



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.

Conheço e acolho ambos os embargos, posto que tempestivos e pertinentes.

Realmente a sentença proferida por colega em auxílio durante o meu período de férias merece complementação.

Com o fim de correção, passo a proferir a seguinte decisão, em substituição àquela:

Vistos.

JOSÉ ELIAS LAIER e LÚCIA HELENA DE RUZZA LAIER propõe ação de nunciação de obra nova contra **PAULO ROBERTO SOBREIRA BEATRICE**. Pedem a demolição ou modificação da obra ao lado de seu imóvel, pois haveria inúmeras irregularidades que o estariam prejudicando.

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

O requerido foi citado (fl. 41) e contestou às fls. 47/97, argumentando que não há qualquer irregularidade.

Houve réplica (fls. 102/132).

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

Alegações finais (fls. 445/454 e 455/461).

É o relatório.

DECIDO.

Trata-se de demanda de procedimento especial de nunciação de


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

obra nova, em que supostamente a construção de um imóvel vizinho estaria irregular, prejudicando os autores.

É incontroverso, inclusive pelos documentos e diligências, que as partes são vizinhas. Da mesma forma, também não há dúvidas de que o requerido está realizando construção em seu imóvel; resta analisar se há irregularidades que prejudiquem o imóvel dos requerentes.

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

Frise-se que embora não se encontre o julgador adstrito aos laudos periciais apresentados para a formação de seu convencimento, o resultado das perícias proporciona elementos técnicos preciosos para chegar-se à justa solução da lide.

Ainda que se tenha impugnado o trabalho pericial, inclusive com o parecer de assistente técnico, o fato é que tais impugnações não tiveram o condão de desmerecer o trabalho apresentado, estando o laudo judicial devidamente fundamentado, conforme fls. 294/324, 351/363, e 420/427.

Na hipótese *sub judice*, portanto, exsurge do laudo técnico que a perita oficial respondeu adequadamente aos quesitos formulados pelas partes, inexistindo qualquer motivo juridicamente relevante para se desprezarem as assertivas contidas naquela peça processual.

Ressalta-se que além das supostas irregularidades especificadas na peça exordial, o trabalho técnico levantou outras, passando-se, assim, a analisar tanto umas, como as outras.

Das Divisas e Questões Fundiárias:

Restou claro, consoante imagem de fl. 307, que os imóveis possuem paredes independentes e autônomas.

Mais que isso, com a constatação *in loco* realizada pela perita, e esclarecimentos de fl. 354/355, apurou-se que não há invasão no que concerne

**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**

às divisas de propriedade, pois não ultrapassou nem se sobrepôs à divisa.

Salta aos olhos, ainda, o intenso debate acerca da questão fundiária. Sobre isso, a perita não se baseou exclusivamente nas matrículas do imóvel, mas também no acordo firmado entre as partes junto ao Juizado Especial local (fls. 175/178), reputando-se suficientes os esclarecimentos e croquis apresentados pela perita, máxime aqueles de fls. 305/306, restando isolado o laudo da assistente técnica do autor (fls. 337/349 e 381/388), pois ambos os imóveis têm suas áreas preservadas.

Das instalações Hidráulicas:

Após minuciosa investigação no local, não foram detectados pelo perito quaisquer elementos que pudessem caracterizar risco ou dano aos nunciantes.

As instalações seguem de acordo com o projeto e não persistem os canos de fls. 29/30 sobre o muro divisório. As tubulações de abastecimento de água são subterrâneas, pelo piso da garagem.

Em suma, nada prejudica o imóvel vizinho.

Das instalações Elétricas:

A análise técnica apurou que o projeto foi executado de acordo com as normas técnicas, não oferecendo risco algum aos nunciantes.

Estando tais instalações de acordo com o que prevê a concessionária de fornecimento de energia elétrica, e obedecendo a NBR 5410, não há o que se modificar.

Da "saída de emergência":

Conquanto os autores tenham fundamentado seu pedido inicial



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

apenas em outras irregularidades, com os trabalhos periciais foram descobertos vícios também na saída de emergência do prédio, consoante fl. 313.

As desconformidades dessa parte da obra se referem à largura do corredor e escadas; altura de degraus das escadas e patamar em leque, delas.

