



Número: **0002507-57.2014.8.15.2003**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **1ª Vara Regional Cível de Mangabeira**

Última distribuição : **27/03/2014**

Valor da causa: **R\$ 678,00**

Assuntos: **Vícios de Construção**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
SEVERINO RAMOS DA SILVA (AUTOR)	Daniel Sampaio de Azevedo registrado(a) civilmente como Daniel Sampaio de Azevedo (ADVOGADO)
SECINDENCIO (REU)	RODRIGO DE LIMA VIEGAS (ADVOGADO)
EUCLENICE BATISTSDE PONTES (REU)	RODRIGO DE LIMA VIEGAS (ADVOGADO)
Antonio Esteves Neto (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
53190 074	25/01/2022 15:14	Sentença	Sentença



1ª VARA REGIONAL CÍVEL DE MANGABEIRA - ACERVO B

PROCESSO NÚMERO: 0002507-57.2014.8.15.2003

CLASSE: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

ASSUNTO(S): [Vícios de Construção]

AUTOR: SEVERINO RAMOS DA SILVA

Advogado do(a) AUTOR: DANIEL SAMPAIO DE AZEVEDO - PB13500

REU: SECINDENCIO, EUCLENICE BATISTSDE PONTES

Advogado do(a) REU: RODRIGO DE LIMA VIEGAS - PB19309

Advogado do(a) REU: RODRIGO DE LIMA VIEGAS - PB19309

SENTENÇA

Vistos.

I - RELATÓRIO

Trata-se de AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA C/C COM PEDIDO DE REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS ajuizada por SEVERINO RAMOS DA SILVA, já qualificado(a) nos autos do processo em epígrafe, em desfavor de SECINCÊNIO E EUCLENICE BATISTA DE PONTES, também já qualificada, nos termos do arts. 303 e 304 do Código de Processo Civil e nos argumentos de fato e de direito a seguir aduzidos.

Alega, em suma, que é proprietária de um imóvel situado nesta Cidade, conforme descrito na inicial, e a parte ré, por sua vez, é proprietária de imóvel confinante ao da parte autora.

Segue aduzindo que a parte demandada realizou obra de melhoramento em seu imóvel fora dos limites legais que acabou por retirar a incidência de ventilação adequada no seu imóvel acarretando várias consequências indesejáveis além de danos como infiltrações e rachaduras.

Pugnou ao final que a parte ré seja compelida a reparar a estrutura de seu imóvel, além dos danos materiais e morais, e a demolir a parte acrescida ao imóvel caso constatado risco à integridade estrutural do seu imóvel ou à sua família.

Deferida liminar para suspender a execução das obras (14569039 - Pág. 42).



Gratuidade de justiça deferida.

Citada a promovida Secincêndio apresentou contestação na qual alegou sua ilegitimidade passiva, indicando a responsável pelo ato combatido como sendo Euclenice Batista de Pontes. No mérito disse, em suma que não cometeu ato ilícito e que não tem o dever de indenizar a parte autora.

A promovida Euclenice Batista de Pontes contestou dizendo que é a real proprietária do imóvel vizinho ao do demandante, que no final de 2013 iniciou obra para ampliação do imóvel, ficando claro que esta utilizou toda área de sua propriedade, procedendo da mesma forma do imóvel existente a sua direita. Sustenta que agiu no exercício regular de um direito e que não causou danos ao imóvel do promovente nem violou direito de vizinhança. Pugnou ao final pelo julgamento de improcedência dos pedidos autorais.

Impugnação à contestação apresentada (14569053 - Pág. 77 e 14569053 - Pág. 95).

Realizada audiência na qual foi deferida a realização de perícia técnica (14569061 - Pág. 17).

O laudo pericial foi lançado nos autos (24726582). Complemento do laudo em resposta aos questionamentos da parte autora (32662431).

A parte autora se manifestou sobre o laudo pericial (39322563). Ausente manifestação da parte ré.

Vieram-me os autos conclusos.

É o relatório. DECIDO.

