



20/08/2025

Número: **0016196-07.2016.8.14.0006**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargadora LUANA DE NAZARETH AMARAL HENRIQUES SANTALICES**

Última distribuição : **16/09/2023**

Valor da causa: **R\$ 7.397,00**

Processo referência: **0016196-07.2016.8.14.0006**

Assuntos: **Indenização por Dano Material**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
CONDOMINIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM TROPICAL (APELANTE)	IAN REIS MARTINS (ADVOGADO)
GLAUCE ALEXANDRA BARATA DA SILVA (APELADO)	CLEITON RODRIGO NICOLETTI (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
29156227	14/08/2025 15:29	Acórdão	Acórdão

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0016196-07.2016.8.14.0006

APELANTE: CONDOMINIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM TROPICAL

APELADO: GLAUCE ALEXANDRA BARATA DA SILVA

RELATOR(A): Desembargadora LUANA DE NAZARETH AMARAL HENRIQUES SANTALICES

EMENTA

EMENTA: DIREITO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL. RECONVENÇÃO. DIREITO DE VIZINHANÇA. DEMOLIÇÃO PARCIAL DE MURO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de apelação interposta contra sentença que julgou improcedente pedido de indenização por danos materiais formulado pelo condomínio e parcialmente procedente reconvenção da ré, para determinar a demolição parcial de muro que obstruía ventilação e iluminação de sua residência.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A controvérsia principal reside em:

- (i) saber se a recorrida deve ser responsabilizada por danos causados ao muro do condomínio;



(ii) saber se é válida a ordem de demolição parcial do muro com base em afronta aos direitos de vizinhança.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A ausência de prova da autoria do dano inviabiliza o acolhimento da pretensão indenizatória (art. 373, I, CPC).

4. A construção de muro em altura excessiva, embora regularmente deliberada em assembleia condominial, não pode privar condômina da ventilação e iluminação naturais.

5. A tutela dos direitos de vizinhança, notadamente a preservação da salubridade do imóvel, autoriza a demolição parcial da construção (arts. 1.277 e 1.300 do CC).

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Recurso conhecido e desprovido.

Tese de julgamento:

1. "A ausência de prova do nexo de causalidade entre a conduta da ré e o dano ao muro impede a responsabilização civil."
2. "A obstrução de ventilação e iluminação por construção condominial autoriza, no caso concreto, a demolição parcial do muro, mesmo se regularmente deliberado em assembleia."

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 186, 187, 1.277 e 1.300; CPC, arts. 373, I; 482 e 484.

ACÓRDÃO



Vistos, relatados e discutidos os presentes autos, **ACORDAM** os Desembargadores que integram a 2ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, **à unanimidade**, em **conhecer e negar provimento ao recurso**, nos termos do voto da Relatora.

Belém-PA, assinado na data e hora registradas no sistema.

LUANA DE NAZARETH A. H. SANTALICES

Desembargadora Relatora

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo Condomínio do Conjunto Residencial Jardim Tropical contra a sentença proferida pelo Juízo da 3ª Vara Cível e Empresarial de Ananindeua, que julgou improcedente a ação de reparação de danos materiais proposta pelo condomínio contra Glauce Alexandra Barata da Silva, e parcialmente procedente a reconvenção da ré, determinando a demolição parcial do muro construído pelo condomínio (ID nº 4443648).

A sentença recorrida fundamentou-se na ausência de comprovação da culpa da ré no dano ao muro, bem como na insuficiência de provas para a condenação na ação principal. Quanto à reconvenção, o juízo de primeiro grau considerou parcialmente



procedente o pedido de demolição do muro, limitando-a a uma altura máxima de um metro, com base em visitas judiciais e análise das fotografias dos autos, mas considerou improcedente o pleito de indenização por danos morais, por falta de comprovação de abalo psicológico (ID nº 4443647).

No recurso de apelação, o condomínio alega que a sentença foi prolatada sem análise adequada das provas, destacando a existência de ameaças da ré e de seu marido, registradas no livro de ocorrências do condomínio (fl. 30), e a falta de comprovação de danos por parte da ré. Ressalta, ainda, que a inspeção judicial foi realizada sem assistência técnica adequada, violando o art. 482 do CPC, e que não houve auto circunstanciado da diligência, conforme determinado no art. 484 do CPC. Além disso, argumenta que a demolição parcial do muro causaria prejuízo maior ao condomínio e que a ré não comprovou o dano alegado, violando o ônus da prova previsto no art. 273, I, do CPC.

O apelante pede a reforma da sentença para: (i) suspender os efeitos da decisão que determina a demolição parcial do muro; (ii) reconhecer a obrigação de indenização pelos danos materiais causados na demolição anterior; e (iii) determinar a proibição da ré de derrubar o novo muro construído (ID nº 4443648).

O condomínio apresentou comprovante de pagamento das custas processuais, informando que, diante de melhoras financeiras, passou a ter condições de arcar com os encargos (ID nº 21983471). Não há, até o momento, manifestação da parte apelada (Glauce Alexandra Barata da Silva) sobre o recurso, conforme consta do despacho de intimação para apresentação de contrarrazões.

É o relatório.

VOTO



Observo que o recurso preenche os pressupostos de admissibilidade, razão pela qual dele conheço.

A controvérsia devolvida à instância revisora cinge-se à possibilidade de responsabilização civil da recorrida pelos danos causados ao muro do condomínio e à legalidade da condenação, em sede de reconvenção, à demolição parcial do referido muro por suposta obstrução de ventilação e iluminação.

Conforme destacado pelo juízo a quo, para que se configure o dever de indenizar, impõe-se a presença dos requisitos do art. 186 do Código Civil: conduta ilícita, dano e nexo causal.

Embora o dano ao muro tenha sido comprovado, o autor **não logrou êxito em demonstrar, de forma segura, que a autora da ação foi a responsável direta pela danificação**. O juízo de origem registrou que a própria petição inicial admite apenas a possibilidade de que o dano tenha sido cometido pela ré ou por seu marido, que sequer foi incluído no polo passivo da demanda.

Dessa forma, não sendo possível individualizar a conduta e estabelecer o nexo de causalidade com certeza, impõe-se a manutenção do indeferimento do pedido indenizatório, em razão da ausência de prova da autoria da lesão, conforme art. 373, I, do CPC.

Quanto ao pedido reconvenicional, o juízo sentenciante, com base em visita pessoal ao local e análise das provas fotográficas, entendeu que a construção do muro em altura superior a um metro suprimiu a iluminação e ventilação da residência da reconvinte, comprometendo a salubridade da habitação.



Apesar de a construção ter seguido deliberação condominial, o exercício regular do direito de propriedade coletiva não pode implicar abuso de direito ou violação dos direitos fundamentais do condômino, como o de habitação salubre. Nesse ponto, a sentença se alinha ao art. 187 do Código Civil.

A imposição de limite de um metro de altura ao muro — suficiente para conter águas pluviais — mostra-se razoável, proporcional e atende ao fim legítimo pretendido pelo condomínio, sem sacrificar desnecessariamente os direitos da reconvinte.

Assim, entendo acertada a decisão que determinou a demolição da parte do muro que ultrapassa um metro de altura, por configurar violação ao direito de vizinhança, nos termos dos arts. 1.277 e 1.300 do Código Civil.

Ante o exposto, CONHEÇO do recurso e NEGO-LHE PROVIMENTO, mantendo inalterada a sentença em todos os seus termos, conforme fundamentação.

É o voto.

Belém-PA, assinado na data e hora registradas no sistema.

LUANA DE NAZARETH A. H. SANTALICES

Desembargadora Relatora

Belém, 12/08/2025

