

Nunciação de obra nova - Indevida utilização do muro de divisa - Construção de telhado - Invasão do terreno do nunciante - Obra concluída - Ausência de prejuízo para o autor - Demolição da obra - Improcedência - Indenização - Cabimento - Art. 1.304 do Código Civil

Ementa: Ação de nunciação de obra nova cumulada com demolição. Reforma de prédio municipal. Liminar indeferida. Obra concluída. Demolição desnecessária. Indenização cabível.

- O aproveitamento como suporte para telhado, por parte de um dos confinantes, de muro divisório construído pelo outro enseja indenização no valor de metade da construção e do terreno correspondente (CC, art. 1.304).

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0054.06.022112-1/001 -
Comarca de Barão de Cocais - Apelante: Município de
Barão de Cocais - Apelado: Ademir Ferreira Campos -
Relator: DES. ALYRIO RAMOS**

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 8ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em REEXAME NECESSÁRIO, FEITO DE OFÍCIO, REFORMAR A SENTENÇA, PREJUDICADA A APELAÇÃO.

Belo Horizonte, 14 de novembro de 2013.- *Alyrio Ramos* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. ALYRIO RAMOS - Ademir Ferreira Campos ajuizou ação de nunciação de obra nova contra o Município de Barão de Cocais, perante o Juízo de Direito da Comarca de Barão de Cocais.

Alegou o autor ser proprietário de imóvel residencial situado na Rua Padre Teles, nº 446, vizinho a imóvel de propriedade do réu, ocupado pela Polícia Militar de Minas Gerais, no qual estavam sendo feitas obras de reforma e ampliação de construção, com a indevida utilização do muro de divisa para erguer pilares de concreto, além de o telhado adentrar em seu terreno. Requereu o embargo da obra e a demolição das construções irregulares, assim como indenização dos prejuízos sofridos.

O réu contestou a ação, alegando ter corrigido as irregularidades.

Procedeu-se à perícia de engenharia e à audiência de instrução e julgamento, após o que o magistrado Wellington Reis Braz proferiu sentença determinando a demolição das construções erigidas irregularmente no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais), limitada a 30 dias, e condenou o réu a pagar ao autor indenização pelos prejuízos causados pela obra, conforme se apurou em execução de sentença. Por fim, arbitrou honorários de advogado de R\$ 1.866,00 (mil oitocentos e sessenta e seis reais).

Inconformado, o Município apelou apenas quanto à condenação de indenizar os prejuízos causados pela obra, alegando a falta de comprovação de qualquer dano.

Sem contrarrazões.

Conheço do reexame necessário, de ofício, diante da omissão do Julgador primevo em proceder à remessa oficial.

Leciona Humberto Theodoro Júnior:

Nunciação de obra nova consiste na providência tomada em juízo para o fim de embargar ou impedir o prosseguimento de construção que prejudica imóvel de outrem. Permite a lei que, ao pedido nuclear dessa ação, se acrescente, se for o caso, o de reconstrução, modificação ou demolição da obra irregular, ou de cominação de pena para a eventualidade de

inobservância do preceito, bem como o de condenação em perdas e danos (*Curso de direito processual civil*. 23. ed. Rio de Janeiro: Forense, v. 3, p. 148.)

Colhe-se do laudo pericial a conclusão seguinte:

Fora executada uma obra de ampliação e adaptação do prédio onde funciona o Batalhão de Polícia Militar da cidade de Barão de Cocais, objetivando-se também construir uma garagem para abrigar os veículos da Corporação. Ocorre que esta obra foi promovida sem acompanhamento de um responsável técnico, na qual edificaram, sobre o muro provisório, pilares de sustentação do telhado, aberturas de vãos sem os devidos afastamentos, além de instalarem calhas coletoras que ultrapassavam os limites da divisa.

Após reclamação do autor, a obra passou por uma alteração, sendo parte do telhado removido e as calhas reinstaladas sobre o muro divisório, permanecendo ainda em desacordo com a legislação vigente, especificamente com o Código Civil, arts. 1.300; 1301 e incisos I e II; 1.304 e 1.305, onde está estabelecido que não se pode erguer qualquer obra que se sobreponha à metade da divisa, nem tão pouco tombar água e promover abertura de janelas e vãos sem o afastamento mínimo (f. 80).

Respondendo aos quesitos do nunciante, informou o perito:

P - Quais as irregularidades apresentadas nas obras?

R - Estas utilizam o muro divisório para apoiar pilares de sustentação do telhado que, por sua vez, descarrega toda água pluvial em uma calha, também cobre o muro, além de manter abertura de vãos sobre a divisa (f. 78).

P - Quais os danos causados na propriedade do autor?

R - Danos relativos à invasão da sua metade da divisa, além de possíveis vazamentos da calha e restrição de privacidade, já que existem aberturas entre o telhado e o muro (f. 78).

P - As obras foram inteiramente concluídas?

R - Sim. Sem projeto aprovado, a garagem ocupada, resta concluir acabamentos que nada interferem com o nunciante (f. 78).

Estabelece o Código Civil:

Art. 1.300. O proprietário construirá de maneira que o seu prédio não despeje águas, diretamente, sobre o prédio vizinho.

Art. 1.301. É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho.

§ 1º As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de setenta e cinco centímetros.

§ 2º As disposições deste artigo não abrangem as aberturas para luz ou ventilação, não maiores de dez centímetros de largura sobre vinte de comprimento e construídas a mais de dois metros de altura de cada piso.

