redes de água, gás, etc, as quais não estão disponíveis até o momento.” (fl. 517) (g.n.)

Em suma, o perito advertiu acerca dos riscos e da complexidade do processo de individualização da rede de água e

esgoto na residência do coautor Paulo Sérgio, o que, ademais, demandaria a realização de projeto específico que, necessariamente, deveria levar em conta as peculiaridades do local (com alta densidade de moradias) e, obrigatoriedade, passaria pela residência da ré, o que demandaria reformas e obras e, além disso, a nova tubulação passaria ao lado da que atualmente existe.

Pois bem.

Não é possível que, após décadas de servidão de passagem, seja imposto à parte autora que promova obras excessivamente onerosas para buscar um fim que já é obtido com a utilização da tubulação existente na parte subterrânea do imóvel da ré. Deste modo, a extinção da servidão de passagem se mostra indevida, pois acarretaria ônus excessivamente oneroso à parte autora, e não foi demonstrado nos autos prejuízos indevidos ao imóvel da ré.

Assim, sendo devidamente comprovada a existência da servidão aparente, bem como que serve aos imóveis circunvizinhos por mais de 20 anos, fato admitido por ambas as partes, a procedência do pedido é medida de justiça.

Nesse sentido:

“Direito de vizinhança. Ação de obrigação de fazer cumulada com indenização. Obstrução de passagem de água. Obrigação do prédio inferior de receber às águas que correm do superior. Tubulação existente no imóvel do réu Celso, prédio inferior, que há anos é utilizada pelo autor. De rigor manter a desobstrução da passagem. Contudo, considerando que, em tese, seria o imóvel imediatamente inferior ao do autor, pertence ao réu João, o obrigado a suportar a passagem de água, impõe-se excluir a condenação por dano moral imposta ao réu

Celso. Recurso parcialmente provido,

rejeitadas as preliminares.” (TJSP; Apelação Cível 0012692-73.2010.8.26.0004; Relator (a): Gomes Varjão; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IV - Lapa - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/06/2016; Data de Registro: 09/06/2016). (g.n.)

No tocante aos danos extrapatrimoniais, não se verifica qualquer ilícito por parte da ré ou prejuízos experimentados pelos autores que justifiquem a indenização pleiteada.

Os dissabores e contratempos eventualmente experimentados pelos requerentes não são suficientes a ensejar a reparação pretendida, vez que não houve comprovação de abalo à reputação dos autores, nem consta que tenham sofrido gravosa repercussão externa ou humilhação que fugisse à normalidade, ou seja, que lhe provocasse perturbação de ordem psíquica.”

Pois bem.

Respeitado o entendimento externado, o recurso apresentado pela ré-reconvinte, comporta provimento, sendo caso de improcedência dos pedidos principais e parcial procedência do pedido reconvenicional, para impor ao autor Paulo Sérgio a obrigação de executar a individualização da sua rede de esgoto, já que possível, cabendo a ele, tão somente, providenciar a documentação, o projeto executivo e as obras necessárias.

O conjunto probatório dos autos não dá o menor suporte à alegação de que a ré-reconvinte teria propositadamente obstaculizado a servidão de passagem do ramal de trecho do esgoto do autor Paulo Sérgio como alegado na inicial.

O que se apurou foi que Paulo Sérgio, ao realizar subdivisões em seu imóvel com unidades residenciais e um comércio, aumentou a contribuição de esgoto, inclusive oriundo de uso comercial, sobrecarregando o ramal de servidão preparado para fins residenciais.

Pertinente observar as seguintes manifestações e esclarecimentos realizados pelo perito de confiança do juízo e equidistante das partes, após vistoria *in loco* e pertinentes estudos:

“2.3.2. IMÓVEL DO AUTOR

PAULO SÉRGIO - RUA DR. JOSÉ SILVIO DE
CAMARGO Nº 12

Sobre o terreno encontra-se erigida uma edificação assobradada destinada tanto ao uso comercial quanto residencial, subdividida em diversas edificações e apresentando 3 pavimentos.

Referido imóvel apresenta fachada revestida em pintura látex sobre emboço, piso cimentado no calçamento e fechamento parte em porta de correr em aço e parte em porta de alumínio anodizado.

O pavimento térreo do referido imóvel - nível da rua - apresenta, em sua parte frontal, uma lanchonete / bar

composto de salão principal, cozinha e banheiro, composto basicamente por piso revestido em cerâmica, paredes revestidas parte em pintura látex sobre emboço e parte em placas cerâmicas e forro em laje.

