



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: **4000158-84.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Nunciação de Obra Nova - Direito de Vizinhança**
 Requerente: **JOSÉ ELIAS LAIER e outro**
 Requerido: **PAULO ROBERTO SOBREIRA BEATRICE**

Juiz de Direito: **Dr. Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

JOSÉ ELIAS LAIER e LÚCIA HELENA DE RUZZA LAIER propõe ação de nunciação de obra nova contra **PAULO ROBERTO SOBREIRA BEATRICE**. Pede a demolição ou modificação da obra ao lado de seu imóvel, pois haveria inúmeras irregularidades que o estariam prejudicando, como instalação de dispositivo de energia elétrica e rede de água na linha divisória, entre outras irregularidades.

O embargo liminar da obra foi deferido (fl. 33).

O requerido foi citado (fl. 41). Contestou às fls. 47/97, argumentando que já houve acordo judicial entre as partes para regularização da área de ambos os imóveis, não tendo invadido a área do imóvel dos autores. Assevera ainda que não há qualquer irregularidade.

Houve réplica (fls. 102/132).

Os autores comunicaram que houve materiais de construção descarregados na obra durante o período de embargo (fls. 259/260). Houve determinação para que o oficial de justiça constataste a situação (fl. 264). Porém, os autores pediram reconsideração da decisão (fl. 271), o que foi indeferido (fl. 272), ensejando os embargos de declaração (fls. 275/276), sob argumento de que houve contradição na decisão, pois o pedido de reconsideração não foi repentino, mas apenas buscou a celeridade processual, pois já havia provas do descumprimento dos embargos à obra.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fl. 277).

Laudo Pericial às fls. 294/324, com esclarecimentos às 351/363, e complementado às fls. 420/427.

Derradeiramente, vieram as alegações finais (fls. 445/454 e 455/461)

É o relatório.

Decido.



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

Trata-se de demanda de procedimento especial de nunciação de obra nova, em que supostamente a obra do imóvel vizinho é irregular, prejudicando as partes autoras.

É incontroverso, inclusive pelos documentos e diligências, que as partes são vizinhas. Da mesma forma, também é incontroverso que o requerido está realizando construção em seu imóvel. Reside a controvérsia em apurar se a obra levantada pelo requerido está regular.

Assim, em se tratando de nunciação de obra nova e não havendo consenso entre as partes, é fundamental a realização de prova técnica para deslinde da controvérsia.

O trabalho foi realizado por *expert* nomeada por este Juízo, que como auxiliar da justiça trouxe os elementos necessários ao julgamento, aliado aos demais constantes dos autos.

Nesse sentido, restou evidente que não houve qualquer invasão de divisa, estando a obra nos limites devidos.

Sobre isso, ainda que haja outro feito com acordo para que se modifique a demarcação, o fato é que essa providência não foi concretizada, de modo que caberia essa providência antes do ajuizamento da presente demanda, o que não é perseguido nesses autos. A i. Perita se baseou nas matrículas dos imóveis e demais constatações, o que está correto.

Aliás, o brilhante trabalho da perita foi enfático e não deixou dúvidas de que não há qualquer invasão, limitando-se a obra aos limites estabelecidos pela linha divisória.

Por consequência, também estão corretamente localizadas as instalações centrais elétricas e hidráulicas, não havendo que se falar em perigo ao imóvel e moradores vizinhos, como bem constatou a perita.

Em se tratando de prédio com 3 andares, é razoável que se tenha grandes instalações, o que não necessariamente causa perigo, como no caso.

Já no que concerne à distância das janelas, forçoso se voltar ao que dispõe o artigo 1.301 do Código Civil:

“Art. 1.301. É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho.

§ 1º - As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de setenta e cinco centímetros.

§ 2º - As disposições deste artigo não abrangem as aberturas para luz ou ventilação, não maiores de dez centímetros de largura sobre vinte de comprimento e construídas a mais de dois metros de altura de cada piso”.

A i. Perita Judicial, após a realização de detalhado e minucioso exame, concluiu que: " *Entretanto, a edificação está em desacordo com o Código Civil, Art. 1301, que se refere à distância de janelas à linha divisória. Esta questão também não foi observada pela Prefeitura na*



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

aprovação. A área de ventilação/iluminação para a qual estão voltadas janelas das salas não atende ao Código Sanitário, Artigo 41. Possui 7,90 m² quando deveria ter 18,92".

Vejamos a jurisprudência acerca do tema:

Se a obra já se encontra concluída na parte estrutural, quando da propositura da ação, restando apenas o acabamento e se se constata que não houve prejuízo ao imóvel vizinho, com exceção das aberturas das janelas, o fechamento destas é medida de rigor, mas a preservação da parte edificada, outrossim, deve ser admitida, sem outras consequências. (Ap. s/ Rev. 503.969 - 3a Câmara. – Rel. Juiz ACLIBES BURGARELLI - J. 16.12.97, "in" JTA (LEX) 170/471).

Assim, a prova técnica produzida foi capaz de espantar qualquer dúvida, devendo a regularizar a janela descrita, afigurando-se irrelevante qualquer tentativa de minimizar os danos, em especial porque a transação é faculdade das partes.

Destarte, como citado, a janela deverá ser fechada.

Por fim, para que não se cogite omissão no julgado, consigno que não há multa a ser fixada ao requerido, uma vez que as próprias partes autoras desistiram do pedido de constatação do desrespeito ao embargo da obra (cf. fl. 271), não havendo elementos para a fixação da multa, ao que não basta meras fotografias.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido inicial, extinguindo o feito com exame do mérito, para condenar o requerido a fechar a janela irregular.

Devido a sucumbência recíproca, cada parte arcará com os honorários de seu patrono e com as respectivas custas.

Oportunamente, archive-se.

P.R.I.

São Carlos, 30 de novembro de 2015.

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