



ACÓRDÃO N°. _____
SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA.
APELAÇÃO CIVEL N°. 2012.302.9553-2.
COMARCA DE MONTE ALEGRE - PA (VARA ÚNICA).
APELANTE: MARIA DAS GRAÇAS DA SILVA ARAÚJO.
ADVOGADO: CARIM JORGE MELÉM NETO E OUTRO
APELADO: JAILTON SALES CAMELO.
ADVOGADO: PAULO BOAVENTURA MAIA MEDEIROS E OUTRO
RELATORA: Des^a. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DE VIZINHANÇA. AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA C/C PERDAS E DANOS. ALEGAÇÃO DE INVASÃO DO TERRENO LINDEIRO E DANOS AO IMÓVEL. INFILTRAÇÕES, RACHADURAS E GOTEIRAS. PEDIDO SUCESSIVO DE CONVERSÃO EM AÇÃO DEMOLITÓRIA. OBRA ACABADA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. AUSÊNCIA DE INDENIZAÇÃO POR DANOS. PROVA PERICIAL. DANOS NO IMÓVEL DA NUNCIANTE QUE NÃO DECORRERAM DA OBRA IMPUGNADA. DESGASTE NATURAL DO IMÓVEL PELA INCIDÊNCIA DO TEMPO E FALTA DE MANUTENÇÃO CORRETIVO-PREVENTIVA DO TELHADO. INVASÃO MÍNIMA NO TERRENO PERTENCENTE À AUTORA. IRREGULARIDADE CONFIGURADA. PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO. RÉU QUE ADENTROU 25 CM NO TERRENO VIZINHO. PAREDE LÍMITROFE. DEMOLIÇÃO PARCIAL. DESCABIDA. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO DE CONSIDERÁVEL MONTA. PEDIDO DEMOLITÓRIO AFASTADO. PARCELA ÍNFIMA DO TERRENO INVADIDA. CABÍVEL A CONVERSÃO DA DEMOLIÇÃO EM INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS DA FAIXA USURPADA. PRINCÍPIO DA RAZOABILIDADE. Conforme orientação jurisprudencial atual, o pedido de demolição de um prédio em razão do prejuízo causado por este quanto à ventilação e luminosidade do imóvel vizinho mostra-se desarrazoado. Medida que não se justifica em razão da possibilidade de conversão em perdas e danos, a serem apurados em fase de liquidação por arbitramento. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. UNÂNIME.

Vistos etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 1ª Câmara Cível Isolada, por unanimidade, em conhecer e negar provimento ao recurso de apelação, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

Sala das Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos dezesseis dias do mês de maio de 2016.

Julgamento presidido pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador GLEIDE PEREIRA DE MOURA.

Belém, 16 de maio de 2016.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO Relatora SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA.
APELAÇÃO CIVEL N°. 2012.302.9553-2.
COMARCA DE MONTE ALEGRE - PA (VARA ÚNICA).
APELANTE: MARIA DAS GRAÇAS DA SILVA ARAÚJO.



ADVOGADO: CARIM JORGE MELÉM NETO E OUTRO
APELADO: JAILTON SALES CAMELO.
ADVOGADO: PAULO BOAVENTURA MAIA MEDEIROS E OUTRO
RELATORA: Des^a. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO.

RELATÓRIO

Vistos etc.

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL interposta por MARIA DAS GRAÇAS DA SILVA ARAÚJO, inconformada com a r. sentença prolatada pelo MM.º Juízo de Direito da Vara Única da Comarca de Monte Alegre, nos autos de Ação de Nunciação de Obra Nova c/c Pedido Sucessivo de Demolição (Proc. n.º 0000085-90.2010.814.0032), que julgou parcialmente procedente a demanda proposta contra JAILTON SALES CAMELO, apenas para condenar o ora apelado a indenizar por perdas e danos, mediante o pagamento do valor da área invadida (por metro quadrado e ao preço de mercado), a ser apurado em execução de sentença, levando-se em conta eventual desvalorização do imóvel da autora em decorrência da invasão de terreno perpetrada.

Em suas razões (fls. 262/275), sustenta a apelante, em suma, que a sentença merece reforma por erro de julgamento, eis que o juízo a quo, embora tenha reconhecido a invasão do imóvel vizinho, a partir da prova pericial produzida, indeferiu o pleito demolitório.

