

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

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

**CONCLUSÃO**

Em 15/08/2018 10:34:45, faço estes autos conclusos à MMª. Juíza de Direito, **Dra. ANA CLÁUDIA HABICE KOCK**. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão Judicial I, subscrevo.

**SENTENÇA**

Processo nº: **1003394-91.2017.8.26.0037**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Direito de Vizinhança**  
 Requerente: **Eva Biciesto**  
 Requerido: **Sebastião Edilson Braz e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ANA CLAUDIA HABICE KOCK**

Vistos.

Trata-se de ação de **Procedimento Comum - Direito de Vizinhança** ajuizada por **Eva Biciesto** em face de **Sebastião Edilson Braz e outro**, alegando, em resumo, que os réus realizaram obras de ampliação no imóvel confinante importando na construção de janelas recuadas a 0,88 m da divisa entre os imóveis.

Obtive informação junto à Prefeitura Municipal que o projeto fora aprovado, contudo, para expedição do "habite-se" seria necessária a anuência da autora, conforme Anexo III da Lei n. 8.273/14.

Não poderiam ter realizado tal obra, vez que não houve a observação da legislação vigente. Há emissão de mau cheiro, que impossibilita a utilização de algumas áreas de sua residência, além de configurar invasão de privacidade, diante da desobediência ao limite legal, podendo depreciar o valor de seu imóvel.

Pede o fechamento das janelas e condenação dos réus ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios.

Os réus ofereceram resposta, alegando, como matéria preliminar, impugnação à gratuidade.



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

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

No mérito, aduz que os imóveis das partes são financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação (CDHU), de modo que o tamanho dos imóveis do bairro são uniformes, não havendo como fazer modificações na lateral. Deve-se respeitar 1,50 m, tendo em vista que o recuo da linha lateral é de 0,88 m da casa para o muro divisor. As edificações são no corpo da casa na linha da frente aos fundos e nunca nas laterais, avançando a metragem estipulada pela construtora. A obra de melhoria no imóvel não é clandestina, pois foi aprovada pelo Setor de Obras da Prefeitura de Araraquara, na qual foram recolhidas as Taxas de Licença para Execução de Obra e Taxa para Expedição para Alvará de Construção, logo não há que falar em ilegalidade.

Para quem olha do banheiro para fora do imóvel, não é possível visualizar o interior do terreno da autora, tampouco para dentro do seu imóvel, não existindo quebra de privacidade e intimidade. Quanto ao recuo lateral de 0,88 m com o lote da autora em detrimento da norma de regência que prevê recuo mínimo de metro e meio, caberia ao Poder Público Municipal avaliar a questão que já lhe foi apresentada, porquanto não se pode perder de vista que eventual prejuízo caberá ao réu, que construiu na linha de recuo permitida pela CDHU.

Houve réplica (fls. 121/128).

Determinou-se a produção de perícia de engenharia, para elaboração de laudo que permitisse apurar a construção do imóvel confinante e, assim, averiguar se respeitou as normas aplicáveis.

Apresentou-se o trabalho técnico apurando a construção de janelas a 85 centímetros da divisa, com altura de 2,2 metros em relação ao piso.

As partes se manifestaram sobre o laudo (fls. 198/204).

**É O RELATÓRIO.**

**FUNDAMENTO E DECIDO.**

O processo comporta julgamento antecipado, nos termos do inciso I, do artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil, por se tratar de matéria de fato e direito, passível de julgamento com as provas constantes dos autos.



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

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

À míngua de comprovação de que a autora não preenche os requisitos para concessão da gratuidade, prevalece a norma do art. 99, §3º, do CPC, segundo a qual "presume-se verdadeira a alegação de insuficiência deduzida exclusivamente por pessoa natural".

Inexistindo prova em sentido contrário, prevalecerá a presunção legal de hipossuficiência.

