

Nunciação de obra nova - Direito de vizinhança - Distância de metro e meio do imóvel vizinho - Inexistência de janela - Imóvel prejudicado pela construção - Não comprovação

Ementa: Procedimento especial. Nunciação de obra nova. Direito de vizinhança. Distância de metro e meio do imóvel vizinho. Inexistência de janela. Desnecessidade. Imóvel prejudicado pela construção. Não comprovação.

- Sem que tenha sido demonstrado que a obra iniciada na propriedade do réu tem repercutido e trazido prejuízos à propriedade vizinha, não há como ser deferida a paralisação da obra.

- Não há proibição para a construção de obra a menos de metro e meio de distância do imóvel vizinho quando neste ou naquele não há janela, eirado, varanda ou terraço, nos termos do art. 1.301 do CC.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0132.08.012515-7/001 - Comarca de Carandaí - Apelante: M.A.P.C. - Apelada E.A.A. - Relator: DES. FERNANDO CALDEIRA BRANT

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 11ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 27 de abril de 2011. - *Fernando Caldeira Brant* - Relator.

Notas taquigráficas

FERNANDO CALDEIRA BRANT - Registro inicialmente ter recebido memoriais escritos por parte da ape-

lante, ao qual dei atenção. As questões estão tratadas em meu voto a seguir.

Trata-se de apelação contra a r. sentença de f. 97/103, proferida pela MM. Juíza de Direito da Vara Única da Comarca de Carandaí, nos autos da ação de nunciação de obra nova proposta por M.A.P.C. em face de E.A.A.

A autora ajuizou o feito narrando que é proprietária e reside em imóvel limítrofe em relação ao edifício objeto da lide.

Explicou que nos últimos meses deparou com obra vizinha à sua residência, sem respeitar limite de espaçamento razoável entre prédios, de tal modo que passou a interferir na privacidade de seu domicílio em razão de janela situada em distância inferior ao mínimo determinado em legislação civil.

Afirmou que a Prefeitura do Município de Carandaí estabeleceu que a distância mínima a ser mantida entre edificações de até dois pavimentos é de 1,5 metros, conforme Lei Complementar 49/2006.

Requeru a prestação jurisdicional para que a ré fosse compelida a demolir a parte da construção edificada em desacordo com a lei.

A sentença julgou improcedente a pretensão inicial, resolvendo o processo com análise do mérito, nos termos do art. 269, I, do CPC. A requerente foi condenada ao pagamento das custas processuais e honorários de advogado fixados em 10% sobre o valor da causa, suspensa a exigibilidade em razão da gratuidade de justiça deferida.

A autora interpôs recurso, trazendo suas razões às f. 106/111. Explica que a ação teve como objetivo demonstrar a ilegalidade de parte de obra de edificação em desconformidade com a Lei complementar nº 49/2006. Narra todo o ocorrido no litígio e insurge-se contra a sentença, afirmando que a Magistrada desconsiderou a repercussão da obra no que diz respeito à manutenção de uma política de desenvolvimento urbano favorável ao meio ambiente e ao bem estar dos cidadãos.

Prossegue afirmando que a requerida desrespeitou o art. 1.301 do CC e alegando que o desenvolvimento do espaço urbano deve pautar-se por uma política que permita uma convivência pacífica entre moradores, o que se faz através de limitações impostas ao direito de construir e de propriedade. Acusa a edificação realizada pela ré de não atender ao preceito constitucional de política urbana, afirmando que o vão que se formou entre as construções é de difícil acesso e permite o acúmulo de resíduos e água parada, contribuindo para o contágio de doenças infecto contagiosas. Defende que a construção realizada pela requerida viola também sua privacidade auditiva e pleiteia, ao final, o provimento do recurso para que a apelada seja compelida a construir observando a distância de um metro e meio entre as paredes.

Sem preparo, por estar litigando sob o pálio da justiça gratuita, o recurso foi recebido à f. 114 verso.

Contrarrazões às f. 117/125 requerendo a manutenção da sentença.

Conheço do recurso, visto que presentes todos os pressupostos objetivos e subjetivos de admissibilidade.

Compulsando os autos, tenho que não assiste razão à apelante.

Inicialmente, importante pontuar, conforme bem leciona Orlando Gomes, que para haver conflito de vizinhança, é preciso que um ato do proprietário de um prédio, ou o estado em que o mantém, repercuta no prédio vizinho, causando ao seu morador prejuízo ou incômodo (GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 19. ed. Rio de Janeiro: 2004, p. 215/216).

Cumpra ainda acrescentar, nas palavras do respeitável doutrinador:

O princípio geral a que se subordinam as relações de vizinhança é o de que o proprietário não pode exceder seu direito de forma que venha prejudicar a segurança, o sossego e a saúde dos que habitam o prédio vizinho (GOMES, Orlando, *op. cit.*, p. 223).

A ação de nunciação de obra nova tem previsão no art. 934 do CPC, que descreve:

Art. 934. Compete esta ação:

- I - ao proprietário ou possuidor, a fim de impedir que a edificação de obra nova em imóvel vizinho lhe prejudique o prédio, suas servidões ou fins a que é destinado;
- II - ao condômino, para impedir que o coproprietário execute alguma obra com prejuízo ou alteração da coisa comum;
- III - ao Município, a fim de impedir que o particular construa em contravenção da lei, do regulamento ou de postura.

Logo, o exercício do direito de construir está limitado, em atenção ao direito dos vizinhos.