Evidente, assim, que no início da demanda os autores desconheciam esses vícios de construção e tampouco se queixavam de eventuais prejuízos que lhe causariam.

Mais que isso, os autores não lograram êxito em demonstrar o dano que sobreviria, ônus esse inerente aos demandantes, que se ativeram apenas em pedir a regularização total da obra, sem comprovar, sobre a saída de emergência, o risco ou o efetivo dano.

A legislação é bem clara, consoante art. 934, inciso I, do Código de Processo Civil, no sentido de que cabe ao particular postular apenas a modificação da obra concernente ao que lhe vier a trazer dano, prejudicando o seu prédio (STJ – 3ª T. – REsp 85.806/MG – Rel. Min. Eduardo Ribeiro – j. em 25/05/2000). Ainda nesse sentido:

“A nunciação de obra nova somente é cabível ao proprietário ou possuidor, nos casos em que se pretender dirimir conflitos relacionados a direitos de vizinhança, haja vista que esta ação tem por finalidade impedir que a continuação da obra nova possa prejudicar o prédio vizinho” (Apelação Cível 1.0223.97.013154-4/001, 13ª Câmara Cível do TJMG, rei. Des. FABIO MAIA VIANI, j. 9.11.2006).

“Para o acolhimento da ação de nunciação de obra nova exige-se a comprovação da gravidade do comportamento do dono da obra, a afetar o imóvel vizinho, com infringência a legislação edilícia e /ou a demonstração efetiva da iminência de prejuízo ao prédio lindeiro, sem a qual não poderá ser procedente a demanda’ (RT 778/321)” (Apelação Cível 505.554-3, 15ª Câmara Cível do TJMG, rei. Des. VICOSO RODRIGUES, j. 18.8.2005).



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

Dimensões dos espaços fechados:

Da mesma forma, não há nenhuma comprovação dos danos ou perigo inerente ao imóvel dos autores em decorrência dos espaços fechados do imóvel do autor, o que fala por si.

Distância Mínima de janelas à parede:

Dispõe o art. 1301, 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".

Após os devidos cálculos e medições, constatou-se que 8 janelas não atendem ao primeiro parágrafo do artigo supramencionado; eis uma violação irremediável, assistindo razão aos nunciantes.

A distância das janelas descritas à fl. 312 até a linha divisória não atende à exigência legal, o que deve ser corrigido.

Nota-se que janelas de algumas salas, áreas de serviço e dormitórios estão muito próximas da divisa.

Não se pode construir ao bel prazer, sendo necessário que a parte se atenha ao direito de vizinhança, segurança e sossego dos outros moradores.

A presente ação tem como objetivo propiciar a tutela específica que



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

resgare o direito de vizinhança e o prédio dos autores, sendo perfeitamente aplicável à espécie o art. 461, do Código de Processo Civil vigente.

Assim, todas as técnicas processuais para a obtenção da tutela do direito são invocáveis, de acordo com o caso concreto.

Com isso, além da determinação do fechamento da única janela pleiteada inicialmente (cf. fls. 03 e 14), mister determinar o fechamento de todas as janelas que não respeitaram a distância junto à linha divisória (cf. fl. 312) ou, alternativamente, que se modifique a obra, atentando-se para as exigências mencionadas.

Frisa-se que conforme fl. 312, tratam-se de 8 janelas, as quais prejudicam a propriedade dos autores por se encontrarem próximas à divisa. O fechamento das 20 janelas, como requerido ao final, não tem pertinência, como já referido.

Ante o exposto, no termos do art. 269, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos formulados nesta ação para condenar o réu a promover as obras necessárias à perfeita segurança e sossego do imóvel dos autores, com o fechamento das janelas próximas à divisa do imóvel, conforme fl. 312, ou a modificação/reconstrução da obra.

Revogo a medida liminar de embargo à obra nova deferida à fl. 33, para que o requerido cumpra a obrigação imposta, devendo a construção respeitar, para o seu prosseguimento, o que determinado na presente sentença.

Pela maior sucumbência, o requerido pagará as custas e despesas processuais, assim como honorários do patrono dos autores, fixados em R\$2.000,00 (art. 20, §4º, do CPC).

Publique-se e retifique-se o registro da sentença.

MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL

JUIZ DE DIREITO

(documento assinado digitalmente)

São Carlos, 15 de janeiro de 2016.



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

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