

**DIREITO DE VIZINHANÇA - DIREITO DE CONSTRUIR - ART. 573 DO CÓDIGO CIVIL/1916 -
EDIFICAÇÃO - AUSÊNCIA DE IRREGULARIDADE**

- Um vizinho não pode fazer valer sobre o outro direito próprio, quando assentado em atos contrários às normas do direito de construir, tais as que versem sobre os limites e as posturas atinentes à edificação.

- O proprietário que constrói erroneamente e pretende que o direito do vizinho seja delimitado por suas necessidades particulares não faz jus à tutela requerida.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 480.942-5 - Comarca de Uberaba - Relator: Des. WALTER PINTO DA ROCHA

Acórdão

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 480.942-5, da Comarca de Uberaba, sendo apelante Portal - Construtora e Empreendimentos Ltda. e apelado Lindembergh Arantes Jaber, acorda, em Turma, a Décima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Presidiu o julgamento o Desembargador Mariné da Cunha, e dele participaram os Desembargadores Walter Pinto da Rocha (Relator convocado), Irmair Ferreira Campos (Revisor) e Luciano Pinto (Vogal).

O voto proferido pelo Desembargador Relator foi acompanhado, na íntegra, pelos demais componentes da Turma Julgadora.

Produziu sustentação oral, pela apelante, o Dr. Luiz Carlos Abritta.

Belo Horizonte, 2 de junho de 2005. -
Walter Pinto da Rocha - Relator convocado.

Notas taquigráficas

O Sr. Des. *Walter Pinto da Rocha* - Conheço do recurso, porquanto presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Trata-se de apelação cível interposta por Portal - Construtora e Empreendimentos Ltda. contra a sentença (f. 186/189) que julgou parcialmente procedente a ação de nunciação de obra nova c/c indenização por danos morais e materiais, contra ela proposta pelo apelado, distribuindo as despesas e custas *pro rata* e determinando que cada parte se entenda “com o seu patrono quanto a eventuais honorários” (f. 189).

Em suas razões de recurso (f. 192/194), alega a apelante, em síntese, não ter cometido qualquer ato ilícito, ao fundamento de que todo o seu prédio dista mais de 1,50m da divisa com o prédio do apelado. Afirma que o art. 5º, XXII, da CF “garante o direito de propriedade em sua forma mais plena” (f. 193), razão pela qual não há falar em ilicitude da construção da sacada, visto que esta obedece à distância mínima exigida pela legislação. Alega que foi o apelado quem não observou as normas de direito de vizinhança, ao abrir janelas na parede localizada na divisa entre os dois prédios, não se assegurando “da servidão de tais aberturas” (f. 194), e que a devassa ao imóvel do apelado se deve ao fato de o imóvel por ela construído ser um prédio de vários andares, e não à inobservância da distância mínima exigida por lei. Por fim, afirma não ter restado demonstrado que os danos causados à entrada de garagem do apelado foram causados por ela, recorrente.

Contra-razões às f. 197/200. Alega o apelado que:

...o laudo pericial é conclusivo quanto aos danos provocados pelo requerido, ora apelante, confirmados e reforçados na vistoria judicial efetuada pelo responsável e comprometido juiz *a quo* (f. 198).

Afirma que, ao contrário do afirmado pela apelante, a PVI está a menos de 1,5m da divisa dos prédios, conforme apurado pelo perito em resposta ao seu quesito de nº 05 (f. 116). Enfim, reitera a alegação de ocorrência dos danos, pugnando pela confirmação da sentença.

Narrou o apelado, em sua petição inicial, ser proprietário do imóvel localizado na Rua Silva Jardim, nº 15, em Uberaba, onde tem a sua residência há mais de quinze anos.

Afirmou que, no terreno confinante à sua residência, a apelante construíra um prédio sem a devida observância das normas de construção, acarretando-lhe inúmeros danos e devassando o seu imóvel.

