



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000287124

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007133-39.2024.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARIA CONCEIÇÃO PONTES (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados ANTONIO DE ARAUJO NETO e FÁTIMA MARIA DOS SANTOS ARAÚJO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 26 de março de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1007133-39.2024.8.26.0001

Comarca: São Paulo – Foro Regional I – Santana – 5ª Vara Cível

Apelante: Maria Conceição Pontes

Apelados: Antonio de Araujo Neto e outro

Juiz na Origem: Rodrigo de Azevedo Costa

Voto nº 5.809

APELAÇÃO - Direito de vizinhança - Obrigação de fazer c/c indenização por dano moral – Fechamento de janelas em imóvel lindeiro - Provas constantes dos autos que permitem concluir que a abertura das janelas ocorreu no ano de 2018 - Hipótese que se submete ao prazo decadencial de ano e dia, previsto no artigo 1.302 do Código Civil, não observado pela parte autora, dado o ajuizamento da ação somente no dia 05/03/2024 - Pronunciamento da decadência quanto à pretensão de desfazimento das janelas que era mesmo de rigor – Precedentes - Dano moral – Não ocorrência, à míngua de ato ilícito que pudesse caracterizar dano a direito de personalidade- Inexistência de episódio constrangedor a amparar a pretensão mencionada – Sentença mantida – Recurso desprovido, com determinação de correção quanto a distribuição das verbas sucumbenciais.

Vistos.

Trata-se apelação interposta contra a sentença de fls. 81/83, cujo relatório adoto, que entendeu pela ocorrência de decadência quanto ao direito de questionar a realização de reforma no imóvel vizinho, julgando improcedente o pleito indenizatório.

Fê-lo, o ilustre Magistrado, à consideração de que a demanda foi proposta em prazo superior a ano e dia, ocorrendo a decadência do direito da autora para questionar a existência de janela no imóvel vizinho. Além disso, a sentença afastou a incidência de danos morais indenizáveis.

Inconformada, apela a parte autora, alegando que a r. sentença foi prolatada contrariando as provas constantes dos autos. Defende que não ocorreu decadência . Sustenta que, embora o imóvel tenha sido adquirido em 2018, a finalização da obra e colocação das janelas na parte superior da residência ocorreu somente em 2023. Alega que a instalação das janelas em direção à casa vizinha desrespeita a lei de recuo e viola a privacidade da autora. Pugna pela procedência dos pedidos para que seja determinado o desfazimento da obra e sejam os réus condenados ao pagamento de indenização por danos morais diante do desconforto e violação da privacidade causados à autora. Pede pela majoração dos honorários de sucumbência ao patamar de 20%. Requer o provimento do recurso (fls. 86/92).

Contrarrazões a fls. 96/98.

Em juízo de admissibilidade, anoto que o recurso é tempestivo e foi regularmente processado.

Ausente preparo por ser a apelante beneficiária da gratuidade de justiça (fls. 23).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Do exame da prova dos autos, em cotejo com as manifestações

das partes, permite concluir que a abertura das janelas em questão ocorreu no ano de 2018. Isso porque as fotografias copiadas aos autos pelos réus – que podem ser livremente acessadas através do *google maps*¹ - datam de novembro de 2018, revelando que as janelas em questão já se achavam instaladas naquela época (fls. 34/35).

Ademais, afirma a autora que, após o término da obra, os réus alugaram o imóvel aos atuais inquilinos que têm causado transtornos à autora. Vejamos:

“Os réus continuaram construindo até que no término da obra superior que ocorreu em julho de 2023, com as consequentes janelas direcionadas a casa da autora, sendo que para piorar a situação os réus resolveram alugar o imóvel, e os inquilinos jogam pelas janelas pitucas de cigarros no quintal da autora, fato que esta se tornando insuportável para autora” (fls. 03).

Ocorre que, conforme contrato colacionado aos autos (fls. 63/69), o início da referida locação se deu em 25/06/2018, indicando que a construção das janelas – que segundo a autora foi realizada antes da locação – se deu em 2018 e não em 2023 como pretende fazer crer a recorrente.

Nesse contexto, estabelece o artigo 1.302 do Código Civil, “*in verbis*” que:

“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

¹ [597 R. Yamato - Google Maps](#)

prédio vizinho”.

