



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **0011623-22.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Carla Carisani Peppino**
 Requerido: **PROCOPE PROJETOS E CONSTRUÇÕES PERIOTTO LTDA e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

Dispensado o relatório. Decido.

Tanto a Periotto & França Ltda (que compareceu espontaneamente ao pólo passivo) quanto a Procope Projetos e Construções Periotto Ltda (que havia sido inicialmente incluída como demandada, pela própria autora) possuem legitimidade passiva e devem ser solidariamente responsáveis por eventuais danos causados à autora.

A sucessão relatada à folha 35 não exclui a responsabilidade originária de Procope Projetos e Construções Periotto Ltda, assim como o envolvimento das duas empresas foi reforçado pela fotografia de folha 153, que foi trazida pela autora em réplica.

Ingresso no mérito.

O pedido de condenação das rés na obrigação de ampliarem o telhado da residência da autora de modo a resguardar a privacidade desta e de sua família, que foi invadida com a construção do prédio pelas rés, deve ser rejeitado.

Tenha-se em mente, de início, que nenhuma prova foi produzida no sentido de que alguma norma referente às posturas municipais tenha sido violada, indicando que a violação teria decorrido de alguma irregularidade na construção.

Nessa premissa, se a obra foi construída regularmente, em conformidade com as



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

posturas municipais, a violação à privacidade não atrai a responsabilidade do construtor ou proprietário do prédio vizinho.

Adoto, como razões de decidir os fundamentos contidos na sentença proferida no processo nº 1001412-12.2014.8.26.0566, que tramitou na 3ª Vara Cível desta Comarca de São Carlos, de lavra do MM. Juiz Titular da referida unidade judicial, e que instruiu as contestações.

Transcrevo-os:

Os autores pretendem impor aos réus o custo de obras e serviços em seu imóvel residencial, bem como a obtenção de indenização por danos materiais e morais supostamente experimentados em razão do lançamento de um prédio no terreno vizinho, pretextando que interfere em direito próprio, constitucionalmente garantido. Trata-se de um edifício de quatro andares, com varandas e janelas de parte dos apartamentos voltadas para uma das laterais e os fundos da residência deles, autores, devassando completamente a área de lazer e prejudicando a privacidade no tocante a outros cômodos. Além disso, reduz a incidência de raios solares.

Com a devida vênia, a anterioridade da construção dos autores não impõe aos réus limitação quanto às características do empreendimento, senão o dever jurídico de observar a legislação pertinente ao direito de construir. Não adotou o legislador o critério da pré-ocupação como determinante para a invocação do direito de vizinhança, de modo que aquele que já se encontra estabelecido em determinado local não tem salvo-conduto para interferir prejudicialmente sobre os imóveis de novos vizinhos que para ali se mudem posteriormente (Francisco Eduardo Loureiro, Código Civil Comentado, Coordenador Ministro Cezar Peluso,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Ed. Manole, 2ª ed., pág. 1.902).

Em consequência do processo de urbanização e do crescimento das cidades, aumentou significativamente o lançamento de prédios de apartamentos e de construções mais altas, que comprometem, em certa medida, os imóveis mais baixos. Aliás, a própria característica topográfica de certos imóveis já acarreta algum prejuízo, pois quem ocupa imóvel em plano mais elevado tem visão dos planos inferiores, mas nem por isso se disse até hoje - nem se dirá - que o morador do terreno de baixo tem o direito de exigir indenização do outro, por redução da privacidade. Cumpre atentar e exigir que as construções não afetem o espaço pessoal dos moradores, para tanto guardando distância regulamentar entre si e omitindo janelas e vãos proibidos.

A ocupação dos espaços tem aproximado as pessoas, no sentido geográfico, ao mesmo tempo em que socialmente estão cada vez mais distantes. O preenchimento dos espaços não necessariamente as torna mais próximas ou mais interessadas naquilo que se passa com os vizinhos. O fenômeno é claramente percebido nos prédios de apartamentos, pois vizinhos simplesmente não se encontram. A referência se faz para explicitar que, tirante curiosidade mais específica, que pode ser controlada, não se há de imaginar que os habitantes de um prédio mais elevado estão ou estejam interessados em observar o que se passa em outras construções. A arquitetura atual, com muita utilização de vidros em lugar de paredes de alvenaria, reduz a privacidade, mas nem por isso se proibiu o material.

