

Ação demolitória - Direito de vizinhança - Construção de beiral - Prejuízo - Ausência

Ementa: Ação demolitória. Direito de vizinhança. Construção de beiral. Prejuízo. Ausência.

- As regras que cuidam do direito de vizinhança autorizam o proprietário efetuar em seu imóvel construções que lhe aprouver, desde que sejam observados os direitos dos

vizinhos (art. 1.299, CC). As restrições devem ser respeitadas para evitar inconvenientes.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0133.05.024474-7/001 - Comarca de Carangola - Apelantes: Elenice Maria Borges Otaviano, Digelaine Aparecida Borges Lopes, Maria Madalena Borges, Sebastião Faria Borges, Maria Elvira Borges Casado Lima, Maria Goreti Borges, Sérvula Lúzia Borges e outro, Jacinto Luiz Borges, Edima da Consolação Borges, José Romildo Borges - Apelantes adesivos: Sebastião Carvalho de Lazaroni e outro, Geralda Ricardo Lazaroni - Apelados: Maria Goreti Borges, Elenice Maria Borges Otaviano, Digelaine Aparecida Borges Lopes, Maria Madalena Borges, Sebastião Faria Borges, Maria Elvira Borges Casado Lima, José Romildo Borges, Sérvula Lúzia Borges, Edima da Consolação Borges, Jacinto Luiz Borges, Sebastião Carvalho de Lazaroni, Geralda Ricardo Lazaroni - Relator: DES. PAULO ROBERTO PEREIRA DA SILVA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 10ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, EM NEGAR PROVIMENTO AOS RECURSOS PRINCIPAL E ADESIVO.

Belo Horizonte, 19 de junho de 2012. - Paulo Roberto Pereira da Silva - Relator.

Notas taquigráficas

DES. PAULO ROBERTO PEREIRA DA SILVA - Trata-se de recurso de apelação interposto por Sérvula Luzia Borges e outros e, ainda, de recurso de apelação adesiva, aviado por Sebastião Carvalho de Lazaroni e Geralda Ricardo Lazaroni contra decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Carangola, nos autos da ação demolitória, ajuizada pelos apelantes adesivos.

Adoto o relatório da sentença, f. 149/154, por fiel, acrescentando que o ilustre Juiz de primeiro grau julgou procedente, em parte, o pedido inicial, pois entendeu que os réus devem apenas fechar as janelas abertas no terraço construído, nos seguintes termos:

Isto posto, nos termos do art. 269, I, do Código de Processo Civil, julgo parcialmente procedente o pedido inicial condenando a ré a fechar as janelas existentes no terraço construído que faz limite com o terreno dos autores, no prazo de 30 dias, sob pena de incidência de multa diária no valor de R\$ 500,00.

Diante da sucumbência mínima, condeno a ré ao pagamento das custas processuais, recursais e honorários advocatícios que fixo em R\$ 800,00, considerando o zelo profissional e a média complexidade da causa, ficando tais verbas suspensas nos exatos termos do art. 12 da Lei 1.060/50.

Inconformados com a decisão proferida, os réus aviaram recurso de apelação às f. 156/158, alegando que qualquer abertura existente na construção impede a

visão para a área dos autores e, assim, desnecessária a modificação na obra.

Regularmente intimados, os requerentes apresentaram suas contrarrazões recursais às f. 165/167.

Também inconformados com a decisão proferida, os autores apresentaram recurso de apelação adesiva às f. 160/163, asseverando que possuem direito de ver demolida a construção efetivada, pois não podem ser compelidos a aceitar invasão em sua propriedade.

Regularmente intimados, os réus apresentaram suas contrarrazões recursais às f. 169/171.

Esse é o breve relatório.

Recebo os recursos, visto que próprios e tempestivos.

Estão preenchidos os demais requisitos de admissibilidade de ambos.

Tendo em vista a identidade das matérias apresentadas pelos recorrentes, saliento que apreciarei em conjunto as questões apresentadas nos apelos.