Alegou, *v.g.*, que uma das sacadas do prédio está

... totalmente direcionada para a janela do quarto de seu filho no mesmo nível e a uma distância de 1,5 metros, com colunas do prédio a menos de 0,5 metro de distância com a sua residência, vedando-lhe assim, a ventilação e iluminação (f. 3).

Afirmou, ainda, que a obra realizada pela apelante gerou “entulhos” que foram jogados em sua residência, entupindo

... calhas, e restos de material, tijolos, telhas e argamassa, que invadiram a sua residência, chegando a causar inundação na casa do autor, quando fechada, estragando pisos e mobílias, já que a requerida não tomou qualquer providência (f. 3).

Por fim, aduziu que empregados da recorrente, na tentativa de efetuar a limpeza em uma de suas janelas, danificou-lhe a grade de proteção.

Juntando laudo de vistoria realizado prévia e unilateralmente, pediu o apelado o embargo da obra, a que chamou “sustação” (f. 6), a “demolição da sacada construída diretamente sobre a janela do autor” (f. 6), e a condenação da recorrente para “efetuar os reparos necessários no passeio público” (f. 6) que dá entrada à sua garagem, bem como o ressarcimento dos danos por ele sofridos, “tanto morais como materiais” (f. 22).

Em contestação (f. 38/40), a apelante alegou carência da ação de nunciação de obra nova e, no mérito, as mesmas razões aqui antes descritas, alegadas em seu recurso.

O apelado impugnou a contestação às f. 74/76, e as partes requereram, em audiência (f. 79), a produção de prova técnica, a qual, produzida, consubstancia-se no laudo de f. 104/154.

Foi realizada a inspeção judicial cujo termo se encontra à f. 178 e, apresentados os memoriais, julgada parcialmente procedente a ação para

... condenar a ré ao ressarcimento dos seguintes prejuízos: a) danificação da calçada de entrada do imóvel de propriedade do autor; b) desvalorização causada ao prédio do autor, fruto da edificação que promoveu ao lado; c) reparação em pecúnia, por ter deitado sacada que invade por completo a privacidade de quem está no interior do quarto de dormir do filho do autor (f. 188), assentando o r. juiz *a quo* que “os danos serão apurados em futura liquidação por arbitramento” (f. 188).

O recurso merece provimento.

Primeiramente, ressalta-se, apesar da ausência de qualquer impugnação a esse respeito, o acerto da conclusão da r. sentença quanto ao descabimento do pedido relativo ao embargo da obra, uma vez que, “quando do manejo da lide (*sic*), o edifício já estava concluído, inclusive a parte da obra que se afirma irregular e devassadora” (f. 187), havendo, ademais, pessoas ocupando alguns apartamentos (f. 187), não havendo se cogitar da paralisação das obras, muito menos da demolição do prédio, como pretendido

pelo apelado, pois importaria em prejuízos incalculáveis, inclusive a terceiros.

Quanto à suposta conduta ilícita da apelante, não a vislumbro.

O laudo pericial constatou que todas as janelas e vãos do edifício construído pela recorrente observam a distância mínima de 1,5m exigida pelo *caput* do art. 573 do CC/1916.

Dispõe a referida regra, *in verbis*:

Art. 573. O proprietário pode embargar a construção do prédio que invada a área do seu, ou sobre este deite goteiras, bem como a daquele em que, a menos de metro e meio do seu, se abra janela, ou se faça eirado, terraço, ou varanda.

Na espécie, como concluiu o *expert*, em seu laudo pericial:

Considerando-se que as exigências legais - Código Civil Brasileiro (antigo/1916 e atual/2002) e Código de Edificações, art. 68, § 1º - fixam o afastamento lateral mínimo entre divisas para aberturas e vãos em 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e, no local, tal distância das varandas à divisa é de 1,52m (um metro e cinquenta e dois centímetros), conclui-se que:

O prédio edificado pela requerida fora locado dentro dos limites do seu lote; porém, o Poço de Ventilação e Iluminação - PVI - lateral (aberto) descumpra a norma (Art. 68, § 1º - Cód. Edif.), quando está a 70cm (setenta centímetros) dos elementos vazados existentes no prédio do autor (f. 116)

Conforme se vê, as janelas e sacadas respeitam a distância mínima e é só quanto àquelas (além dos eirados, terraços, varandas, vãos de maneira geral) é que se exige a observância desta.

Quanto à aludida PVI, conquanto esteja a menos de 1,5m do prédio do apelado, não demonstrou este que ela não se enquadra nas disposições do § 1º do art. 573 do CC/1916, ônus que lhe incumbia.

Com efeito, o direito de construir pode ser exercido pelo proprietário dentro dos limites de seu imóvel, respeitados os direitos de vizinhança e os regulamentos administrativos (art. 572 do CC/1916), nada obstando, inclusive, que os prédios confinantes mantenham paredes contíguas. A distância mínima se impõe apenas nos casos especificados no art. 573 do CC/1916.

O que se infere dos autos é que a construção do prédio pela apelante não infringiu qualquer norma, e, se houve devassa do imóvel do apelado, esta se deu em razão deste ter descumprido o disposto no art. 573 do CC/1916.

Conforme se vê das fotos de f. 69/71, uma janela, um basculante e um jardim de inverno do imóvel do apelado encontram-se localizados na divisa dos imóveis.

O imóvel confinante ao do recorrido, anteriormente, também pertencia a ele, razão pela qual deitou as referidas aberturas sem se preocupar com o disposto na regra em epígrafe (cf. o *fac-símile*/aerofotogramétrico da cidade de Uberaba, juntado pelo perito à f. 151). Com a venda do imóvel vizinho, entretanto, a irregularidade passou a ser passível de arguição pelo novo proprietário.

Com efeito, a devassa no interior do imóvel do apelado e a suposta ausência de claridade devem-se mais à própria conduta do recorrido, esta, sim, ilícita, que à conduta da recorrente.

Construir erroneamente e pretender, depois, que o direito do vizinho seja delimitado por suas necessidades particulares é pretensão que não se impõe.

Ademais, é mister reconhecer que, hoje, com o crescimento cada vez maior das cidades, tais situações se tornam comuns, não se podendo, ao argumento de proteger o direito à privacidade, impedir tal crescimento, violando o direito de construir regido pelo art. 572 do mesmo CC/1916.

No caso dos autos, o prédio construído pela recorrente observa, no tocante às janelas e sacadas, a distância mínima da divisa entre os imóveis em questão e não se demonstrou que a PVI não se enquadra nos ditames do § 1º do art. 573 do CC/1916.

Se restrições ocorreram ao imóvel do recorrido, como se disse, dão-se, em grande parte, devido à sua própria atitude, não se podendo condenar a recorrente por ter construído um imóvel em observância às regras pertinentes.

Nesse sentido, *mutatis mutantis*, já decidiu o e. STJ, *v.g.*:

Processual e Civil. Especial. Matéria de prova. Nunciação de obra nova. Servidão. Direito de construir.

(...)

II - Na nunciação de obra nova, o titular do prédio dominante não pode fazer valer sobre o serviente direito próprio, posto que ilegítimo quando assentado em atos contrários às nor-

mas do direito de construir, tais as que versam sobre os limites e as posturas atinentes à edificação.

III - Recurso não conhecido (REsp. 15.398/SP, Rel. Min. Waldemar Zveiter, DJ de 17.02.1992, p. 1378).

Quanto aos danos causados à entrada de garagem do apelado, elemento algum dos autos há que demonstre terem sido causados pela recorrente, a qual, a todo tempo, negou a autoria dos supostos atos que os causaram.

Com efeito, cabia ao apelado, em razão do que dispõe o art. 333, I, do CPC, comprovar que tais danos foram causados pela apelante, do que não se desincumbiu.

Por todo o exposto, dou provimento à apelação para julgar improcedentes os pedidos.

Despesas processuais e honorários advocatícios, pelo apelado, fixados estes últimos em R\$ 1.000,00.

-:-:-