

**AO JUÍZO DA Xª VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE
ÁGUAS CLARAS-DF**

PROCESSO Nº xxxxxxxxxxxx

EMENDA - DECISÃO DE ID xxxxxx

FULANO DE TAL, brasileiro, casado, desempregado, inscrito no RG nº XXXXXX SSP X e no CPF nº XXXXXXXX, filho de FULANO DE TAL E FULANA DE TAL , residente e domiciliado a ENDEREÇO, CEP: XXXX, telefone: XXXXXXXX, e-mail: XXXXXXXXXXXX, vem, por intermédio da **DEFENSORIA PÚBLICA DO DF**, propor

**AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REPARAÇÃO DE DANOS
MATERIAIS**

em face de **XXXXXX**, nome empresarial XXXXX, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº XXXXXXXXX, estabelecida na ENDEREÇO CEP: XXXXXXXXXXXX, representada pelo síndico, conforme comprovante de inscrição e de situação cadastral anexa, **demais dados desconhecidos**, pelos motivos e fatos que passa a expor.

I - DOS FATOS

O autor é detentor de cessão de direitos sobre um imóvel localizado na ENDEREÇO, CEP XXXXX, conforme documento em anexo.

O requerido possui o imóvel descrito conforme documento do Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/X como sendo localizado **na ENDEREÇO**, sendo que o réu há cerca de mais de 2 anos promoveu várias obras de aterramento na tentativa de vender.

Ocorre que referida obra está manifestamente irregular, visto que foi construído sem amparo técnico **um aterro sem muro de arrimo** na divisa com o lote ocupado pelo autor. O lote da ENDEREÇO está próximo ao córrego e o aterro tem apresentado encharcamento devido as fortes chuvas, conforme relatório de fiscalização em anexo realizado pelo conselho de Arquitetura e Urbanismo do X e relatório técnico da Defesa Civil do X, ambos em anexo.

Ademais, a referida obra de aterro tem causado graves prejuízos ao autor visto que coloca em risco sua moradia com ameaça de desabamento, criando consideráveis rachaduras no muro do autor, infiltrações e afundamento do solo conforme comprovado por relatórios dos órgãos da Defesa Civil e Agefis e fotografias recentes em anexo.

Na notificação da AGEFIS lavrada em DATA, referente ao local da infração - rua ENDEREÇO, descreve-se com mais precisão as irregularidades. 1º apontamento - obra não se enquadra na legislação vigente; 2º - descrição: "Antes de fazer o muro na fachada lat. esquerda, foi feito apenas o aterro, sem o muro de arrimo, posteriormente, ele levantou o muro, porém não fez os reparos necessários, vindo mais tarde ocasionar infiltrações, fissuras e rachaduras na parede da casa ao lado (lote X)."

OBS: "risco iminente de desabamento."

O réu foi notificado pela Defesa Civil e Agefis a isolar o local em virtude das irregularidades advindas da obra, conforme anexo, sem que até

o momento qualquer medida de proteção e minimização de danos fossem adotadas.

O reflexo da obra irregular e inércia do requerido em atender as posturas dos órgãos de fiscalização, além de impedir o uso da propriedade e descanso do autor dentro de sua própria residência, gerando-lhe transtornos diários, danificou a estrutura do imóvel do autor, tais como deslocamento de reboco, exposição de ferragens por rachaduros, afundamento na piscina, fissuras e infiltração no muro corredor lateral, rachaduras no muro, abaulamento na parte inferior da parede, infiltrações em quase toda extensão de parede, danos em mobília e rachadura na parede lateral da churrasqueira abaixo da janela, conforme Relatório Técnico da Defesa Civil em anexo.

Assim, tem-se configurado o ato ilícito do réu em realizar obras sem estrutura e sem autorização e adequação dos regulamentos de edificações, motivando a presente ação, para fins de que **seja determinada a realização de consertos ou desfazimento das obras realizadas na área vizinha a do autor para cessar os danos ao autor, bem como reparar os danos ocasionados pelo ato do requerido, seja comissivo seja omissivo**, sendo que com as chuvas em períodos longos no DF, os danos aumentarão significativamente, podendo inclusive causar a perda do próprio imóvel do autor.