Já os fundos do pavimento térreo apresentam uma edificação - acessada por escada, a partir do corredor lateral do pavimento inferior - composta de cozinha, banheiro e dormitório, apresentando basicamente piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em pintura látex sobre emboço, forro em laje e esquadrias em alumínio anodizado.

O pavimento inferior apresenta área de serviço com piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em placas cerâmicas e forro em laje.

Ainda no pavimento inferior, encontra-se situada uma edificação composta de cozinha, banheiro e dormitório, compostos

basicamente piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em placas cerâmicas, forro em laje e esquadrias em alumínio anodizado.

Já o pavimento superior, acessado por escadaria no corredor lateral, encontrava-se fechado na ocasião da vistoria.

...

ANÁLISES E

CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS Após análises da documentação juntada aos autos e da diligência realizada nos imóveis objeto da lide, observamos que:

☐ O imóvel do autor Paulo Sérgio apresenta várias edificações em seu interior, com acessos independentes, todas apresentando banheiro e cozinha que possuem diversos pontos de contribuição de esgoto para a faixa de servidão objeto da lide, conforme ilustrado nas fotos 51 a 82 do presente laudo técnico pericial;

☐ Segundo informações

prestadas pela requerida, a subdivisão do imóvel supracitado nas referidas edificações ocorreu após a implantação da rede de esgoto que passa pela servidão, do qual **conclui-se ter havido um acréscimo de contribuição de esgoto em relação à situação original;**

☐ Referido imóvel do autor Paulo Sérgio apresenta ainda, na parte frontal do pavimento térreo, uma lanchonete / bar, com cozinha comercial e banheiro para clientes, o que provoca uma contribuição adicional significativa para a referida rede de esgoto que passa pelo imóvel da requerida;

☐ **Ademais, referida contribuição apresenta características de uso comercial e portanto, sobrecarrega ainda mais a tubulação em estudo, preparada para uso residencial;**

☐ Ainda, embora exista uma caixa com configurações semelhantes à uma caixa de gordura na cozinha do bar /

lanchonete do imóvel do autor Paulo Sérgio, referida caixa possui uma abertura irregular no fundo, impossibilitando a criação de lâmina d'água que funcionaria como selo hídrico e conseqüentemente reteria a camada de gordura, conforme ilustrado nas fotos 61 e 62 do presente laudo;

☐ **Segundo informações prestadas pelo autor Paulo Sérgio na ocasião da vistoria, o último entupimento da rede de esgoto objeto da lide ocorreu em Junho/2020, quando as edificações do seu imóvel estavam todas ocupadas, ou seja, com contribuição máxima para a referida rede de esgoto;**

☐ As diversas contribuições supramencionadas neste tópico podem ser verificadas na caixa de passagem situada no corredor do imóvel, ilustrada nas fotos 65 e 66 do presente laudo ...

☐ O imóvel da autora Nilza

encontra-se implantado em cota abaixo do imóvel da requerida, não havendo como utilizar o imóvel da requerida como faixa de servidão. Ademais, conforme já apresentado, segundo informações da requerida, o imóvel da autora Maria Nilza possui rede de esgoto individualizada conectada diretamente na rede da SABESP, tendo sido observado durante a vistoria a presença dos poços de visita da referida rede de esgoto na Rua Alfonso Rendano, conforme ilustrado nas fotos 49 e 50 do presente laudo pericial;

☐ O imóvel do autor Edmar está situado parcialmente abaixo do imóvel da requerida e igualmente possui rede de esgoto individualizada conectada diretamente na rede da SABESP, segundo informações da ré;

☐ **Os danos causados nos imóveis dos autores Maria Nilza e Edmar, ilustrados nas fotos 34 a 40 e 45 a 48 do relatório fotográfico do presente laudo,**

apresentam sinais indicativos de provirem da rede de esgoto do imóvel do autor Paulo Sérgio, que passa pelo imóvel da requerida, coleta também o seu efluente sanitário, provavelmente decorrente de entupimento da referida rede.

5. AVALIAÇÃO DO VALOR DA SERVIDÃO

... em números redondos:

R\$ 7.100,00

Sete mil e cem reais

Válido para Outubro/2022

6. RESPOSTA A QESITOS

...