O que dizer da moradia em morros e colinas? Quem construir


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

posteriormente terá o dever jurídico de fazer obras no prédio inferior, para garantir maior privacidade? Não há norma que limite o número de andares e nem qualquer disposição para que o imóvel seja construído nos fundos do terreno (TJSP, Apelação nº 0001461-20.2010.8.26.0337, Rel. Des. Felipe Ferreira, j. 22.08.2012).

Não se extrai tal imposição, nem se dirá que, para garantir a preservação da intimidade e vida privada de alguém, no caso os autores, com amparo no artigo 5º, inciso X, da Constituição da República, se deverá impor ao vizinho que depois construiu a obrigação de fazer ou de deixar de fazer alguma coisa que a lei não impõe, caso em que afronta haveria ao inciso II do mesmo dispositivo constitucional.

Quem constrói posteriormente é obrigado a garantir a higidez dos prédios vizinhos e também a respeitar as normas construtivas, dentre as quais não se incluem serviços de melhoramento da utilização. Uma área de lazer pode ficar mais exposta, sem cobertura e sem paredes laterais, ou totalmente isolada, constituindo opção do proprietário. Uma residência pode ficar totalmente isolada, afastada do centro urbano, por opção do cidadão. Uma residência localizada na área urbana pode ser totalmente fechada, por muros e equipamentos semelhantes, garantindo maior privacidade e isolamento, também por opção do morador. Mas a modificação de suas características, posteriormente, não pode ser imposta ao proprietário do prédio mais recentemente erguido.

Mesmo entre prédios de apartamentos existe essa hipótese, de conferir-se visão de um para outro, a menos que, por absurdo, se imagine o levantamento de paredes laterais em toda sua altura ou sem qualquer



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

abertura lateral.

Há um exagero na preocupação com segurança, a pretexto de que pessoas estarão ou poderão observar as porções mais vulneráveis do prédio do plano inferior.

A conveniência ou necessidade vislumbrada pelos autores poderá determinar que eles próprios, se assim entenderem, realizem obras e serviços que assegurem maior privacidade e proteção, tal qual poderiam ter feito antes mesmo dessa construção no terreno vizinho, pois imaginável que a qualquer tempo alguém poderia construir em terreno vazio ou modificar as características da construção então existente.

O terreno vizinho não poderia ser sacrificado, com utilização abaixo de seu potencial, impondo construção de um só pavimento. O proprietário não poderá ser onerado com realização de obras em favor do vizinho. Pode erguer vários pavimentos, desde que respeite as normas construtivas e não cause incômodo intolerável ou anormal para outrem.

Observe-se o grande número de prédios à nossa volta e a visão que permitem, de uma unidade para outra e também para imóveis mais baixos; sem se dizer que há ofensa à privacidade ou à segurança. Observe-se a expressa permissão de erguimento de prédios altíssimos; sem se qualificar de ofensa a direito individual de outrem. Note-se a possibilidade de visão não apenas de cômodos do prédio vizinho, ao lado, mas de vários outros prédios em dada distância, até onde os olhos possam alcançar. A coerência do raciocínio dos autores levaria então ao extremo de dizer que o proprietário do edifício mais elevado terá que realizar obras e benfeitorias em todos, ilação que se mostra incorreta.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Não há prejuízo à segurança, ao sossego ou à saúde dos autores, que seja imputável aos réus. A edificação vizinha não conflita com a legislação nem se pode a ela atribuir a origem de qualquer dano ou prejuízo aos autores, senão subjetivamente, por apreciação individualista.

Também assim no tocante à cogitada desvalorização imobiliária, sequer plausível, ou aos danos morais, quando muito um aborrecimento pela existência de um prédio maior ao lado, produzindo maior área de sombra e a sensação de pessoas ao lado.