Cumulativamente, pelo **dano decorrente do permanente estado de perturbação e dos graves prejuízo materiais relacionados pelos orçamentos em anexo, todo o corrido** coloca o autor em situação de desespero, causando-lhe evidentes danos emocionais em ver sua casa danificada e com risco de desabamento, não sendo meros desconfortos e incômodos do dia a dia, os quais desbordaram daquilo que se considera meros dissabores da vida cotidiana, tem-se o **dever de ressacir os**

prejuízos patrimoniais - dano material e extrapatrimoniais - dano moral.

II - DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA

O autor está desempregado e junta deu último Imposto de Renda quando ainda estava trabalhando, sendo que sua esposa é a única que trabalha no momento, auferindo valor líquido de R\$ X, conforme recibo de pagamento de salário. Logo, é considerado pessoa juridicamente hipossuficiente, conforme declaração de hipossuficiência em anexo, e, por não ter condições de arcar com as custas, honorários advocatícios e despesas processuais (cf. carteira de trabalho em anexo), deve ser a ele concedido o benefício da gratuidade, art. 98, do CPC, a fim de ver garantido o acesso à justiça.

III - DO DIREITO

O direito do proprietário em realizar obras, construções ou reformas cessa no momento em que invade o direito de vizinhança, devendo ser suspensa a obra ou até mesmo demolido o que foi erguido foram dos padrões regulamentares, já que o aterro, causa inicial de todos os danos tem causado prejuízo ao vizinho.

Nos termos do Código Civil:

Art. 1.299. O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.

Evidente que o aterro realizado pelo réu é irregular e prejudicial ao direito de vizinhança, portanto, devido ao reconhecimento da irregularidade da obra pelos órgãos de fiscalização, bem como os prejuízos evidenciados ao autor, tem-se pelo necessário o deferimento para que a obra seja paralisada e seja desfeito o aterro construído sem qualquer parâmetro legal ou regulamentar ou que o aterro seja retificado por meio de equipe técnica as custas do requerido, colocanbdo-o em condições de atendimento das normais legal de edificação do DF.

Conforme relatado, a demonstração de danos gera o dever de indenizar daquele que extrapolou o direito de vizinhança, conforme expressa redação do Código Civil:

Art. 1.277. O proprietário ou o **possuidor tem o direito de fazer cessar as construções prejudiciais** à segurança, ao sossego e à saúde dos que habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Art. 1.278. O direito a que se refere o artigo antecedente não prevalece quando as interferências forem justificadas por interesse público, **caso em que o proprietário ou o possuidor, causador delas, pagará ao vizinho indenização cabal.**

O Código Civil Brasileiro tratou de positivar o direito de vizinhança a fim de permitir a convivência em sociedade, evidenciado pelo jurista Washington de Barros Monteiro na seguinte redação:

*Os direitos de vizinhança constituem limitações impostas pela boa convivência social, que se inspira na lealdade e na boa-fé. **A propriedade deve ser usada de tal maneira que torne possível a coexistência social. Se assim não se procedesse, se os proprietários pudessem invocar uns contra os outros seu direito absoluto e ilimitado, não poderiam praticar qualquer direito, pois as propriedades se aniquilariam no entrechoque de suas várias faculdades.*** (in Curso de Direito Civil: Direito das coisas. V.3. 20ed. São Paulo: Saraiva, 1981 p. 137)

No caso, embora o réu tenha o direito de utilizar seu imóvel da melhor maneira que lhe convier, tem-se configurado um abuso de direito na utilização do imóvel por ele ocupado, no momento em que as perturbações ultrapassam o limite do tolerável e cause danos materiais a terceiros, conforme assevera José Eulálio Figueiredo de Almeida:

*"Portanto, o proprietário (ou o possuidor) de um imóvel não pode impedir que sejam realizadas obras ou serviços por seu vizinho, ainda que elas se estendam, por necessidade absoluta, ao seu prédio. **O que não deve ser permitido, em qualquer hipótese, é a nocividade a pessoas ou a utilização de coisas, ou o exercício de atividades que ultrapassem o limite usual de tolerância.**"* (in Direito de Vizinhança - O uso abusivo da propriedade imóvel . Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico, Porto Alegre , v. 7, n. 41, p. 20, 2012.)