Quesito 3: É possível que a requerida entupa de forma proposital apenas o esgoto do requerente? Caso fosse possível, a requerida também poderia ficar prejudicada com este entupimento, uma vez que, ao que tudo indica, o esgoto do requerente se une ao

seu, passando praticamente por

dentro/debaixo de sua casa?

Resp.: Visto que, conforme resposta aos quesitos anteriores, **o esgoto do imóvel do autor Paulo Sérgio se interliga à rede de esgoto do imóvel da requerida, o entupimento desta tubulação gera impactos para ambos os imóveis, mas muito mais para o próprio imóvel da requerida por estar em cota inferior e ser detentora da servidão.**

Quesito 4: Poderia o requerente fazer rede própria de esgoto? Se negativo, o Sr. Paulo Sérgio poderia fazer rede autônoma de esgoto passando o encanamento por um dos imóveis dos requerentes (Maria Nilza ou Edmar) de modo que apenas fosse concedida servidão para passagem de canos (espaço físico), mas as redes de esgoto fossem individualizadas?

Resp.: Dado que o imóvel do autor Paulo Sergio encontra-se implantado

em cota superior à dos imóveis dos autores Maria Nilza e Edmar, em termos topográficos, **seria possível a passagem de esgoto do autor Paulo Sérgio pelo imóvel dos referidos requerentes.**

...

Quesito 6: É possível informar quantas cozinhas e banheiros existem na casa do requerente Paulo Sérgio e quantas caixas de gordura existem no imóvel do requerente Paulo Sérgio? Estão em bom estado de conservação e de higiene? São adequadas para poder se utilizar da rede de esgoto do imóvel da requerida?

Resp.: Conforme apresentado nas fotos 55 a 82 do relatório fotográfico do presente laudo, **o imóvel do autor Paulo apresenta várias edificações em seu interior, com acessos independentes, todas apresentando banheiro e cozinha que possuem diversos**

pontos de contribuição de esgoto para a faixa de servidão objeto da lide. Referido imóvel apresenta ainda, na parte frontal do pavimento térreo, uma lanchonete / bar, com cozinha comercial e banheiro para clientes, o que provoca uma contribuição adicional significativa para a referida rede de esgoto que passa pelo imóvel da requerida, a qual é preparada para receber apenas contribuição residencial.

...

Quesito 10: O requerente Paulo Sérgio faz manutenção e limpeza preventiva em suas caixas de gordura, caso existentes? Foi apresentado algum documento neste sentido?

Resp.: Não foi juntado qualquer documento que comprove a manutenção das tubulações da rede de esgoto pelo autor Paulo Sérgio. **Durante a vistoria,**

observou-se que embora exista uma caixa

com configurações semelhantes a uma caixa de gordura na cozinha do bar / lanchonete do referido imóvel, referida caixa possui uma abertura irregular no fundo, impossibilitando a criação de lâmina d'água que funcionaria como selo hídrico e conseqüentemente reteria a camada de gordura, conforme ilustrado nas fotos 61 e 62 do presente laudo.

...” (fls. 421/474)

**“1.1. CRÍTICAS DA PARTE
AUTORA**

Na manifestação apresentada às fls. 486 a 488, a parte autora diverge do laudo pericial apresentado por este signatário nos tópicos a seguir detalhados.

...

ANÁLISE: A crítica é totalmente improcedente, visto que não apresenta qualquer fundamentação teórica e tampouco apresenta qualquer crítica técnica

objetiva. O laudo pericial considera em conjunto todas as informações fornecidas nos autos, bem como observações feitas na diligência, inclusive com a coleta de informações prestadas pelas partes, elementos estes que compõem em conjunto as considerações técnicas elaboradas no laudo pericial.

Na presente crítica, não havia disponível nos autos qualquer informação a respeito da contribuição de esgoto para a faixa de servidão em tela, sendo crucial a informação prestada pela requerida de que a subdivisão do imóvel fora feita após a implantação da referida servidão, o que implica no aumento de população do imóvel e conseqüente aumento de contribuição para a faixa de servidão, sobrecarregando a mesma. Ademais, o parágrafo reproduzido na petição não está completo, dado que o laudo menciona que a informação fornecida pelo

requerido Paulo sobre a contribuição encontra-se ilustrada nas fotos 51 a 82 do laudo, ou seja, foram comprovadas na diligência, conforme abaixo reproduzido do item 4 do laudo pericial - fl. 456 dos autos:

CRÍTICA 2: O laudo pericial não apresenta conclusão técnica em sua elaboração.