Antes de prosseguir com a julgamento do feito impende analisar pedidos pendentes de apreciação.

Tanto o autor como a ré Euclenice Batista de Pontes pugnaram pela concessão da gratuidade da justiça, uma vez que, fariam jus ao benefício.

Com efeito os requerentes são pessoas naturais e declararam não possuir os meios necessários para arcar com as despesas processuais e honorários advocatícios sem prejuízo do sustento de suas famílias, e não há no caso dos autos comprovação ou indícios que permitam o afastamento da presunção legal do art. 99, §3º do CPC. Destarte defiro o benefício da gratuidade de justiça integralmente para todos os efeitos do art. 98 do CPC.

Quanto às questões preliminar, em homenagem ao princípio da eficiência e com vistas ao melhor aproveitamento do tempo considerando a entendimento formado sobre a matéria em questão, o resultado do julgamento e a observância do princípio da primazia do julgamento do mérito deixo de analisá-las. O que faço em consonância ao art. 488 do CPC/2015, que estabelece que “desde que possível, o juiz resolverá o mérito sempre que a decisão for favorável à parte a quem aproveitaria eventual pronunciamento nos termos do art. 485”.

Registre-se também que a despeito da alegação autoral no sentido de que a contestação da Ré Euclenice Batista de Pontes teria sido apresentada a destempo, é bastante dizer que os efeitos materiais da revelia não se operam automaticamente, mormente quando a conclusão do julgador sobre a questão trazida a análise, considerando o acervo probatório dos autos e a pretensão deduzida, for no sentido contrário do pleito autoral (art. 345, IV do CPC), além do que, também resta afastada eventual efeito da revelia ante a apresentação de defesa pela corré Secincêndio (art. 345, I do CPC).

II – DO MÉRITO

Atenta aos documentos carreados aos autos, vê-se que as pretensões autorais não comportam acolhimento. Vejamos.

Trata-se de questão relativa ao direito de vizinhança, mais especificamente aquele relacionado à construção ou modificação estrutural de imóvel e seus reflexos no imóvel encravado no lote lindeiro o que reclama a observação das regras do Código Civil de 2002, tendo como vetor norteador o dever imposto a todos de uso normal da propriedade sem causar interferências prejudiciais à propriedade vizinha.



Nesse sentido dispõe o art. 1.277 do CC/02: “Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.”

A despeito dos apontamentos lateralizados de inobservância dos recuos impostos pela Lei civil e pelos regulamentos administrativos da municipalidade, que, aliás, demonstrou-se ser um comportamento comum na área onde se localizam os imóveis das partes, tem-se que a reclamação da parte autora é de que a promovida proprietária do imóvel vizinho ampliou seu imóvel que acabou por retirar do seu imóvel a incidência de ventilação adequada, acarretando também o surgimento de infiltração e supostas rachaduras e danos estruturais ao imóvel do autor, sendo este, o ponto fulcral da demanda.

Resta saber, portanto, se a referida construção inobservou o uso normal da propriedade ocasionando interferências prejudiciais à propriedade da parte autora.

E nesse sentido, conforme conclusão do laudo pericial, restou comprovado que não existem as alegadas rachaduras ou danos estruturais decorrentes da construção erigida pela parte ré, e que as infiltrações existentes decorreram da retirada de parte do beiral do telhado do autor que se estendia e invadia pelo alto o terreno da promovida (24727568 pág. 12).

Assim, cabe ao autor promover a adequação do beiral de seu telhado já que havia sido construído irregularmente invadindo a propriedade de seu vizinho.

Sobre o direito de construir assim dispõe o art. 1.299 do Código Civil: “Art. 1.299. O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.”

Não se olvida que tais construções devem respeitar os limites impostos pela Lei Civil (art. 1.300 e 1.301 do CC/02), além das normas de regulamentação urbanística impostas pela municipalidade.

No presente caso, o prédio da parte ré não despeja água diretamente sobre o prédio do autor, nem foram abertas janelas, terraços ou varandas a menos de um metro e meio do terreno vizinho.