Menciona que restou comprovado nos autos que a obra foi construída de forma irregular, tendo o apelado adentrado 25 cm em sua propriedade, tendo danificado seu imóvel, com o aparecimento de infiltrações e goteiras, acarretando prejuízo. Logo, argumenta que deveria ter sido deferido o pedido de demolição da obra construída.

Rebate a fundamentação da sentença quanto à existência de prejuízo de pequena monta pela construção do imóvel do apelado, reiterando a necessidade de retorno da obra acabada ao status quo ante.

Pugnou pelo conhecimento e provimento do apelo, com a reforma integral da sentença.

O apelo foi recebido no duplo efeito (fl. 279).

Em contrarrazões, a apelado pugnou pelo conhecimento e improvimento do recurso, com a manutenção integral da sentença (fls. 282/299).

Os autos foram distribuídos à minha relatoria (fl. 305).

Vieram-me conclusos.

É o Relatório.



Passo a proferir voto.

V O T O

À EXMA. DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO (RELATORA):

Atendidos os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso e passo à sua análise de mérito.

Trata-se de apelo interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente Ação de Nunciação de Obra Nova c/c Demolitória, apenas para condenar o ora apelado a indenizar por perdas e danos, mediante o pagamento do valor da área invadida (por metro quadrado e ao preço de mercado), a ser apurado em execução de sentença.

NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.

Compulsando os autos, concluo que a sentença recorrida é irreprochável, tendo o magistrado analisado o conjunto fático-probatório da demanda de forma correta.

Aliás, a controvérsia foi muito bem dimensionada pelo juízo singular, o qual aplicou adequadamente a legislação de regência e a jurisprudência atual ao caso concreto.

Convém transcrever excerto da fundamentação e o dispositivo sentencial, in verbis:

(...) Consta-se que, no caso vertente, a demolição traria mais prejuízo ao requerido do que vantagem a requerente, uma vez que o terreno dessa última não foi inutilizado pela invasão.

A indenização por perdas e danos consiste no pagamento referente ao valor da área invadida, ao preço de mercado por metro quadrado, montante a ser apurado em cumprimento de sentença.

Impende registrar que inexistiu violação ao direito de propriedade, tampouco enriquecimento ilícito do réu, na medida em que resta assegurada a indenização aos proprietários da área esbulhada, sendo que, ao arbitrá-la na fase de cumprimento de sentença, deverá se levar em consideração eventual desvalorização do imóvel em decorrência da invasão perpetrada.

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido contido na petição inicial, para tão somente condenar o requerido em indenizar a requerente por perdas e danos, mediante o pagamento do valor da área invadida, por metro quadrado e ao preço de mercado, a ser apurado em execução de sentença, levando-se em consideração eventual desvalorização do imóvel da autora em decorrência da invasão perpetrada. (...)



Pois bem.

Como visto, o apelante insiste na demolição da obra construída pelo apelado.

Todavia, tal pedido não se amolda à moderna jurisprudência sobre tema, a qual, em situações análogas, rechaça o pleito demolitório. É ver:

Ementa: Apelação e recurso adesivo. Direito de vizinhança. Ação de nunciação de obra nova/demolitória cumulada com indenização por perdas e danos. Loteamento. Restrições contratuais ao direito de construir. Restrições constantes do contrato-tipo arquivado no registro imobiliário. Restrições negociais registradas no Registro de Imóveis de caráter urbanístico são de cumprimento obrigatório. Autorizações ou alvarás de órgãos públicos, federais, municipais ou estaduais, não têm o condão de afastar as restrições convencionais ao direito de construir, regularmente registradas. Réus que inequivocamente realizaram a obra sem a observância da exigência de recuo lateral. Conforme orientação jurisprudencial atual, o pedido de demolição de um prédio em razão do prejuízo causado por este quanto à ventilação e luminosidade do imóvel vizinho mostra-se desarrazoado. Medida que não se justifica em razão da possibilidade de conversão em perdas e danos, a serem apurados em fase de liquidação por arbitramento. Precedentes deste Tribunal. Pedido demolitório afastado. Verba honorária bem arbitrada. Recursos principal e adesivo não providos. (TJ-SP - APL: 00095207220128260451 SP 0009520-72.2012.8.26.0451, Relator: Pereira Calças, Data de Julgamento: 11/03/2015, 29ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 12/03/2015) grifo nosso