Quanto ao mérito, não se questiona a legalidade da obra quanto à sua documentação e recolhimento de custas perante o Executivo Municipal, mas a regularidade da construção das janelas, devendo ser averiguada eventual afronta aos direitos de vizinhança.

Por outro lado, não há espaço para discussão da regularidade do empreendimento que originou o loteamento em que residem as partes, pois matéria que extrapola os limites objetivos da presente demanda, sem olvidar que necessitará da propositura de demanda própria.

Aplica-se ao caso o disposto no art. 1.301, §1º, do Código Civil, *in verbis*:

*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**.* (negritou-se)

Concluiu o trabalho pericial que foram construídas janelas a uma distância de 85 centímetros da divisa e que se encontram 2,00 e 1,87 metros acima do piso de cada banheiro, permitindo concluir que os réus não possuem visão sobre a linha divisória e dado que localizadas a mais de 75 centímetros da confrontação, não precisam ser fechadas. Confira-se, nesse sentido, as fotografias de fls. 194 e 195.

O legislador foi claro ao estabelecer a norma do art. 1.301, §1º, do Código Civil, pretendendo inibir a construção de janela que permita a visão da linha divisória a menos de 75 centímetros da divisa.

Comentando o parágrafo primeiro do art. 1.301 do Código Civil, ensina GUSTAVO TEPEDINO: "Dessa forma, de acordo com o § 1º em exame, as janelas cuja visão não incida diretamente sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, podem ser construídas a menos de metro e meio, desde que respeitada a distância



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

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

mínima de setenta e cinco centímetros, enquanto as demais somente poderão ser construídas a metro e meio de distância do terreno vizinho” (Código Civil Interpretado conforme a Constituição da República, vol. III, Rio de Janeiro, Renovar, 2011, p. 633, comentário 3).

É dizer: O espaçamento de 1,5m apenas se aplica às janelas de visão direta sobre o imóvel urbano vizinho, já que para as janelas oblíquas ou de visão indireta, como é o caso dos autos, o espaçamento mínimo cai para 0,75m (metade), conforme dispõe o § 1º do art. 1.301 do CC.

Assim, se as janelas construídas estão situadas bem acima do imóvel da autora, ou seja, não incidem diretamente sobre a linha divisória, podem se limitar a uma distância de 75 cm, de maneira que não se pode dar guarida para a pretensão da autora, devendo o pedido ser julgado improcedente.

Ante o exposto, julgo **IMPROCEDENTE** o pedido e **EXTINTO** o processo, com resolução de mérito, com fundamento no art. 487, inciso I do Código de Processo Civil.

Arcará a vencida com o pagamento das custas e honorários advocatícios fixados em R\$500,00.

A cobrança destes valores dependerá da prova de que o(a) vencido(a) perdeu a condição legal de necessitado(a), atendendo-se na cobrança o disposto no art. 98, §2º e 3º do Código de Processo Civil.

Interposto eventual recurso de apelação, abra-se vista à parte contrária para contrarrazões de recurso e subam os autos ao E. Tribunal de Justiça de São Paulo.

Publique-se e Intimem-se.

Araraquara, 15 de agosto de 2018.

**ANA CLÁUDIA HABICE KOCK**

Juíza de Direito

**DATA**

Em **15 de agosto de 2018**, recebi estes autos em cartório. Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente,

**1003394-91.2017.8.26.0037 - lauda 4**


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE ARARAQUARA**
**FORO DE ARARAQUARA**
**4ª VARA CÍVEL**

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

escrevi.

**CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO**

Certifico e dou fé que o r. despacho supra foi remetido ao Diário da Justiça Eletrônico para publicação no dia \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2015, **disponibilizado no “site”** no dia \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2015 (artigo 6º do Provimento n. 1321/2007 do CSM) às fls. \_\_\_\_ do caderno 4 e será considerado publicado no dia \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2015 (§ 1º do art. 6º do referido Provimento). Araraquara, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2015. Eu, \_\_\_\_, Escrevente, subscrevo.