Portanto, devido ao reconhecimento da irregularidade da obra, bem como os prejuízos evidenciados pelo relatório de fiscalização e relatório técnico em anexo, demonstram a relação de causalidade entre a conduta negligente e imperita da parte ré, e os danos sofridos pelo autor, os quais devem ser reparados e indenizados.

IV - DAS PERDAS E DANOS - DANO MATERIAL

Conforme demonstrado pelos fatos narrados e documentos anexos, o nexos causal entre o dano e a conduta da ré fica perfeitamente caracterizado pela irregularidade da obra realizada pelo réu, gerando o dever de indenizar, conforme preconiza o Código Civil:

Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

Nesse mesmo sentido, é a redação do art. 402 do Código Civil que determina: *“salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar.”*

No presente caso, toda perda deve ser devidamente indenizada, especialmente por que a negligência do réu causou danos materiais de grande monta que deverão ser suportados ao causador, pois a reparação é plenamente devida, em face da responsabilidade civil inerente ao presente caso.

DANOS MATERIAIS - DECISÃO DE ID XXXXXXXXX

Importante esclarecer que o autor não possui condições de arcar com os danos materiais sofridos em sua propriedade, inclusive por serem de alta monta conforme os dois orçamentos realizados. O menor orçamento foi proposto pela empresa 2PL - Construções e Projetos, a qual apontou um montante que deve ser considerado como danos materiais a serem suportados pelo requerido, pois o autor não possui recursos próprios para realizar a obra em seu imóvel, orçada em R\$ XXXXXX, contendo inúmeros requisitos e serviços a serem prestados para o reerguimento da área danificada do imóvel do autor, conforme segue:

ADMINISTRAÇÃO DURANTE A OBRA: Encarregado de obra; Engenheiro de Acompanhamento; Limpeza permanente e final de obra; Transporte de pessoal; Alimentação; Equipamento de proteção individual; Equipamento e ferramentas; Limpeza e retirada de entulhos; Projeto Estrutural; Laudo e Art de Execução.

INSTALAÇÃO DA OBRA: proteção, sinalização e isolamento de áreas; Aluguel de máquinas pesadas; movimentação de terra; Construção de muro de arrimo; Serviço de impermeabilização de muro; serviço elétrico; recuperação de telhados; reconstrução de WC; reconstrução de piso próximo a piscina; reconstrução de muro próximo a piscina e varanda lateral; Troca de bancadas de granito na área da cozinha gourmet; Troca de armários de lavanderia; Troca do piso da lavanderia e Serviços de pintura e emassamento.

A empresa informa que os materiais e mão de obra estão incluídos no preço final, com prazo de execução de 60 dias, e prazo de validade da proposta de 10 dias.

Destaca-se que o orçamento possui validade de 10 dias, e portanto, deverá ser corrigido ao final do processo, para evitar que o autor não possa arcar com os custos, pois sabe-se que os materiais de construção e outros implementos mudam de preço a cada mês.

TOTAL - R\$ X.

Gize-se que o autor em nenhum momento deu causa a tamanho dano material e não possui qualquer forma de fazer os reparos com recursos próprios, ao passo que os danos materiais deverão ser suportados pelo requerido.

IV - DA TUTELA DE URGÊNCIA

Nos termos do art. 300 do CPC, *“a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.”*

No presente caso tais requisitos são perfeitamente caracterizados, vejamos:

DA PROBABILIDADE DO DIREITO: Como ficou perfeitamente demonstrado, o direito do autor é caracterizado pelo abuso de direito por parte da ré, uma vez que demonstrada a abusividade da obra e danos ao imóvel do autor, facilmente verificados pelos relatórios de fiscalização e relatório técnico da Defesa Civil em anexo.