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. DEMOLIÇÃO DE MURO. DESNECESSIDADE. INVASÃO MÍNIMA E COMPENSADA. PREJUÍZO NÃO CONFIGURADO. PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. SENTENÇA MANTIDA. Ainda que a construção do muro do vizinho tenha adentrado alguns centímetros no imóvel da autora, não há que ser determinada a demolição do mesmo, sob pena de ofensa aos Princípios da Razoabilidade e Proporcionalidade, já que o prejuízo, decorrente da demolição, será muito maior que o benefício a ser auferido pela autora, com o restabelecimento de alguns centímetros do terreno. Ademais, assim como a autora perdeu centímetros da parte frontal de seu terreno, também ganhou outros nos fundos, resultando uma pequena diferença de 2 cm. Sentença mantida. APELO DESPROVIDO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70039857719, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Elaine Maria Canto da Fonseca, Julgado em 29/08/2013) grifo nosso

Ementa: RECURSO APELAÇÃO DIREITO DE VIZINHANÇA AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA CUMULADA COM DEMOLITÓRIA. Inobservância das restrições do loteador. Inocorrência. Obra que respeitou os regulamentos administrativos e as normas urbanísticas de uso e ocupação do solo urbano, aprovada pela Municipalidade. Descaracterização, no



entanto, de regra restritiva em razão de fatos supervenientes. Demolição descabida. Procedência. Sentença reformada. Recurso de apelação dos requeridos provido. Aplicação das penas de litigância de má-fé ao recorrente. Impossibilidade. Ausência de demonstração de dolo ou ilicitude a ensejar referida sanção. Não tipificação dos artigos 14 a 18 do Código de Processo Civil. Condenação afastada. Recurso de apelação do requerente em parte provido, prejudicada a análise da majoração da verba honorária, tendo em vista a reforma da respeitável sentença recorrida. (TJ-SP - APL: 92896391420088260000 SP 9289639-14.2008.8.26.0000, Relator: Marcondes D'Angelo, Data de Julgamento: 15/05/2014, 3ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Data de Publicação: 16/05/2014) grifo nosso

No caso concreto, o perito oficial constatou que a obra do apelado adentrou 25 cm do imóvel da ora apelante. Sendo assim, não há que se falar em demolição desta, porquanto perfeitamente cabível a conversão em perdas e danos.

Portanto, cumpre asseverar que a demolição da obra irregular deve ser pautada dentro dos princípios da proporcionalidade e razoabilidade, sendo que a irregularidade de pequena monta não justifica a demolição, que é medida extrema.

Dessa forma, verifica-se que a construção ora impugnada, já se encontrando concluída e servindo aos fins para os quais foi realizada há bastante tempo, configuraria uma grave afronta ao princípio da razoabilidade uma determinação de demolição da referida construção.

Forte nessas considerações, andou bem o juízo a quo ao julgar parcialmente procedente a demanda, apenas para condenar o apelado em perdas e danos pela invasão ínfima do terreno alheio perpetrada.

Quanto ao mais, o juízo de piso consignou expressamente que a prova pericial produzida nos autos demonstrou que os danos no imóvel da nunciante não decorreram da obra impugnada, mas sim do desgaste natural do imóvel pela incidência do tempo e falta de manutenção corretivo-preventiva do telhado (fl. 185 e ss.).

Inexiste, portanto, prova acerca donexo causal entre os danos reclamados pela autora e a obra realizada pelo réu da parte do imóvel que a ele pertence e que não tem qualquer interferência nos direitos da autora de livremente usufruir de seu imóvel.

Nessa esteira, ausente qualquer prova relativa a perdas e danos, não é devida indenização a esse título.

Por fim, deve-se esclarecer que em se tratando de ação de nunciação de obra nova, entende-se que não é qualquer incômodo ou inconveniente relacionado ao imóvel que dá ensejo à procedência do pedido. É mister que, a par da irregularidade, a construção prejudique de tal forma o terreno



contíguo (no caso presente, a área contígua, dentro de um mesmo terreno) que justifique o embargo da sequência da obra ou sua consequente demolição, se já findada.

Ante o exposto, conheço e **NEGO PROVIMENTO** ao apelo, mantendo integralmente a sentença recorrida, por seus próprios termos.

É como voto.

Belém - PA, 16 de maio de 2016.

Desa. **MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**
Relatora