



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2024.0001275033

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2158731-26.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes FERNANDO MASSAOKA MIKA e MÔNICA CHAN WING FUNG, são agravados SELMA ALVES DOS SANTOS FERREIRA e MARIA TEREZINHA D'ABRIL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente), DARIO GAYOSO E ALFREDO ATTÍE.

São Paulo, 30 de dezembro de 2024.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 14036

Agravo de Instrumento nº 2158731-26.2024.8.26.0000

27ª Câmara de Direito Privado

Comarca: São Paulo - Foro Central Cível - 25ª Vara Cível

Agravantes: Fernando Massaoka Mika e Mônica Chan Wing Fung

Agravados: Selma Alves dos Santos Ferreira e Maria Terezinha D'abril

Juiz: MARCELA MACHADO MARTINIANO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO DE VIZINHANÇA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. SANEADOR. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO LOCADOR E LOCATÁRIO. Decisão que, em sede de ação de obrigação de fazer, cumulada com indenização por danos materiais e morais, relativo a direito de vizinhança, acolheu a ilegitimidade passiva de parte da corré Maria Terezinha. Inconformismo da parte autora. O direito de vizinhança tem natureza “propter rem”, pelo que qualquer titular de direito real sobre a coisa deve o exercer, sem que isso prejudique os vizinhos, assim, locador e locatário respondem, solidariamente, pelos danos gerados pelo uso indevida da posse do imóvel. Decisão reformada. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra r. decisão que, em sede de ação de obrigação de fazer, cumulada com indenização por danos materiais e morais, relativo a direito de vizinhança, acolheu a ilegitimidade passiva de parte da corré Maria Terezinha.

Sustenta, a parte agravante, em suma, que tanto o proprietário, quanto o possuidor do imóvel, têm a obrigação de respeitar o direito de vizinhança, relativo à segurança, sossego e saúde, conforme dicção contida no artigo 1.227, do Código Civil. Afirma que a responsabilidade é solidária, de modo que a corré Maria Terezinha é parte legítima para figurar no pólo passivo da demanda. Postula o provimento do recurso.

Recurso regularmente processado, sem pedido de liminar (fls. 17/18).

Comprovado o cumprimento do artigo 1018, do Código de Processo Civil (fls. 22/24).

Contraminuta às fls. 26/28.

Decorreu *in albis* o prazo sem apresentação de manifestação de Selma Alves dos Santos Ferreira (fl. 29).

Embora instada, em duas oportunidades (fls. 31 e 36), a ilustre Magistrada deixou de prestar informações (fls. 34 e 39). Todavia, consultando os autos principais foi possível constatar que a r. decisão agravada restou mantida (fl. 433), ficando dispensadas as informações sobre o conteúdo do presente agravo de instrumento.

Sem oposição tempestiva ao julgamento virtual.

É a síntese do necessário.

O recurso comporta provimento.

Cuida a espécie de ação de obrigação de fazer, cumulado com pedidos de danos material e moral, tendo em vista a violação dos direitos de vizinhança dos ora agravantes.

Conforme consta da inicial da ação principal, os agravantes possuem um imóvel que é vizinho ao de propriedade da agravada MARIA TEREZINHA D'ABRIL PARENTE, que a época dos fatos, estava locado para a co-agravada SELMA ALVES DOS

SANTOS FERREIRA, que utilizava o imóvel como pensionato.

Consta da inicial, que os agravantes eram obrigados a suportar descarte irregular de lixo, inúmeras sessões de “pancadões”, consumo exagerado de bebida e drogas pelos pensionistas, péssimas condições estruturais no imóvel, “gatos” na instalação elétrica, inexistindo possibilidade de diálogo com a locatária, ora agravada.

Acrescenta a exordial, que existiam problemas de infiltração de água na casa dos agravantes, que advinham do imóvel da co-agravada Maria Terezinha que foram solucionados apenas no curso da ação principal, circunstância que, em conjunto com o quadro caótico acima descrito tornou insustentável a moradia dos autores em sua própria casa.

Com a devida vênia ao entendimento da ilustre Magistrada, o direito de vizinhança tem natureza *propter rem*, pelo que qualquer titular de direito real sobre a coisa deve exercê-lo, sem que isso prejudique os vizinhos, assim, locador e locatário respondem, solidariamente, pelos danos gerados pelo uso indevido da posse do imóvel.

Vale lembrar que: “***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***” (artigo 1.227, do Código Civil).

Cumpre obtemperar que, na espécie, os prejuízos não se mostram apenas pelo barulho causado, mas também pela precária condição estrutural do imóvel, acúmulo de lixo, risco à saúde etc.

Assim, fica reformada a r. decisão agravada para o efeito de que a co-agravada MARIA TEREZINHA D'ABRIL PARENTE, seja mantida no pólo passivo da demanda.

Registre-se que eventual oposição de embargos de declaração com intuito manifestamente protelatório, como decorrência do abuso do direito de recorrer, isso é, de conduta ofensiva ao dever de lealdade processual, está sujeito à pena prevista no artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil:

“O direito de recorrer é constitucionalmente garantido (CF 5.º LV). No entanto, o abuso desse direito não pode ser tolerado pelo sistema. Esta é a razão pela qual é correta e constitucional a previsão do CPC 80 VII. (...) O recurso é manifestamente infundado quando o recorrente tiver a intenção deliberada de retardar o trânsito em julgado da decisão, por espírito procrastinatório. É também manifestamente infundado quando destituído de fundamentação razoável ou apresentado sem as imprescindíveis razões do inconformismo. O recurso é, ainda, manifestamente infundado quando interposto sob fundamento contrário a texto expresso de lei ou a princípio sedimentado da doutrina e da jurisprudência.” (Nelson Nery e Rosa Nery, Código de Processo Civil Comentado, Revista dos Tribunais, 17ª Edição, 2018, página 308).

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas nº 211 do Superior Tribunal de Justiça e nº 282 do Supremo Tribunal Federal).

Diante do exposto, **DÁ-SE** provimento ao recurso.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator