

Ação demolitória - Direito de vizinhança - Construção irregular - Imóvel prejudicado

EMENTA: Ação demolitória. Preliminar rejeitada. Direito de vizinhança. Imóvel prejudicado pela construção irregular. Recurso desprovido.

- 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 trazido prejuízos à propriedade vizinha, impõe-se a manutenção da sentença que, deixando de determinar a sua demolição integral, determinou que o dono da obra dela suprima os pontos considerados irregulares, nos termos do levantamento pericial constante dos autos.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0145.04.188400-1/001 -
Comarca de Juiz de Fora - Apelante: Carlos José Goretti
- Apelados: Nilo Pina e sua mulher - Relator: DES.
ANTÔNIO DE PÁDUA**

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 14ª 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 REJEITAR PRELIMINAR E NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 17 de setembro de 2009. - Antônio de Pádua - Relator.

Notas taquigráficas

DES. ANTÔNIO DE PÁDUA - Trata-se de recurso de apelação interposto por Carlos José Goretti, nos

autos da ação demolitória com perdas e danos materiais, cumulada com pedido de antecipação de tutela, movida por Nilo Pina e sua mulher Sônia Bastos Pina, perante o Juízo da 7ª Vara Cível desta comarca, inconformado com os termos da r. sentença de f. 213/223, que julgou procedente, em parte, o pedido inicial, para que o réu adote, no prazo de 20 (vinte) dias, sob pena de multa diária, providências no sentido de: a) exterminar ponto de escoamento de águas pluviais para o terreno do autor ou sobre divisa dos terrenos das partes, conforme recomendação pericial encontrada à f. 112, item; b) promover o fechamento da janela aberta (f. 126/127), em alvenaria, retirando, também, a grade branca da varanda (f.128), eliminando quaisquer vãos ou aberturas em direção ao terreno do autor, em face da inexistência de recuo na divisa entre os terrenos de propriedade dos mesmos.

A sentença afastou o pedido de indenização por danos materiais e, considerando a ocorrência de culpa recíproca, condenou as partes ao pagamento das custas, na proporção de 50% para cada uma, compensando-se os honorários na forma do art. 21 do CPC.

Houve interposição de embargos de declaração por parte dos autores, que restaram rejeitados pela decisão de f. 225/226.

Em suas razões recursais de f. 227/237, o apelante argui, em preliminar, a nulidade parcial da sentença, ao argumento de que a determinação de que seja demolida a “grade branca existente na extensão do muro” não consta do pedido inicial, não podendo, por consequência, integrar o dispositivo sentencial, como fez, incidindo este, portanto, em nulidade.

No mérito, sustenta que restou demonstrado nos autos que a construção por ele levada a efeito não invadiu o terreno dos apelados, nem prejudicou o projeto arquitetônico do condomínio, não havendo que se falar em sua demolição.

No tocante à determinação de retirada dos canos ou calhas que despejavam água no terreno dos apelados, bem como daqueles colocados na divisa dos terrenos, conforme constatação pericial, aduz o recorrente que já satisfaz a obrigação, antes mesmo da prolação da sentença ora hostilizada.

Insurge-se também o apelante contra a sentença no que alude à determinação de que seja fechado o vão de iluminação aberto em direção ao terreno dos apelados, aduzindo, para tanto, que o referido vão não traz qualquer prejuízo para eles, uma vez que está colocado a uma altura superior a 7 (sete) do nível do terreno, não prejudicando, dessarte, em nada os autores, mesmo porque já foi colocado insulfilmado na janela, com zero por cento de visibilidade.

Conheço do recurso, presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Preliminar de nulidade parcial da sentença.

A preliminar de nulidade parcial da sentença não se credencia ao sucesso, porquanto a petição inicial é clara em sua parte conclusiva, na qual o apelado requer a demolição da construção do apelante, não havendo, portanto, que se falar em sentença *extra* ou *ultra petita*, por haver o MM. Juiz sentenciante determinado a retirada da “grade branca existente na extensão do muro”, na divisa entre os litigantes. Versando o pedido sobre a demolição integral da obra, o deferimento da demolição de pequena parte desta não configura qualquer afronta ao dispositivo dos arts. 458 e seguintes do CPC.

No que concerne ao mérito, impõe-se registrar que, no contrato acostado às f. 12/13, o apelante, ao adquirir o lote de terreno descrito nos autos, onde edificou a sua moradia, obrigou-se, pela cláusula 11ª do contrato de compra e venda respectivo, firmado com a empresa Frederico Godinho Imóveis Ltda., a respeitar uma distância de 3 (três) metros da linha frontal e um metro e meio das divisas laterais.