Assim, conforme destaca a doutrina, não há razão lógica para aguardar o desfecho do processo, quando diante de direito inequívoco:

"Se o fato constitutivo é incontroverso não há racionalidade em obrigar o autor a esperar o tempo necessário à produção das provas dos fatos impeditivos, modificativos ou extintivos, uma vez que o autor já se desincumbiu do ônus da prova e a demora inerente à prova dos fatos, cuja prova incumbe ao réu certamente o beneficia." (MARINONI, Luiz Guilherme. Tutela de Urgência e Tutela da Evidência. Editora RT, 2017. p.284)

DO RISCO AO RESULTADO ÚTIL DO PROCESSO: Trata-se de risco iminente de desabamento caso o aterro não seja tratado de forma técnica ou caso o aterro e obra no terreno vinha ao do autor não seja desfeita. Há risco de perecimento do direito do autor caso o autor tenha que aguardar o trâmite normal do processo, pois como lançado pela AGEFIS existe risco de desabamento iminente e o imóvel do autor será afetado em maior escala, bem como quando as chuvas comecem a cair do DF haverá transbordo de águas para a parte interna do terreno do autor com aumento de danos e até risco à saúde dos moradores.

Diante de tais circunstâncias, é inegável a existência de fundado receio de dano irreparável, sendo imprescindível o desfazimento da obra para reentrada do aterro sem muro de arrimo, nos termos do art. 300 do CPC.

IV - DOS PEDIDOS

Ante o exposto, requer:

-
- a) os benefícios da justiça gratuita, por ser a parte Requerente economicamente hipossuficiente, nos termos do art. 98 do CPC;
- b) A concessão de tutela de urgência mediante expedição de ordem liminar para determinar que o requerido que **1 - suspenda qualquer edificação nova no interior do terreno ENDEREÇO e 2 - adote no prazo de 10 dias as seguintes medidas de segurança e administrativas destacadas pela Defesa Civil, sendo necessário que o réu realize a) contratação de empresa ou profissional habilitado para avaliar e efetuar os reparos nos pontos que apresentam patologias afim de mitigar o risco; b) efetuar o isolamento na área da churrasqueira e piscina do autor até que sejam feitos os reparos no local; c) apresentar na sede da Defesa Civil o laudo técnico circunstanciado feito por empresa ou profissional habilitado com ART e d) apresentar projeto da obra com ART e cronograma de execução da obra de mitigação de risco no muro de arrimo;**
- c) a citação da parte ré, para, querendo, responder a presente demanda, informando-se desde logo que o autor não deseja a realização de audiência de conciliação;
- d) **cominação de multa diária de R\$ X, em caso de descumprimento da tutela eventualmente deferida no ITEM B;**

e) procedência da demanda, confirmando-se o pedido liminar se deferido, para fins de condenar o requerido a obrigação de realizar os ajustes de edificação na parte interna e externa do lote **ENDEREÇO**, apontados pelos laudos da AGEFIS e Defesa Civil, **conforme segue:**

1 - Contratar empresa ou profissional habilitado para avaliar e efetuar os reparos nos pontos que apresentam patologias afim de mitigar o risco;

2- efetuar o isolamento na área da churrasqueira e piscina do imóvel do autor até que sejam feitos os reparos no local;

3 - Apresentar na sede da Defesa Civil laudo técnico circunstanciado feito por empresa ou profissional habilitado com ART;

4 - Apresentar projeto da obra com ART e cronograma de execução da obra de mitigação de risco no muro em questão;

f) a procedência da demanda de indenização para condenar o requerido a arcar com os danos materiais causados ao prédio do autor, adotando-se como parâmetro o orçamento de menor valor, com a atualização devida de juros e correção cometária, no valor de R\$ X.

g) que seja o réu condenado ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, a serem revertidos os últimos em favor do Fundo de Apoio e Aparelhamento da

Defensoria Pública do Distrito Federal – PRODEF (art. 3º, da Lei Complementar Distrital nº 908/2016), que deverão ser depositados no Banco de Brasília – BRB, código 070, agência 0100, conta 013251-7.

Protesta por provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos.

Dá-se à causa o valor de R\$ X.

Nestes termos, pede deferimento.

Cidade/DATA.

Fulano de tal
Autor

Fulano de tal
Defensor Público do Distrito Federal

Fulano de tal
Colaborador – OAB/DF xxxxxxxx