

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****3ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1001412-12.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Direito de Vizinhança**  
 Requerente: **JOSE ARALDO DA COSTA TELLES e outro**  
 Requerido: **ANTONIO CARLOS AMBROSIO NOVENTA e outros**

JOSÉ ARALDO DA COSTA TELLES e CRISTIANE CHABARIBERY DA COSTA TELLES ajuizaram ação contra ANTONIO MARCOS AMBRÓSIO NOVENTA e MARIA DO CARMO NAVILLE NOVENTA, alegando, em resumo, que residem em imóvel próprio, situado na Avenida das Gardênias nº 278, Cidade Jardim, nesta cidade, e que do lado direito de quem da rua olha, os requeridos ergueram um prédio de quadro andares, cujas varandas e janelas de parte dos apartamentos estão voltadas para uma das laterais e os fundos da residência deles, requerentes, devassando completamente a área de lazer e anulando a privacidade no tocante a outros cômodos, exatamente a sala de jantar, um dos quartos e corredor direito, ao mesmo tempo em que essa nova construção constitui obstáculo parcial à incidência dos raios solares sobre a piscina existente na área de lazer. Tal construção, que é nova, a despeito de não proibida pelas posturas municipais, fere o direito constitucional dos requerentes, de preservação da intimidade e vida privada, representando violação a tais direitos fundamentais. Inferindo que a nova construção corresponde ao exercício regular de direito, a alternativa seria os requeridos atenderem as despesas com a realização de obras e serviços protetivos da propriedade vizinha, vedando a visualização, o pagamento de valor indenizatório pela desvalorização do imóvel e, também, o pagamento de indenização pelos danos morais sofridos. Enfim, pretendem a condenação em tais títulos.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**3ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Os requeridos foram citados e contestaram o pedido, arguindo preliminarmente ilegitimidade passiva, pois não são responsáveis pela edificação. Quanto ao mérito, argumentaram que a obra respeita as posturas municipais e atende os requisitos técnicos, inexistindo qualquer ofensa a direito dos requerentes, longe de configurar uso nocivo e anormal da propriedade. Refutaram a existência de responsabilidade objetiva e impugnaram os títulos indenizatórios cogitados.

Manifestaram-se os requerentes, repelindo a preliminar arguida e insistindo nos termos do pedido inicial.

Determinou-se a citação de RESIDENCIAL PORTO BELO SPE LTDA. EPP, adquirente do imóvel vizinho e promovente da edificação que despertou a irresignação dos requerentes. Tal pessoa jurídica contestou a pretensão, asseverando a regularidade da obra e a inexistência de ofensa a direitos dos requerentes ou de responsabilidade por indenizar os danos alegados.

Manifestaram-se os requerentes, renovando os termos do pedido inicial.

É o relatório.

Fundamento e decido.

É dispensável a produção de outras provas, mesmo a pericial.

Antonio Marcos Ambrósio Noventa e sua mulher alienaram para Residencial Porto Belo SPE Ltda. o imóvel vizinho ao dos autores, onde erguido o empreendimento objeto de reclamação (v. fls. 93), do que decorre a legitimidade processual desta, para responder pela pretensão indenizatória, mas sem excluir os anteriores proprietários, que iniciaram a obra. Aliás, Antonio Marcos destinou o imóvel à integralização do capital social da sociedade Residencial Porto Belo, então constituída.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**3ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

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, 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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

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 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 abertura lateral.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

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.

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.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**3ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

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 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




**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**3ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

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.

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, º 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 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).


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**3ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

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 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.

Diante do exposto, rejeito o pedido e condeno os autores ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono dos contestantes, fixados por equidade em 10% do valor da causa, corrigido monetariamente desde a data do ajuizamento.





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**3ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

P.R.I.

São Carlos, 15 de julho de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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