Todavia, no caso que aqui se analisa, em que pesem as alegações da apelante, diante do conjunto probatório acostado aos autos, não restou demonstrado que existam danos no imóvel de sua propriedade em virtude da obra realizada pela requerida.

O Código Civil no art. 1.301 proíbe a construção de janelas a menos de metro e meio de terreno vizinho, podendo-se fazer o raciocínio contrário para concluir que é defeso construir muro a menos de metro e meio de janela vizinha.

Contudo, não obteve êxito a autora em demonstrar que a requerida tenha descumprido a legislação pertinente ao tema.

Conforme pode ser observado, segundo toda a documentação anexada aos autos, a construção realizada pela ré se deu de maneira regular. A própria autora anexou à f. 16 um ofício expedido pelo CREA-MG, no qual consta que, em vistoria realizada em 11.06.2008, "foi constatado que a referida obra já tinha sido fiscalizada em 29.03.2007", quando foram apresentados os

documentos solicitados, sendo assim a obra se encontra regularizada perante o CREA-MG.

Além disso, consta no projeto à f. 17, também anexo com a exordial, carimbo da Prefeitura do Município de Carandaí aprovando o projeto e a planta conforme o desenho.

Em depoimento com termo à f. 76, Domingos Sávio Abritta Lourença, identificando-se como engenheiro civil da Prefeitura, confirmou:

que conhece os imóveis das partes; que sabe dizer que a construção feita pela requerida, se encontra parte na divisa e a outra parte afastada a uma distância de um metro e meio; [...] que de acordo com o protocolo n. 2.561, de 11 de agosto de 2001, o projeto de construção foi autorizado pela Prefeitura Municipal, tendo em seguida sido expedido o alvará; que a construção feita pela requerente observa a distância de um metro e meio da divisa para abertura de janela; que na outra parte que não tem abertura para janela não se observa a distância de um metro e meio, uma vez que está construído na divisa [...] que para abertura de janelas deve ser observado o afastamento contínuo entre o imóvel e a divisa, ou seja, não havendo abertura para janelas, é permitida a construção na divisa, de acordo com o Código de Postura Municipal.

Nesse sentido, restou patente que não houve irregularidade alguma na construção realizada pela apelada, mesmo quanto à parte que se encontra construída a menos de metro e meio do imóvel da apelante, visto que tal parte diz respeito à fração do imóvel na qual não existem janelas.

Não é demais lembrar que o limite de 1,5 metros de distância imposto pelo Código Civil, tal como exposto alhures, se refere a locais nos quais existam janelas, eirado, terraço ou varanda, como pode ser conferido no art. 1.301 da legislação mencionada.

O próprio amigo da autora, Sr. Francisco Carlos da Costa, que em razão da relação de amizade nem mesmo prestou compromisso, à f. 78 reiterou aquilo que foi dito pelo engenheiro, que teve parte do depoimento transcrito alhures:

que conhece os dois imóveis objetos da ação; que sabe dizer que parte da construção da requerida observa a distância de um metro e meio, em seis metros de parede; que a outra parte não observa a mencionada distância; que na parte em que não se observa o limite de um metro e meio na construção do imóvel da requerida, não tem janelas.

Dessa maneira, não pode obter êxito a autora em sua pretensão, prejudicando construção realizada pela ré de maneira regular.

Sem que tenha sido demonstrado pelas provas coligidas aos autos que a obra iniciada na propriedade da apelada tenha repercutido e trazido prejuízos à propriedade da apelante, não há que sofrer reforma a sentença.

Firme em tais considerações, nego provimento ao recurso, mantendo inalterada a sentença.

Custas, pela apelante, suspenso o pagamento em razão da gratuidade de justiça que lhe foi deferida.

DES. MARCELO RODRIGUES - Compulsando os autos, nada obstante compactue com o posicionamento do eminente Relator, Des. Fernando Caldeira Brant, peço vênia para ressaltar meu posicionamento acerca da necessidade de observância dos estritos limites legais pela apelada, sob pena de fazer surgir para a apelante o seu direito de ação.

De fato, as fotografias demonstram que parte da construção está sendo realizada a apenas 80 cm de distância da casa da apelante.

Todavia, não se pode falar neste momento ainda, seja em violação à legislação local, seja em violação à legislação federal (Código Civil) ou mesmo às regras básicas do direito de vizinhança.

Notadamente, além de a própria Prefeitura Municipal ter aprovado o projeto e a planta da construção que vem sendo efetivada pela apelada, a interpretação do disposto no art. 59 da Lei Complementar 049/2009 (Plano Diretor) do Município de Carandaí-MG (f. 13) cumulado com o disposto no art. 1.301 e parágrafos, do Código Civil de 2002, impõe reconhecer a legitimidade da conduta até então adotada pela apelada.

Ou seja, nada obstante seja autorizada a construção de paredes e muros com distância inferior a metro e meio entre imóveis vizinhos, ficou expressamente vedada qualquer abertura nas mesmas, por menor que seja ela, o que foi devidamente respeitado pela apelada.

E, conforme se extrai dos autos, inclusive depoimento das testemunhas de f. 76/77 e 78, não há que se falar até então em irregularidades capazes de ensejar o acolhimento da pretensão da autora.

Ressalte-se que eventuais aberturas na parede construída pela apelada configurarão o direito da apelante de obter o embargo liminar das mesmas.

E, com tal ressalva, à luz destas considerações, acompanho o posicionamento exarado pelo eminente Relator, para negar provimento ao recurso.

É como voto.

DES. MARCOS LINCOLN - De acordo com o Relator.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO.