

**Obrigação de fazer - Direito de propriedade -
Caráter não absoluto - Imóvel - Locação - Grave
perturbação na vizinhança - Proprietário -
Legitimidade passiva *ad causam* - Indenização -
Dano moral**

Ementa: Indenização. Dano moral. Direito de propriedade. Caráter não absoluto. Locação do imóvel que causa grave perturbação na vizinhança. Legitimidade passiva *ad causam*.

- Na concepção moderna do direito de propriedade, não há que se falar em seu caráter absoluto.

- Restando evidenciado o mau uso da propriedade (perturbação ao sossego, intranquilidade, violação aos direitos de vizinhança, entre outros), fica caracterizada a legitimidade passiva do proprietário do imóvel, ainda que as perturbações sejam decorrentes de atos de seus inquilinos.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.07.764007-6/001 -
Comarca de Belo Horizonte - Apelantes: Maria Glaci
Zolotujin Mazur e outro - Apelado: Ercílio de Moura
Coelho - Relator: DES. PEDRO BERNARDES**

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 9ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM DAR PROVIMENTO PARA AFASTAR A ILEGITIMIDADE PASSIVA.

Belo Horizonte, 15 de setembro de 2009. - *Pedro Bernardes* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. PEDRO BERNARDES - Trata-se de ação de obrigação de fazer proposta por Maria Glaci Zolotujin Mazur em face de Ercílio de Moura Coelho, em que o MM. Juiz da causa (f. 123/126) julgou extinto o feito, sem resolução do mérito, por ilegitimidade passiva.

Inconformados com a r. sentença, apelam os autores (f. 135/143), alegando que não ajuizaram ação de dano infecto em desfavor do locador, mas sim ação de obrigação de fazer, em virtude de locação existente entre o requerido e seus locatários; que é responsabilidade do proprietário responder pelo bom uso da propriedade por seus locatários; que os apelantes estão sofrendo ameaças à integridade física por parte dos locatários; que o pedido é para retirada dos locatários do imóvel, não fazendo sentido fosse ajuizada frente aos

locatários, pois a ação não é de dano infecto; que não haveria possibilidade jurídica de os apelantes requererem o despejo dos locatários do apelado; que, “se é garantido ao locatário o uso pacífico do imóvel locado, não terá esse o direito de trazer perturbações à vizinhança, pois os direitos são iguais”; que os locatários do apelado são responsáveis pelo total desassossego dos apelantes; que o locador está obtendo lucro com a locação, mas deve arcar com o ônus também.

O apelado apresentou contrarrazões (f. 145/147), alegando que o proprietário do imóvel não é responsável pelas desavenças entre os apelantes e os locatários; que o apelado não é parte das desavenças, devendo a ação ser proposta contra quem estaria causando insatisfação; que “a locação de um imóvel sub-roga aos inquilinos alguns direitos e deveres, dentre os quais a obediência às normas de vizinhança”.

Ausente o preparo, nos termos da Lei 1.060/50.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conhecimento do recurso.

Legitimidade passiva.

O MM. Juiz de primeiro grau julgou extinto o processo sem resolução do mérito, com fundamento na ilegitimidade passiva do apelado. A ilegitimidade, segundo MM. Juiz primevo, está caracterizada, pois

[...] o requerido não detém a posse direta do imóvel, não podendo, pois, lhe ser atribuída a responsabilidade pelos dissabores experimentados pelos autores, haja vista que os atos praticados nos autos decorrem de terceiros, a respeito dos quais o requerido, afora a relação de natureza locatícia, não apresentando qualquer vínculo de forma a se caracterizar a responsabilidade indenizatória (f. 125).

Data venia, tenho que deve ser dado provimento ao recurso para que seja afastada a alegada ilegitimidade passiva, conforme segue.

Segundo Humberto Theodoro Júnior, citando Moacyr Amaral Santos,

Legitimados ao processo são os sujeitos da lide, isto é, os titulares dos interesses em conflito. A legitimação ativa caberá ao titular do interesse afirmado na pretensão, e a passiva ao titular do interesse que se opõe ou resiste à pretensão (in *Curso de direito processual civil*. 33. ed., v. 1, p. 46).

Assim, havendo o direito dos apelantes, em tese, de ver o apelado responder no polo passivo da ação, a procedência ou não do pedido deverá ser analisada no mérito.

Ocorre que a legitimidade das partes deve ser identificada apenas no plano processual, e, assim, tem legitimidade passiva *ad causam* aquele que resiste à pretensão do autor.

Se a lide tem existência própria e é uma situação que justifica o processo, ainda que injurídica seja a pretensão do contendor, e que pode existir em situações que visam mesmo a

negar *in totum* a existência de qualquer relação jurídica material, é melhor caracterizar a legitimação para o processo com base nos elementos da lide do que nos do direito debatido em juízo.

Destarte, legitimados ao processo são os sujeitos da lide, isto é, os titulares dos interesses em conflito. A legitimação ativa caberá ao titular do interesse afirmado na pretensão, e a passiva ao titular do interesse que se opõe ou resiste à pretensão (THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de direito processual civil - teoria geral do direito processual civil e processo de conhecimento*. 44. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006, v. 1, p. 67).

No caso, a ação foi direcionada contra o apelado, visto ser este proprietário do imóvel; logo, não é de se reconhecer a ilegitimidade passiva para a causa.

Restando evidenciado o mau uso da propriedade, conclui-se que tal fato é suficiente para caracterizar a legitimidade passiva do apelado.

No caso concreto, verifica-se que o dano se caracteriza pela perturbação ao sossego decorrente da música em altíssimo volume, ameaças de morte, danos materiais (quebra de janelas de vizinhos), atritos verbais, entre outros.

Ressalte-se que, como pode ser observado pelos BOs de f. 33/50, as diversas confusões, brigas e desentendimentos em que os locatários do apelado se envolvem não se dão apenas com os apelantes, mas também com outras pessoas da vizinhança, conforme BO de f.38/42 e 50/51 (Sr.ª Sinoélia da Silva Nogueira).

Nos termos do art. 1.277 do CC de 2002:

O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização da propriedade vizinha.

Tal norma evidencia que o direito de propriedade não é absoluto, encontrando limites nos direitos de vizinhança, estabelecidos com o fim de conciliar os interesses dos vizinhos, visando à paz social.

Carvalho Santos, comentando o dispositivo legal em análise, na obra *Código Civil brasileiro interpretado*, VIII/05 e 07, esclarece:

Propriedade, no seu conceito moderno, está sujeita a restrições, não só impostas pela utilidade pública e interesses da coletividade, mas, também, a outras motivadas por interesses particulares, oriundas da solidariedade social.

Traduzindo lição de Lacerda de Almeida, acrescenta que

[...] em se tratando de direitos de vizinhança, estes acarretam para o proprietário, não somente a obrigação de não fazer, ou consentir que se faça alguma coisa no seu prédio, mas também a fazer alguma coisa para que o prédio vizinho ou seu proprietário não venha a sofrer maior dano.

Ensina Maria Helena Diniz, na obra *Código de Processo Civil anotado*, Ed. Saraiva, 1995, p. 472:

O mau uso é o uso anormal do direito, que cause dano a alguém (Código Civil, artigo 159). Se prejuízo houver do exercício anormal de um direito, ultrapassando os limites impostos à zona de garantia de cada um, cabe ao prejudicado um direito de reação.

Portanto, a má utilização da propriedade, seja pelo dono, seja pelo locatário ou outrem, em tese, atrai a legitimidade do proprietário a responder a todo tipo de ação para fazer cessar a causa da intranquilidade ou do desassossego, visando ao bem-estar comum e à paz social.

Este Tribunal já se manifestou a respeito:

Ação cominatória - Direito de vizinhança - Excesso de ruído causado por oficina mecânica - Lacramento do estabelecimento - Sentença *extra petita* - Inocorrência - Medida de direito - Responsabilidade do proprietário do imóvel locado pela oficina - Legitimidade passiva - Impugnação ao laudo pericial em sede de apelação - Preclusão - Dano moral - Recurso improvido.

- Para a efetivação da tutela específica ou a obtenção do resultado prático equivalente, nas ações que tenham por objeto o cumprimento de obrigações de fazer ou não fazer, pode o juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar o impedimento do exercício de atividade nociva ao ambiente (CPC, artigo 461, § 5º).

- O proprietário é parte legítima para responder à ação pelo mau uso de seu imóvel, ainda que este esteja locado, dada a peculiaridade do caso, pois a legitimação ativa caberá ao titular do interesse afirmado na pretensão e a passiva ao titular do interesse que se opõe ou resiste à pretensão (Apel. 2.0000.00.498325-9/000 - Relator: Des. José Flávio de Almeida - Data da publicação: 02.09.2006 - 12ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais).

Indenização - Danos morais - Legitimidade passiva - Direito de vizinhança - Perturbação ao sossego - *Quantum indenizatório*. - Para se aferir a legitimidade para figurar no pólo passivo de uma ação de indenização por danos morais, é necessário verificar se os fatos narrados se relacionam com a parte que pretende a exclusão e se a ela pode ser imputado o ato ilícito pelo qual o demandante pleiteia o ressarcimento. De conformidade com o art. 1.277 do Código Civil de 2002, 'o proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segu-

rança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização da propriedade vizinha'. Aquele que utiliza de sua propriedade de modo excepcional deve ressarcir os prejuízos que causar a outrem, como previsto na moderna concepção do direito de vizinhança. A fixação do *quantum indenizatório* a título de danos morais é tarefa cometida ao juiz, devendo o seu arbitramento operar-se com razoabilidade, proporcionalmente à gravidade dos fatos, ao nível socioeconômico da parte ofendida, o porte do ofensor e, ainda, levando-se em conta as circunstâncias do caso. Preliminar rejeitada e apelação não provida (Apelação Cível nº 1.0145.05.223962-4/001 - Comarca de Juiz de Fora - Relatora: Des.ª Evangelina Castilho Duarte - 10ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, 10 de outubro de 2006).

Dessa forma, tenho que o apelado possui legitimidade passiva para responder à presente demanda.

Por todo o exposto, sendo o apelado parte legítima para figurar no polo passivo da demanda, deve ser dado provimento ao recurso para que seja realizada a instrução processual iniciada e não concluída e, após, outra sentença seja proferida, analisando-se o mérito da demanda.

Com essas razões, dou provimento ao recurso para afastar a ilegitimidade passiva do recorrido e determinar que seja realizada a instrução processual iniciada e não concluída e, após, outra sentença seja proferida, analisando-se o mérito da demanda.

Custas, ao final.

Em síntese, para efeito de publicação (art. 506, III, do CPC):

- Conheceram do apelo.

- Deram provimento, para afastar a ilegitimidade passiva do recorrido e determinar que seja realizada a instrução processual iniciada e não concluída e, após, outra sentença seja proferida, analisando-se o mérito da demanda.

- Custas, ao final.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES TARCÍSIO MARTINS COSTA e JOSÉ ANTÔNIO BRAGA.

Súmula - DERAM PROVIMENTO PARA AFASTAR A ILEGITIMIDADE PASSIVA.

...