Art. 1.302. O proprietário pode, no lapso de ano e dia após a conclusão da obra, exigir que se desfaça janela, sacada, terraço ou goteira sobre o seu prédio; escoado o prazo, não poderá, por sua vez, edificar sem atender ao disposto no artigo antecedente, nem impedir, ou dificultar, o escoamento das águas da goteira, com prejuízo para o prédio vizinho.

Parágrafo único. Em se tratando de vãos, ou aberturas para luz, seja qual for a quantidade, altura e disposição, o vizinho poderá, a todo tempo, levantar a sua edificação, ou contra-muro, ainda que lhes vede a claridade.

[...]

Art. 1.304. Nas cidades, vilas e povoados cuja edificação estiver adstrita a alinhamento, o dono de um terreno pode nele edificar, madeirando na parede divisória do prédio contíguo, se ela suportar a nova construção; mas terá de embolsar ao vizinho metade do valor da parede e do chão correspondentes.

Art. 1.305. O confinante, que primeiro construir, pode assentar a parede divisória até meia espessura no terreno contíguo, sem perder por isso o direito a haver meio valor dela se o vizinho a travejar, caso em que o primeiro fixará a largura e a profundidade do alicerce [...].

As apontadas irregularidades ocorreram em relação à cobertura de corredor lateral do imóvel utilizado pela PMMG, para permitir sua utilização como garagem, como mostra a foto de f. 51, à esquerda.

Em resumo, a perícia constatou que a obra estava terminada e que a referida cobertura (telhado) foi retificada, deixando de invadir o terreno do nunciante, mas, apesar de possuir calha, sobrepõe-se a toda a largura do muro de divisa e está apoiada sobre pilares que, por sua vez, foram igualmente erigidos sobre toda a largura do muro de divisa, como mostram as fotos de f. 51/52.

Não obstante, ao contrário do que entendeu o perito, não houve infração ao art. 1.300 do Código Civil, porque as águas de chuva não são despejadas sobre o imóvel do autor, em razão da existência de calha.

Tampouco houve infração ao art. 1.301 do Código Civil, porque não foi aberta janela, nem feito eirado, terraço ou varanda.

Em relação aos danos à propriedade do autor alegados pelo perito, “possíveis vazamentos da calha” constituem mera hipótese que não comporta indenização *a priori*, enquanto que a “restrição de privacidade” decorrente das “aberturas entre o telhado e o muro”, obviamente, não existe. Com efeito, como se vê na fotografia de f. 52 (à esquerda), tais aberturas se destinam à iluminação e à ventilação e, estando acima do muro que já existia, em nada modificaram a situação anterior; logo, não prejudicaram o imóvel do nunciante.

Deflui dos autos, pois, que a obra nova estava concluída por ocasião da perícia; o avanço do telhado construído sobre o terreno do autor foi corrigido em parte; o réu utilizou, integralmente, o muro de divisa entre os imóveis das partes para sobre ele edificar.

Pois bem. A ação de nunciação de obra nova visa a permitir ao proprietário ou possuidor impedir que a edificação em imóvel vizinho lhe prejudique o prédio, serviços ou fins a que é destinado (CPC, art. 934, I) e permite a reconstituição, modificação ou demolição do que tiver sido feito em detrimento do nunciante, assim como a cominação de pena e condenação em perdas e danos (art. 936, I a III).

In casu, como se viu, não ficou demonstrado prejuízo algum para o prédio do autor, mas, apenas, a ilegal utilização da integralidade do muro divisório pelo réu, implicando a obrigação de indenizar (CC, art. 927). A propósito, colhe-se da jurisprudência o seguinte:

Não procede a demolitória movida por particular, objetivando edificação feita em desacordo com postura municipal, se daí não lhe resulta prejuízo (JTA 121/109).

Se o réu agiu de boa-fé e se a demolição da obra construída irregularmente lhe acarretaria vultoso prejuízo, sem razoável vantagem para o autor, pode a pretensão demolitória ser convertida em perdas e danos, perdendo o autor a faixa de terreno invadido (RJTJESP 96/192).

Ao juiz cumpre, inobstante a carência da ação de nunciação de obra nova, examinar o pedido cumulado, concernente às perdas e danos, quer porque é evidente a autonomia desse, quer porque, limitada que está a sentença a pronunciar-se sobre o pedido do autor, deverá ser completa (RT 718/101).

Posto isso, em reexame necessário, reformo a sentença para julgar improcedente o pedido de demolição da obra de reforma realizada pelo réu e para julgar procedente o pedido de indenização, correspondendo esta ao valor de cinquenta por cento do custo atualizado de construção do muro de divisa utilizado pelo réu, mais o valor do respectivo terreno (correspondente à metade da espessura do muro) (CC, art. 1.304), conforme se apurar em liquidação de sentença.

Diante da sucumbência recíproca, cada parte arcará com metade das despesas do processo, ressalvada a isenção legal do Município com relação às custas.

Arbitro honorários de advogado no valor de R\$ 1.500,00 (CPC, art. 20, § 4º), de parte a parte, e os declaro compensados (CPC, art. 21).

DES. ROGÉRIO COUTINHO - De acordo com o Relator.

DES. EDGARD PENNA AMORIM - Pedi vista na sessão de 31 de outubro p.p. para melhor exame da questão trazida a julgamento. Ao fazê-lo, convenci-me da pertinência da fundamentação do voto do em. Relator para a solução do caso concreto alvitrada por S. Ex.ª, a quem peço licença para acompanhar.

Súmula - EM REEXAME NECESSÁRIO, FEITO DE OFÍCIO, REFORMARAM A SENTENÇA, PREJUDICADA A APELAÇÃO.

...