O que se tem são dois prédios construídos até os exatos limites dos respectivos terrenos sem observação dos recuos laterais, frontais e de fundo, conduta adotada por ambas as partes e que fere o código de urbanismo do município (Lei nº 2.102/75), mas que não há propriamente violação do direito do autor pela construção da parte ré.

Ressalte-se que o fato de haver, por parte da ré, violação às normas urbanísticas da edibilidade não implica necessariamente sua responsabilidade civil pelos danos alegados pela parte autora. Isso porque, repise-se, nenhum dos prédios em questão observam os recuos previsto na legislação aplicável, daí não há falar em restrição à ventilação do prédio do autor, e porque, como ficou demonstrado pelo laudo produzido pelo expert auxiliar do juízo, a infiltração reclamada pelo autor decorre de falta de adequação do beiral do telhado de seu imóvel.

Por oportuno, é de se rechaçar a impugnação do autor ao laudo pericial sob o argumento de haver suposta contradição na conclusão do perito com base na constatação do próprio expert que afirma de um lado que a prefeitura embargou a obra da ré por inobservância aos recuos previsto na legislação municipal e de outro que o telhado do autor era que invadia o terreno da ré. Isso porque, como já pontuado, a questão reclamada pelo autor não se funda essencialmente na não observância dos recuos, até porque o prédio do próprio demandante também não os observa, mas na perturbação de sossego e danos que atingido seu imóvel em razão da construção erigida pela ré. Logo uma constatação não exclui a outra.

Ainda sobre a ausência de recuos e lavratura de auto de infração pelas autoridades municipais, embora tenha sido comprovada a irregularidade na construção do imóvel da parte requerida, restou igualmente demonstrado que os requerentes também deixaram de observar os preceitos legais ao edificarem seu imóvel, circunstância, que aliás, é bastante comum em espaços urbanos desenvolvidos sem a observância das posturas municipais urbanísticas desde a sua origem, como o que onde se situa os imóveis em análise. Circunstância fática consolidada que exige dos confinantes maior grau de bom senso e flexibilidade quanto às regras relacionadas aos limites construtivos, observado sempre o uso normal da propriedade.



Sabido é que ao autor incumbe provar os fatos constitutivos de seu direito, enquanto que ao réu incumbe a prova de fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito do autor, conforme art. 373, do Código de Processo Civil.

E no caso dos autos, os documentos colacionados não confirmam o alegado pelo requerente, ao contrário, corrobora a tese defensiva no sentido de que não é responsável pelos danos alegados pela parte autora.

Verifica-se outrossim, que bastaria a parte autora providenciar a adequação do beiral de seu telhado que não estaria sujeito a qualquer tipo de infiltração e suas consequências desagradáveis.

Assim, não há como acolher a pretensão autoral, sendo de rigor o julgamento de improcedência dos pedidos dispensando-se maior discussão acerca do alegado dano material e moral.

III - DISPOSITIVO

Ante o exposto, revogo a tutela provisória anteriormente deferida e JULGO IMPROCEDENTE O PEDIDO AUTORAL, o que faço na forma do art. 487, I do CPC.

Condeno ainda a parte autora vencida ao pagamento de custas e honorários advocatícios fixados em R\$ 1.000,00 (mil reais) por apreciação equitativa (art. 85, §8º do CPC), observando os parâmetros do 85, §2º e incisos do CPC. Todavia restando suspensa a exigibilidade em face ao deferimento do benefício da gratuidade judiciária (art. 98, §3º do CPC).

Interposto embargos ou recurso de apelação, intime-se a parte recorrida para apresentar contrarrazões.

Após o trânsito em julgado e mantida a sentença, archive-se.

Publicada e registrada eletronicamente. Intimem-se.

João Pessoa, na data da assinatura eletrônica.

[Documento datado e assinado eletronicamente - art. 2º, lei 11.419/2006]

GABRIELLA DE BRITTO LYRA LEITÃO NÓBREGA - Juíza de Direito

