



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2012.0000235691

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 9276940-88.2008.8.26.0000, da Comarca de Santos, em que é apelante AMÁBILE PEDRIALI DOS SANTOS sendo apelado ESCOLA DE EDUC INFANTIL E ENSINO FUNDAMENTAL PASSATEMPO LTDA.

ACORDAM, em 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores **SEBASTIÃO FLÁVIO (Presidente sem voto)**, **HUGO CREPALDI E VANDERCI ÁLVARES**.

São Paulo, 23 de maio de 2012.

EDGARD ROSA

RELATOR

-Assinatura Eletrônica-



APELAÇÃO COM REVISÃO Nº 9276940-88.2008.8.26.0000
APELANTE: AMÁBILE PEDRIALI DOS SANTOS
APELADA: ESCOLA DE EDUCAÇÃO INFANTIL E ENSINO
FUNDAMENTAL PASSATEMPO LTDA.
COMARCA DE SANTOS – 2ª VARA CÍVEL
JUIZ PROLATOR: CLÁUDIO TEIXEIRA VILLAR

VOTO Nº 6.217

DIREITO DE VIZINHANÇA. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ALEGAÇÃO DE PERTURBAÇÃO AO SOSSEGO, DECORRENTE DE USO ANORMAL DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL VIZINHO. POLUIÇÃO SONORA CAUSADA POR ESCOLA DE ENSINO INFANTIL E FUNDAMENTAL, COM BARULHO PROVENIENTE DO EDIFÍCIO E AUMENTO DO TRÂNSITO DE VEÍCULOS NO LOCAL. JULGAMENTO ANTECIPADO ADEQUADO NA ESPÉCIE. CERCEAMENTO DE DEFESA INOCORRENTE. PROVA DOCUMENTAL SUFICIENTE AO DESLINDE DA CAUSA. ALEGADA DESVALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA QUE REPRESENTA DANO MERAMENTE HIPOTÉTICO, NÃO CONVERTIDO EM PREJUÍZO CONCRETO À AUTORA. VALOR DA VENDA DE IMÓVEL QUE É INFLUENCIADA POR DIVERSOS FATORES, INCLUSIVE A CONVENIÊNCIA DA LOCALIZAÇÃO PRÓXIMA À ESCOLA. FATOS RELATADOS NA INICIAL QUE NÃO TIPIFICAM USO ANORMAL DO IMÓVEL, NOS MOLDES DO ART. 1.227 DO CÓDIGO CIVIL. ESCOLA PROVIDA DA AUTORIZAÇÃO DOS ÓRGÃOS PÚBLICOS MUNICIPAIS PARA O ADEQUADO FUNCIONAMENTO NO LOCAL, E SUBMETIDA À FISCALIZAÇÃO CORRESPONDENTE. PEQUENOS INCÔMODOS DESCRITOS PELA AUTORA QUE NÃO EXORBITAM DO NÍVEL NORMAL DE TOLERÂNCIA ACEITO NA SOCIEDADE. AÇÃO IMPROCEDENTE.

- Recurso desprovido.

Trata-se de tempestiva e preparada apelação (fls. 173/191), interposta contra a respeitável sentença (fls. 167/169), que julgou improcedente a ação de indenização por danos morais e materiais decorrentes de uso anormal da propriedade de



imóvel vizinho, onde funciona uma instituição de ensino particular.

Recorre a autora, arguindo a preliminar de nulidade da sentença por cerceamento de defesa, pois o julgamento antecipado da ação impediu a produção de prova pericial e oral necessárias à demonstração dos fatos alegados na inicial. No que atine ao mérito, sustenta a apelante que em decorrência da responsabilidade objetiva da instituição de ensino ré, cabia a ela demonstrar nos autos que não praticou qualquer conduta lesiva contra a apelante. Ademais, a ré teria deixado de impugnar especificamente o parecer técnico avaliatório realizado por *expert* contratado pela autora, precluindo, assim, o seu direito de impugná-lo. Segundo a apelante argumenta, o fato de a ré possuir qualquer autorização de órgão público não a autoriza exceder os limites estabelecidos em lei, nem a perturbar o tão perseguido sossego público.

Sustenta, outrossim, que é patente a desvalorização imobiliária dos imóveis circunvizinhos à instituição de ensino ré, pois com o crescimento físico do colégio ocorreram novas adesões de alunos e, conseqüentemente, a rua projetada para suportar meras casas residenciais passou a ser frequentada por elevado número de carros, ocasionando frequentes congestionamentos, estacionamento em fila dupla, entre outros problemas. Apesar da mudança na classificação da rua, de estritamente residencial para coletora evidente, inexistiria qualquer modificação estrutural por parte do colégio ou da Prefeitura para adequar a localidade à nova realidade. Por fim, pretende a autora



obter o prequestionamento de dispositivo constitucional.

Houve resposta ao recurso (fls. 196/209).

É O RELATÓRIO.

O recurso não comporta provimento, e a bem lançada sentença proferida pelo MM. Juiz Cláudio Teixeira Villar merece ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Cuidam os autos de ação de indenização por danos materiais e morais fundada na alegação de uso nocivo da propriedade de imóvel vizinho, onde funciona uma instituição de ensino infantil e fundamental.

Na inicial relata a autora, senhora idosa, que a rua onde se encontram os imóveis em questão foi projetada para suportar meras casas residenciais e era desprovida de qualquer tipo de agitação que comprometesse a tranquilidade de seus moradores, até que, com o crescimento físico da escola, passou a ser frequentada por elevado número de veículos, provocando congestionamentos e estacionamento em fila dupla.