Como expõe o Desembargador Francisco Eduardo Loureiro, comendado o artigo 1.277 do Código Civil (Código Civil Comentado, Coordenador Ministro Cezar Peluso, Ed. Manole, 2ª ed., pág. 1.902) e lembrando San Tiago Dantas, os conflitos de vizinhança constituem o momento crítico, ou a crise da teoria da propriedade, porque revelam o antagonismo entre direitos opostos. A propriedade apresenta dois aspectos fundamentais: um interno, que é a prerrogativa, concedida ao proprietário, de promover sobre a coisa objeto de seu direito qualquer atividade lícita; e um externo, que é a faculdade concedida ao titular de repelir os atos de terceiro, capazes de restringir as vantagens que a coisa proporciona, ou de admitir a elas um estranho ... O conflito se revela sempre que um ato praticado pelo dono ou morador de um prédio, ou o estado de coisas por ele mantido, vá exercer seus efeitos sobre o prédio vizinho, causando prejuízo ao imóvel ou incômodo ao morador. Nasce daí uma contradição entre direitos de propriedade opostos, pondo em contraste o aspecto interno de um com o aspecto externo do outro.

A composição dos conflitos de vizinhança passa pela adoção de critérios


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

diversos, que aferem a normalidade do uso do imóvel, a gravidade dos incômodos e a supremacia do interesse pública. Da sua aplicação conjunta, verifica-se a existência do direito de fazer cessar as interferências prejudiciais a que se refere o artigo 1.277 do Código Civil, que, na opinião de parte da doutrina, tem a natureza de obrigação "propter rem".

Com efeito, conforme dispõe o artigo 1.277 do Código Civil:

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

Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.

Cotejando a norma, constata-se que o prédio dos réus atende as normas construtivas e foi erguido em área eminentemente residencial, praticamente na região central de cidade populosa, inclusive com grande número de estudantes e profissionais de vários segmentos, que a cada ano procuram aqui se estabelecerem, em razão da vocação da cidade. O aumento do número de prédios na área mais próxima do centro é acompanhado pela ampliação, também, de empreendimentos residenciais mais afastados, em condomínios fechados, alguns de altíssimo padrão, outros mais simples, cabendo a cada qual fazer sua opção de vida.

A expansão urbana acarretou e acarreta a aglomeração de pessoas e um maior número de prédios, um ao lado do outro.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL****RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

O sistema do atual Código Civil, percebe-se bem, não fala mais em uso nocivo ou mau uso da propriedade, como fazia o artigo 554 do Código Civil de 1916.

A responsabilidade decorrente do direito de vizinhança, para gerar o dever de cessar a interferência prejudicial ou de indenizar, é objetiva e independe de culpa ou dolo do proprietário ou possuidor. É óbvio que o ato culposos é coibido, mas não só. O exercício abusivo do direito de propriedade, de modo que exceda manifestamente sua função social e econômica, ou a boa-fé objetiva, nos moldes dos arts. 187 e 1.228, ° 2º, do Código Civil, gera responsabilidade do proprietário. Até mesmo a atividade lícita e autorizada pela Administração pode ser coibida pelas normas do direito de vizinhança.

A análise do artigo em questão não conduz ao acolhimento do pedido inicial, pois nenhuma irregularidade existe no prédio vizinho, seja quanto à própria edificação, seja quanto à sua localização e sua destinação. Além disso, os incômodos lamentados são típicos de qualquer pessoa que vive em região densamente habitada, nada havendo de anormal no uso da propriedade vizinha. Afinal, o parágrafo único do artigo 1.277 do Código Civil enfatiza a consideração também dos limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.

Essa tolerância inerente a todos os que vivem em sociedade deve ser aferida pela média, com base no que a maioria das pessoas tolera sem maiores problemas, não se podendo considerar a excessiva sensibilidade do vizinho que se sente prejudicado. O uso anormal da propriedade, por sua vez, é aquele que ultrapassa os limites do que deve ser tolerado pela



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

pessoa mediana, e que também só pode ser aferido na situação concreta (Aldemiro Rezende Dantas Júnior, O direito de vizinhança. Rio de janeiro: Forense, 2003, p. 68., cfe. Marcelo Benacchio).

E não se fala em abuso de direito, pois a propriedade vizinha está sendo utilizada conforme os fins a que se destina.