Como bem observado pelo Magistrado sentenciante, os anexos fotográficos acostados aos autos denotam que o lote de nº 12 (doze), de propriedade do apelante, possui duas frentes, sendo uma para a antiga Rua K, hoje denominada Sebastião Bastos Xavier, e outra para a Rua J, antiga Rua José Barbosa de Castro, sendo que o acesso, atualmente, é feito pela Rua K.

Relativamente aos recuos contratualmente previstos, a construção do apelante observou corretamente as distâncias laterais e frontal, não o fazendo em relação aos fundos do lote, coincidindo as divisas deste com a linha lateral direita do terreno dos apelados. No laudo pericial de f. 99/131, afirma o *expert* que a linha confrontante da casa do apelante que limita com a divisa direita do lote 11 não é divisa lateral, e sim dos fundos (f. 113), esclarecendo o mesmo perito que a construção do réu tem os seguintes recuos: frente para a Rua Sebastião Bastos, 3m: pela lateral direita, com o lote 13, na ordem de 1,5m, e fundos com o autor com recuo zero.

Pelos mesmos anexos fotográficos e relato pericial, verifica-se que o apelante promoveu qualquer afastamento da linha dos fundos de seu terreno, que divisa com a lateral direita do terreno do autor, consoante se vê à f. 119, estando a construção na linha divisória, sem, contudo, adentrar o terreno do autor.

Nesse aspecto, necessário frisar que, embora o apelante não estivesse obrigado ao recuo, não poderia ele, todavia, deitar calhas e canos para o terreno do apelado, da mesma forma que não poderia abrir janelas, fachadas ou varanda para o seu terreno, como fez, segundo o que se evidencia das fotografias de f. 16/18 e 126/127, sendo certo que a construção, nesse particular, extrapolou os limites da lei ao abri-las a menos de metro e meio do terreno vizinho, impondo-se-

lhe, pois, o respectivo fechamento, o mesmo devendo ocorrer em relação à varanda, nos termos do esclarecimento pericial de f. 206/207.

Restou, ainda, demonstrado pelo laudo pericial que o apelante abriu um vão de iluminação e ventilação em sua casa, porém sobre a parede de divisa com o autor, o que se evidencia da fotografia de f. 126, o que não é permitido em lei.

Nesse mister, cumpre esclarecer que o art. 1.299 do Código Civil de 2002 estabelece que “o proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprover, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos”, sendo que, por sua vez, o art. 1.301 do mesmo diploma legal estabelece que “É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda a menos de metro e meio do terreno”, constatando-se, assim, que o artigo legal em referência consagra o princípio de que a vizinhança de prédios impõe restrições a que na proximidade das linhas divisórias se possam abrir janelas ou construir terrenos ou varandas, com o que se busca evitar os inconvenientes de devassa de muito perto de prédio alheio, constringendo os seus ocupantes, seja do ponto de vista auditivo e visual, seja considerada a hipótese de caída de objetos (LOURES, José Costa e GUIMARÃES, Taís Maria Lourdes Dolabela in *Código Civil comentado*. Ed. Del Rey, 2003, p. 560/561).

Por sua vez, o art. 1.312 do mesmo diploma legal dispõe que “Todo aquele que violar as proibições estabelecidas nesta seção é obrigado a demolir as construções feitas, respondendo por perdas e danos”.

Ementa: 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 aprover, 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 (Apelação Cível nº 1.0439.05.040429-2/001, 16ª Câmara Cível, Des. Sebastião Pereira de Souza, DJ de 28.02.2007).

Ementa: Direito de vizinhança. Nunciação de obra nova. Construção de muro divisório pelos denunciados. Invasão de parte do terreno da nunciante. Procedência do embargo à obra. Demolição do muro edificado. - Em atendimento ao disposto no art. 1.297 do Código Civil, o proprietário tem direito de edificar muro entre o seu imóvel e o confinante. No entanto, tal direito de construir encontra limites na legislação civil, não podendo o confrontante invadir parte de terreno vizinho ao edificar o muro divisório, sob pena de ser compelido ao desfazimento da construção irregular (Apelação Cível 1.0051.05.012498-4/001, 15ª Câmara Cível TJMG, Des. Wagner Wilson, DJ de 15.03.2007).

Correta, portanto, a meu sentir, a sentença hostilizada.

À vista do exposto, nego provimento à apelação.
Custas recursais, pelo apelante.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES HILDA TEIXEIRA DA COSTA e ROGÉRIO MEDEIROS.

Súmula - REJEITARAM PRELIMINAR E NEGARAM PROVIMENTO.

• • •