ANÁLISE: A crítica é totalmente improcedente. **O laudo técnico pericial possui amplo relatório fotográfico dos pontos / elementos hidráulicos observados na vistoria nos imóveis objeto da lide, análise documental da planta hidráulica da rede de esgoto que passa pelo imóvel da ré e do laudo técnico de desentupimento juntado pela requerida, bem como considerações técnicas fundamentadas nas teorias e boas práticas de engenharia.”** (fls. 497/501)

“PONTOS: O Sr. perito

deverá apontar se é viável, indicando a forma como se executar, a individualização da rede de esgoto do autor reconvindo Paulo Sérgio, com a estimativa de prazo para a execução das obras.

ANÁLISE: Conforme apontado no laudo pericial, de acordo com observações feitas no ato da diligência, informações prestadas pela requerida e planta juntada às fls. 340 e 341 dos autos, as tubulações de esgoto do imóvel do autor Paulo Sérgio se interligam à tubulação de esgoto do imóvel da requerida, tanto a parte comercial quanto as edificações residenciais. Ressalve-se que o termo “informações prestadas pela requerida” utilizado aqui e no laudo técnico pericial, deve-se ao simples fato de que a documentação solicitada na petição de fls. 319 a 321 dos autos não foi juntada e de acordo com a petição de fls. 396 e 397 dos autos juntada pela parte autora reconvinda, a mesma

sequer existe.

No que tange à individualização da referida rede, entendemos sim ser possível. Entretanto, a nova tubulação correria ao lado da atual tubulação do imóvel da requerida, sendo tecnicamente improvável passar por outro local que não o imóvel da mesma, visto tratar-se de área de servidão, ou seja, a área a ser ocupada para passagem de redes hidráulicas de imóveis com topografia superior.

Dessa forma, referidas obras passariam por quebras e recomposições - intervenções, reformas - no imóvel da requerida, para descarte na rede de esgoto com a rede da SABESP, o que deve ser cuidadosamente estudado - conforme abaixo, especialmente por tratar-se de um terreno / área com altíssima densidade de construções.

Para um melhor detalhamento do traçado de individualização e

tempo necessário para a execução, **faz-se necessária a elaboração de um projeto executivo, para o qual são fundamentais informações como o projeto da rede de esgoto do requerido Paulo Sérgio com o traçado da tubulação, contribuição efetiva de esgoto para cálculo das vazões e dimensionamento das tubulações, gradiente hidráulico e declividades necessárias, bem como um cadastro preciso, com localização georreferenciada mediante levantamento planialtimétrico da rede de esgoto da requerida, da rede da SABESP, do terreno e dos elementos enterrados, como fundações das construções, rede elétrica, redes de água, gás, etc, as quais não estão disponíveis até o momento.**” (destacado- fls. 515/519)

Ora, considerando a elevada contribuição de

Paulo Sérgio para a produção de esgoto, inclusive de origem

comercial (bar e lanchonete) em que sequer mantém caixa de gordura – chamando atenção as imagens registradas às fls. 447 e 448 – a ele também deve ser imposto o custeio do valor despendido pela ré-reconvinte para o desentupimento do reservatório de fluidos/esgotos (fl. 86/87), corrigido monetariamente desde o desembolso e acrescido de mora desde a data em que intimado a se manifestar acerca da reconvenção.

Em razão do quanto até agora exposto, ausente demonstração de ilicitude por parte da ré-reconvinte, impõe-se a rejeição do recurso de apelação interposto pelos coautores Paulo Sérgio e Maria Nilza.

Em resumo, é caso de improcedência da ação principal e parcial provimento do pedido reconvenicional para condenar o reconvindo Paulo Sérgio a executar a individualização da sua rede de esgoto, no prazo de 90 dias, a contar da publicação desse acórdão, bem como no reembolso do valor despendido pela reconvinte para desentupimento da sua rede de esgoto.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Considerando hipótese de decaimento mínimo da ré-reconvinte, os coautores deverão arcar com a integralidade das despesas processuais, bem como com honorários advocatícios arbitrados em 15% do valor da causa.

Ante o exposto, meu voto dá provimento, em parte, ao recurso da ré-reconvinte e nega provimento ao recurso da autora e do autor-reconvindo.

Caio Marcelo Mendes de Oliveira
Relator
(assinatura digital)