

**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: **1011230-17.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigações**
 Requerente: **Gilberto Luis Sudano**
 Requerido: **Roseli de Andrade Leal**

Prioridade Idoso

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

GILBERTO LUIS SUDANO propôs ação de obrigação de fazer c/c pedido liminar e lucros cessantes em face de **ROSELI DE ANDRADE LEAL**. Alegou que é legítimo proprietário do imóvel localizado à rua da Imprensa, nº 34, nesta cidade, vizinho da requerida. Que adquiriu o imóvel em 20/05/2015 a fim de auferir nova renda com o aluguel deste. Que seu imóvel e o da vizinha, ora ré, compartilham um corredor como área comum, sendo este o único acesso para o ingresso em sua residência. Que foi surpreendido, entre os dias 26 e 27 de agosto de 2016, com a instalação de dois portões no corredor, impedindo o seu acesso à casa. Informou que tentou a solução pacífica do litígio, inclusive no centro judiciário de solução de conflitos da comarca de São Carlos, sem sucesso, entretanto. Que não consegue locar o imóvel em questão, visto que as pessoas não conseguem nem ao menos realizar a visitação. Requereu a antecipação da tutela para que a requerida seja compelida à retirada dos portões, a condenação da ré ao pagamento dos lucros cessantes no importe de R\$900,00 bem como que seja fechado seu acesso ao corredor, visto que possui outros acessos à via pública.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 06/60.

Deferida a liminar, determinando o fornecimento de cópias das chaves dos portões instalados, no prazo de 48 horas, sob pena de multa diária de R\$500,00.

Citada (fl. 70), a requerida apresentou contestação (fls. 71/77). Preliminarmente, requereu a cassação da liminar concedida, visto que o portão fora instalado na metade do corredor, na propriedade exclusiva da ré, sendo que o autor sempre teve as chaves do portão de entrada da rua. No mérito, alegou que não houve impedimento de acesso ao imóvel do autor, sendo que o portão colocado não impede a entrada em sua residência. Que o autor afirmou à ré que o portão instalado era de seu agrado e que satisfazia ambas as partes. Informou que já fora realizada a notificação judicial dos antigos proprietários do imóvel, para que apresentassem os documentos pertinentes a sua propriedade e a aprovação do imóvel junto da prefeitura municipal, sendo que nada foi apresentado. Que não há que se falar em invasão de propriedade do autor, sendo que o imóvel da ré está aquém dos limites de seu terreno. Alegou que o imóvel do autor possui janela, que sai diretamente para a rua, sendo possível a sua troca por uma porta que lhe



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

garantiria o acesso à via pública. Que a utilização do corredor pelo requerente tira completamente a privacidade da ré e de sua família. Requereu os benefícios da justiça gratuita, a improcedência da ação e a expedição de mandado de constatação para comprovação do alegado. Juntou documentos às fls. 78/119.

Réplica às fls. 123/126.

Adveio manifestação da requerida informando que houve troca da fechadura em questão, de maneira unilateral pela inquilina do requerente, sendo que esta se nega a lhe entregar cópias das chaves, garantindo seu acesso ao corredor. (fls. 140/141). O requerente se manifestou às fls. 154/155. Informou que a troca se deu por decisão da atual inquilina, sendo que a imobiliária responsável pela locação estava tomando as providências cabíveis para a entrega da cópia das chaves à requerida.

Indicação de provas pelo requerente às fls. 130/132 e pela requerida às fls. 133/135.

Tentada a conciliação, a mesma restou infrutífera (fl. 152).

Determinada a realização de constatação no imóvel (fls. 159/160).

Mandado de constatação às fls. 165 e 167/177.

Manifestação das partes acerca do mandado de constatação, às fls. 181 e 182/183.

É o relatório.

Decido.

De início, diante do documento de fl. 136, defiro os benefícios da gratuidade à requerida. Foi dada a oportunidade ao requerente para que apresentasse documentos comprobatórios de sua alegação, no tocante à impugnação à gratuidade. Este, entretanto, nada trouxe de concreto aos autos, limitando-se a informar que entende ser notória a capacidade financeira da requerida, o que não se pode admitir. Anote-se.

Trata-se de ação de obrigação de fazer c/c pedido de lucros cessantes que o autor intentou diante do alegado tolhimento do seu direito de uso, do corredor de imóvel de sua propriedade, pela requerida.

Não vislumbro a necessidade de produção de prova testemunhal, que nada comprovaria em relação ao feito. Por essa razão, julgo no estado.

Em que pesem as alegações do autor, não há nos autos qualquer comprovação de que o referido corredor pertença de maneira conjunta às partes. A matrícula e os documentos apresentados comprovam apenas a propriedade do imóvel sito à rua da Imprensa, nº 34, nesta cidade, confrontante com o imóvel de nº 38, da requerida, sendo que não há como se saber a quem pertence o corredor, objeto do litígio.

A questão poderia ser resolvida por prova pericial a fim de se determinar com clareza a quem pertence a referida área, sendo que não houve requerimento nesse sentido. O autor não se desincumbiu de comprovar a titularidade sobre a área discutida,



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

sendo o que basta.

Ademais, a constatação determinada por este juízo comprovou que, ao contrário do que alega o autor desde o início, o portão instalado não impede o seu acesso à residência, já que colocado após a entrada da sala, cuja porta garante a entrada no imóvel. *In verbis* (fl. 165):

"A instalação do portão, que se localiza no meio do corredor, IMPEDE PARCIALMENTE a entrada do requerente em seu imóvel, ou seja, impede a entrada do mesmo na parte dos fundos do imóvel dele (onde tem o quintal), mas não impede a entrada do mesmo na sala da casa dele"

Dessa forma, não havendo qualquer comprovação de que a propriedade do corredor seja efetivamente do autor, não há que se falar em qualquer indenização por parte da ré, pela colocação do portão.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação, nos termos do art. 487, inciso I, do NCPC.

Sucumbente o autor arcará com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor atualizada da causa.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões.

Após o prazo, com ou sem resposta, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Com o trânsito em julgado, querendo, o patrono da ré deverá apresentar planilha atualizada de seu crédito e requerer, no prazo de 30 dias, o início da fase de cumprimento de sentença, nos moldes do art. 523 e 524 do NCPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Apresentado o requerimento os autos irão para a fila - processo de conhecimento em fase de execução. Nada sendo requerido, encaminhem-se os autos ao arquivo, sem prejuízo de posterior desarquivamento, a pedido da parte.

P.I.

São Carlos, 23 de agosto de 2017.

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