Trata-se de ação demolitória proposta por Sebastião Carvalho de Lazaroni e Geralda Ricardo Lazaroni, em face de sua vizinha Sérvula Luzia Borges. Alegam que a requerida efetuou construção, na qual foram criados beirais que invadiram a área de seu imóvel.

Entendem que a construção pode aumentar o fluxo de água das chuvas no imóvel e, assim, requerem o desfazimento da obra que reputam irregular.

A controvérsia aqui instalada prende-se, essencialmente, às restrições impostas pelo direito de vizinhança, cujas normas foram contempladas a partir do art. 1.277 do Código Civil.

As regras que cuidam do assunto ora discutido autorizam o proprietário a efetuar em seu imóvel construções que lhe aprouver, desde que sejam observados os direitos dos vizinhos (art. 1.299, CC).

Com efeito, o Código Civil brasileiro permite que sejam feitas janelas, terraços e varanda. Contudo, devem ser observadas algumas restrições para evitar eventuais inconvenientes, como a devassa do prédio alheio, que causa constrangimento a seus ocupantes, seja do ponto de vista auditivo, seja do ponto de vista visual.

Nessa esteira, o art. 1.312 do citado diploma legal prevê a possibilidade de demolir as construções feitas quando estas violam as proibições estabelecidas, se não, vejamos:

Ação demolitória. Preliminar rejeitada. Direito de vizinhança. Imóvel prejudicado pela construção irregular. Recurso não provido. - O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos (art. 1.299, CC). Restando demonstrado que a construção na propriedade do apelante tem repercutido e trazido prejuízos à propriedade vizinha, impera o deferimento da demolição da obra realizada (AC nº 1.0439.05.040.429-2/001 - Relator: Des. Sebastião Pereira de Souza).

Pois bem, no caso vertente, o ilustre perito frisou (f. 80):

Após analisar os dados obtidos na vistoria, fotografias atuais e antigas, croquis efetuados e documentos de Cartório, sou de opinião, salvo melhor juízo, que: 'desde a compra dos imóveis em litígio pelos atuais proprietários, sempre existiu um beco de goteira e ventilação/iluminação entre estes imóveis cuja largura é de 0,58 cm (cinquenta e oito centímetros)'. 'O beiral construído pela ré com 0,55 cm (cinquenta e cinco centímetros) avança sobre o referido beco 0,45 cm (quarenta e cinco centímetros), medida que interpreto como aceitável'.

Procedendo à leitura do laudo pericial, verifico, ainda, que o beiral realizado não trouxe nenhum prejuízo aos autores e, por esse motivo, entendo que, apesar de a construção ter invadido parte ínfima da área pertencente aos requerentes, não há necessidade de demolição integral da mesma, visto que ausentes demonstrações de prejuízos.

Nesse sentido:

Direito de vizinhança. Pretensão demolitória. Construção. Janelas. Prejuízos. Imóvel vizinho. Demonstração. - O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos (art. 1299, CC). Restando demonstrado que a construção na propriedade da ré tem repercutido e trazido prejuízos à propriedade vizinha, impera o deferimento da demolição da obra (TJMG - AC 1.0079.09.993.778-5/001 - Relator: Des. Fernando Caldeira Brant - j. em 17.08.2011).

Lado outro, deverá ser mantida a sentença quanto à determinação de fechar as janelas, uma vez que, como demonstrado no laudo pericial, foram feitas a menos de metro e meio da divisa.

Tal posicionamento se justifica, pois, conforme ponderação já efetuada neste voto, a restrição deve ser observada para evitar eventuais inconvenientes, como a devassa do prédio alheio, que causa constrangimento de seus ocupantes, seja do ponto de vista auditivo, seja do ponto de vista visual.

Com tais considerações, nego provimento aos recursos principal e adesivo, para manter incólume a sentença proferida pela operosa Juíza Fabiana Cristina Cunha de Lima Brum.

Custas recursais, na forma da lei, pela requerida.

DES. ÁLVARES CABRAL DA SILVA - De acordo com o Relator.

DES. GUTEMBERG DA MOTA E SILVA - De acordo com o Relator.

Súmula - RECURSO PRINCIPAL E ADESIVO NÃO PROVIDOS.

• • •