Considerando que o caso dos autos envolve discussão sobre abertura de janelas sem observância do distanciamento estabelecido pelas Posturas Municipais, tem-se como aplicável à espécie o prazo decadencial de ano e dia para a reclamação de lindeiro, conforme previsto no artigo 1.302 do Código Civil, porque passa a fluir da conclusão da obra impugnada.

A prova dos autos, formada por documentos e fotografias (fl. 18/21, 43/55, 63/69), permite concluir que as janelas foram construídas em meados de 2018, restando patente a consumação do prazo decadencial, já que a ação foi ajuizada somente no dia 05/03/2024.

Nesse sentido,

1004051-05.2021.8.26.0001 Classe/Assunto: Apelação Cível / Direito de Vizinhança Relator(a): Ana Lucia Romanhole Martucci Comarca: São Paulo Órgão julgador: 33ª Câmara de Direito Privado Data do julgamento: 07/03/2023 Data de publicação: 07/03/2023 Ementa: Apelação. Ação de obrigação de fazer. Direito de vizinhança. Sentença que reconheceu o decurso do prazo decadencial e julgou extinto o feito com resolução do mérito. Insurgência da autora. Pretensão de desfazimento de janela, a despeito das bem lançadas teses recursais. Edificação que existe nas mesmas características questionadas pela autora há quase quarenta anos. Ação ajuizada muito após o prazo decadencial de ano e dia. Inteligência do artigo 1.302 do Código Civil. Sentença mantida. Recurso não provido.

1003134-05.2020.8.26.0297 Classe/Assunto: Apelação Cível /
Direito de Vizinhança Relator(a): Sergio Alfieri Comarca:
Jales Órgão julgador: 28ª Câmara de Direito Privado Data do
julgamento: 08/06/2022 Data de publicação: 08/06/2022
Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. Direito de vizinhança. Ação de
obrigação de fazer c.c. pedido de tutela de urgência e
indenização por danos morais e pedido reconvenicional
demolitório. Sentença de parcial procedência da ação principal
e extinção da ação de reconvenção, por decadência do direito
à demolição. Recurso do réu/reconvinte. Reconvenção. Pleito
de desfazimento de janelas e sacadas dos apartamentos dos
autores, situados em edifício condominial que estaria retirando
a privacidade do réu/reconvindo em seu imóvel lindeiro ao
dos autores. Reconvenção ajuizada após decorrido prazo
decadencial de ano e dia. Inteligência do artigo 1.302 do CC.
Decadência bem decretada que fica mantida. Ação principal.
Réu que realizou fechamento em estrutura metálica na divisa
entre os imóveis das partes, em altura consideravelmente alta,
retirando a visão horizontal do imóvel dos autores,
prejudicando a iluminação natural e arejamento dos
apartamentos. Nocividade da obra. Constatação. Condenação
na obrigação de fazer, consistente na redução em um metro do
fechamento da estrutura metálica, que se mostra razoável por
atender melhor a ambas as partes litigantes, sem afrontar os
direitos de vizinhança. Sentença mantida pelos próprios
fundamentos. Aplicabilidade do art. 252 do RITJSP.

RECURSO DESPROVIDO. Majorados os honorários sucumbenciais (art. 85, § 11, do CPC), tanto na ação principal como na ação reconvenicional, em desfavor do apelante.

Quanto ao pedido de indenização por dano moral, observo que as razões de apelação pedem a revisão apenas singelamente, sem adentrar em argumentos inerentes à indenização propriamente dita, de modo que não há como acolher o pedido sem que haja demonstração efetiva de atos que pudessem ofender direitos da personalidade.

Evidente que, fatos posteriores ao ajuizamento da ação, a rigor, podem ser objeto de nova ação, mas afastada, definitivamente, a possibilidade de se postular o fechamento das janelas mencionadas.

Finalmente, é evidente que a condenação dos réus ao pagamento dos ônus de sucumbência decorreu de erro material da r. sentença, que, tratando-se de matéria de ordem pública, pode ser revisado de ofício.

Assim, diante do resultado da demanda, deve ser parcialmente reformada a r. sentença apenas para condenar a autora ao pagamento de custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios, que fixo em 12% sobre o valor atualizado da causa, já observado o disposto no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade.

É o quanto basta.

Forte nessas razões, **meu voto nega provimento ao recurso, nos termos explicitados**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

MICHEL CHAKUR FARAH
Relator