Segundo argumenta a autora, o regular funcionamento da escola tem ocasionado várias consequências negativas para os moradores dos imóveis vizinhos do local, causando-lhe dano material consistente na desvalorização imobiliária, que teria sido aferida no parecer técnico apresentado a fls. 22/71 dos autos, bem como dano moral decorrente da



perturbação ao sossego.

Por sua vez, a r. sentença recorrida houve por bem julgar improcedente a ação, sob o fundamento de que a inicial não relata ato ilícito capaz de justificar a pretendida indenização.

Inicialmente, malgrado o inconformismo da autora em seu recurso, rejeita-se a preliminar de nulidade da sentença por cerceamento de defesa.

Correto o julgamento antecipado da ação, com supedâneo no art. 330, inciso I, do Código de Processo Civil, pois a solução da lide se mostra possível a partir do simples relato da inicial e da prova documental já encartada aos autos. Não havia necessidade da prova pericial e oral mencionadas no recurso da apelante, conforme se demonstra a seguir.

Em relação ao pedido formulado de indenização por danos materiais, é certo que a autora apresentou nos autos o parecer técnico de fls. 22/71, que apurou desvalorização de seu imóvel no importe de 20%. Observe-se, porém, que o parecer foi fortemente impugnado em contestação pelo réu, pois constitui prova produzida unilateralmente pela autora, eis que confeccionado por profissional por ela contratado.

De qualquer modo, independentemente da produção de provas suplementares, cumpre reconhecer que a suposta desvalorização imobiliária representa dano meramente



hipotético, que não chegou a se converter em prejuízo, tendo em vista que a venda do imóvel ainda não se realizou. A autora vale-se genericamente de dados de outras vendas de imóveis no mesmo local, parecendo, porém, ignorar a diversidade de fatores que influenciam o valor de venda de um imóvel, que pode até sofrer elevação em decorrência da proximidade com uma escola.

Por conseguinte, inexistente prejuízo concreto, a improcedência do pedido de indenização por danos materiais é medida de rigor, dispensando-se a produção de provas a esse respeito.

Também não se fazia necessária a produção de outras provas referentes ao pedido de indenização por dano moral.

Não se desconhece que o art. 1.277 do Código Civil preserva o proprietário de imóvel de interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde, provocadas pelo uso anormal da propriedade vizinha. A responsabilidade da ré por eventuais danos causados pelo uso nocivo de seu imóvel é objetiva, por derivar de relações de vizinhança.

Não obstante, não está caracterizado o dever de indenizar, por não se vislumbrar uso anormal da propriedade na hipótese em apreço.

Em princípio, a prova documental realmente confirma o relato da inicial de que a escola está instalada



ao lado do edifício residencial da apelante, e foi ampliada por reformas em sua edificação, com aumento do número de alunos e trânsito no local, o que se conclui a partir das fotografias de fls. 51/71 dos autos. A escola também dispõe de um espaço de convivência, constituído por área de lazer com piscina.

Ademais, também é fato notório que as proximidades de escolas geralmente costumam ter trânsito de veículos intensificado.

Por outro lado, a prova documental que instrui os autos também demonstra que a instituição de ensino possui autorização dos órgãos públicos da Municipalidade de Santos para funcionar no local, como carta de habitação, alvará de licença de funcionamento e auto de vistoria dado pelo Corpo de Bombeiros (fls. 113/117).

Com efeito, a ré logrou comprovar a regularidade de suas atividades no local, estando sujeita à fiscalização municipal correspondente. Ainda assim, demonstrou preocupação com a vizinhança local, mantendo um funcionário para organizar e controlar o tráfego em frente à escola, impedindo o estacionamento em local indevido, além de divulgar campanhas educacionais com o objetivo de conscientizar pais e quanto à necessidade de se desenvolver a cooperação no convívio social (fls. 119/123).

Deve-se admitir, outrossim, que por mais ruídos que a escola possa provocar, o barulho emanado de seu



edifício limita-se ao proveniente das crianças do ensino infantil e fundamental, e fica concentrado nos períodos de intervalos entre as aulas, sem se prolongar até tarde da noite, havendo inclusive o cuidado de serem ministradas as aulas com janelas fechadas, segundo se percebe das fotografias de fls. 51/54.

Assim, conforme bem entendeu a r. sentença recorrida, na realidade, independentemente de instrução probatória, a autora não descreve na inicial algum incômodo em especial que possa ser caracterizado como exorbitante dos níveis normais de tolerância que se espera em uma convivência em sociedade, limitando-se a relatar fatos comuns ao cotidiano de uma escola que, frise-se, encontra-se regularmente instalada no local, funcionando em consonância com a autorização concedida pela autoridade competente.

Note-se que no presente caso a autorização do Poder Público Municipal se justifica pelo fato de a via pública em questão - Rua Benjamin Cosntant -, inicialmente de natureza eminentemente residencial, passar a ser classificada como via coletora, permitindo, assim, o funcionamento de novas atividades voltadas ao comércio e prestação de serviços em geral, como o de ensino, até porque está inserida em uma Zona Intermediária. Em suma, a atividade desenvolvida pela ré no local mostra-se em perfeita consonância com a Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, do Município de Santos – SP, que disciplina o ordenamento do uso e ocupação do solo urbano naquele município.



Sendo assim, uma vez não caracterizado o uso anormal do imóvel em questão, a sentença de improcedência da ação deve ser integralmente mantida, por ter conferido adequada solução à lide.

Correta a distribuição dos ônus sucumbenciais.

Nega-se provimento ao recurso.

EDGARD ROSA

Relator

-Assinatura Eletrônica-