Passa longe da hipótese de abuso de direito ou do uso anormal.

Conforme preconiza o ilustre magistrado Marcelo Benacchio (Responsabilidade Civil No Direito De Vizinhança Decorrente Da Cláusula Geral Do Uso Anormal Da Propriedade, em "DIREITO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO - NOVAS FRONTEIRAS NA LEGALIDADE CONSTITUCIONAL", Ed. Quartier Latin, pág, 381), a opção pela cláusula geral, no artigo 1.277 do Código Civil, foi orientada pela necessidade da abertura e mobilidade do sistema, concedendo ao magistrado o poder judicial de estabelecer o conteúdo dessa norma jurídica com a utilização de princípios e valores contidos no sistema jurídico na consideração do caso concreto. Diante da cláusula geral posta, caberá ao juiz, conforme os valores sociais incidentes, a precisão do significado jurídico dos termos "interferência prejudicial, segurança, sossego, saúde e vizinho". Para tanto, o magistrado deverá observar: (i) os princípios e valores inseridos no sistema jurídico; (ii) as particularidades da realidade social; e (iii) as particularidades do caso concreto em julgamento. Assim, caberá ao juiz, no caso concreto, o preenchimento do conteúdo dessa norma jurídica veiculada por cláusula geral para fixação do que vem a ser o uso regular da propriedade imóvel, portanto, lícito. Para além desse limite, no campo do ilícito, haverá o uso



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

anormal da propriedade.

Enfim, não se identifica, na simples existência de uma construção nova, de um prédio de quatro pavimentos, a qual respeita os padrões construtivos e cujos vãos e janelas igualmente atendem a legislação específica, a produção de dano ou ofensa à segurança, ao sossego e à saúde dos ocupantes do imóvel dos autores, além dos limites toleráveis.

Calha frisar que a referida sentença está em conformidade com a jurisprudência dos Tribunais e inclusive foi mantida pelo Tribunal de Justiça, em acórdão assim ementado (inteiro teor às folhas 134/140): "Indenização. Danos materiais e morais. Direito de vizinhança. Construção de edifício com múltiplos pavimentos em prédio vizinho ao dos autores, ensejando a redução na sua privacidade e na insolação no seu imóvel. Edificação procedida conforme posturas edilícias municipais, não havendo qualquer violação a regulamentos administrativos ou normas de direito de construir. Ilegitimidade de imputação de responsabilidade ao proprietário por danos materiais ou morais decorrentes da edificação nessa circunstância. Ação julgada improcedente. Fixação da verba honorária que não se mostrou excessiva ou imoderada. Sentença mantida. Recurso improvido." (TJSP, Ap. 1001412-12.2014.8.26.0566, Rel. Ruy Coppola, 32ª Câmara de Direito Privado, j. 22/09/2016).

Não tem a autora, portanto, o direito de exigir das rés que estas providenciem obra voltada ao incremento da sua privacidade, mesmo que essa privacidade tenha sido mais exposta por conta da obra regularmente construída pelas rés.

Prosseguindo, reputo que as fotografias que instruem a petição inicial (folhas 12/27) comprovam satisfatoriamente a necessidade de pintura externa por conta dos respingos de cimento, assim como a necessidade de troca da tenda danificada e de limpeza do encanamento de águas pluviais, o que foi inclusive reforçado pela prova testemunhal, com destaque para o depoimento de Mara Luiza Marques Nunes – ainda que parcialmente: folha 195.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Há prova razoável, no que toca a esses pedidos, do dano e do nexo de causalidade com a obra, atraindo a responsabilidade solidária das rés, assim como a autora instruiu o pedido com os orçamentos necessários (tenda, folhas 5/6, R\$ 376,00; pintura, folhas 7/8, R\$ 1.900,00 + R\$ 792,00; limpeza do encanamento, folhas 9, R\$ 200,00), no valor total de R\$

Julgo parcialmente procedente a ação para condenar as rés, solidariamente, a pagarem à autora R\$ 3.268,00, com atualização monetária pela Tabela do TJSP desde a propositura da ação, e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.

Sem verbas sucumbenciais, no juizado, no primeiro grau.

P.I.

São Carlos, 10 de abril de 2018.

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