



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000290304

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1072507-33.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARIA APARECIDA PAZZINE DE SOUZA, é apelado UNICOOPERS - COOPERATIVA UNIFICADA DE TRANSPORTES COLETIVO E URBANO DE PASSAGEIROS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 26 de março de 2025.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 12.297.

Apelação Cível nº 1072507-33.2023.8.26.0002.

Comarca: São Paulo – Foro Regional de Santo Amaro - 4ª Vara Cível.

Apelante: Maria Aparecida Pazzine de Souza.

Apelado: Unicoopers – Cooperativa Unificada de Transportes Coletivos e Urbano de Passageiros.

Juiz(a): Marian Najjar Abdo.

RECURSOS DE APELAÇÃO – Direito de vizinhança – Ação de reparação de danos material e moral – Autora vizinha de terreno no qual a ré realizou obra (construção) que gerou abalos estruturais em sua propriedade, além da utilização de forma indevida do local para realizar o descarte de materiais – Pretensão de indenização no valor de R\$ 69.600,00 (sessenta e nove mil e seiscentos reais) para manutenção do terreno, além de lucros cessantes estimados em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) e danos morais sugeridos em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) – Inadmissibilidade – Revelia – Presunção das alegações de fato que não é absoluta e deve ser amparada em verossimilhança do direito perseguido – Exegese do artigo 344 e seguintes do CPC – Hipótese, outrossim, na qual as partes celebraram acordo por contrato escrito em 08.10.21, antes da propositura da demanda em 01.09.23, em razão dos prejuízos desta mesma obra ocorrida no imóvel vizinho da autora/apelante, mediante pagamento pela ré à autora, a título de compensação, o valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) já integralmente quitado – Falta de interesse de agir, decorrente de existência de prévio acerto que já havia compensado os danos alegados, bem reconhecida – Sentença que extinguiu o processo com fundamento no artigo 485, inciso VI, do CPC, que é mantida – Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 287/288, que extinguiu sem julgamento de mérito a ação de reparação de danos material e moral movida por ***Maria Aparecida Pazzine de Souza*** contra ***Unicoopers – Cooperativa Unificada de Transportes Coletivos e Urbano de Passageiros*** (demanda fundada em direito de vizinhança, danos causados na propriedade da autora em virtude de obra realizada pela ré em imóvel confrontante/vizinho) reconheceu a falta de interesse processual da autora e extinguiu o processo com fundamento no artigo 485, inciso VI, do CPC. Em virtude do princípio da sucumbência, impôs à parte vencida o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, observada a justiça gratuita concedida.

Opostos embargos de declaração pela demandante (fls. 291/296) foram eles rejeitados (decisão de fl. 297).

Em suas razões recursais, diz a autora que se trata de ação de reparação de danos, fundada em uso nocivo da propriedade (direito de vizinhança) e dos danos sofridos no imóvel de sua propriedade, situado na Rua Amacás, 128, lote 65, quadra “C”, do bairro Jardim Leônidas Moreira, nesta capital de São Paulo/SP. Relata que em 2020 a ré, ora apelada, iniciou obras no lote 66, confrontante com sua propriedade, e que causaram abalos estruturais. Ainda, utilizou ela de forma indevida espaço de sua propriedade para realizar o descarte de materiais da referida obra. Diante das avarias verificadas (rachaduras, estreitamento da escadaria e buracos no piso próximo a escada que

devem ser reparados) sofreu risco à sua integridade física, o que justifica os pedidos formulados (danos materiais de conserto, lucros cessantes e indenização de ordem íntima/moral).

Prossegue mencionando ter comprovado os danos percebidos em sua propriedade. Junta registros fotográficos (fl. 304). Reconhece a existência do acordo travado com a ré, documento de fls. 274/277. Contudo, pondera que tal acerto não inclui os danos narrados nestes autos, que devem ser indenizados em caráter suplementar ao valor já quitado pela ré/apelada em sede administrativa.

Diz que a contestação apresentada pela ré se deu de forma intempestiva, e que devem ser presumidos verdadeiros os fatos indicados na inicial, e que não cabe discussão acerca da existência ou não dos danos noticiados. Por fim, ressalta ter a ré indevidamente construído um muro de divisa, e que está presente o interesse de agir. Pede o provimento do apelo, com a procedência da ação e inversão do ônus sucumbencial (fls. 300/324).

Recurso tempestivo, sem preparo (justiça gratuita concedida a fl. 40) regularmente processado e oportunamente respondido (contrarrazões a fls. 329/334).

É o relatório.

Presentes os requisitos de admissibilidade positivo, conheço do recurso.

A r. sentença, contudo, não merece a menor censura.

Trata-se de ação de reparação de danos movida por *Maria Aparecida Pazzine de Souza* (ora apelante) contra *Unicoopers – Cooperativa Unificada de Transportes Coletivos e Urbano de Passageiros* (ora apelada) fundada em direito de vizinhança, mais especificamente sobre uso nocivo da propriedade. Diz a autora, em suma, ser proprietária de imóvel lindeiro ao da ré, que realizou no local obra que causou danos estruturais na sua propriedade, além de ter sido utilizado o local para efetuar o descarte de material da obra. Pede indenização no importe de R\$ 69.600,00 (sessenta e nove mil e seiscentos reais) para manutenção/conserto do local, além de lucros cessantes estimados em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por ter deixado de conseguir realizar a locação no local por determinados meses e danos morais sugeridos em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)

Contestação apresentada a fls. 165/181. Réplica a fls. 258/273. Sobreveio então a r. sentença, objeto do apelo em exame, que extinguiu o feito com fundamento em falta de interesse de agir (artigo 485, inciso VI, do CPC).

É sabido que o direito de propriedade sofre inúmeras restrições, dentre as quais as relações de vizinhança, que acabam impondo limitações ao uso e utilidade do imóvel.

Assim, os direitos de vizinhança constituem limitações impostas em prol da boa convivência social, que devem estar inspirados nos princípios da boa-fé e lealdade, ou seja, a propriedade deve ser utilizada de maneira que torne possível a coexistência social e pacífica entre os vizinhos.

Não é por outra razão que o Código Civil, em seu artigo 1277, cuida, dentre outros casos, do uso nocivo da propriedade, conferindo ao proprietário ou ao inquilino de um imóvel o direito de impedir que o mau uso da propriedade vizinha possa prejudicar a segurança, o sossego e a saúde dos que o habitam.

De pronto, observo que embora tenha a ré apresentado resposta na hipótese (fls. 165/181) o fez de forma intempestiva, conforme inclusive reconhecido na r. sentença (fl. 288, primeiro parágrafo da fundamentação).

Por consequência, na dicção do artigo 344, do Código de Processo Civil, consideram se presumidos os fatos alegados na inicial. Contudo, tal presunção não é absoluta, e deve a narrativa dos fatos constante na inicial possuir verossimilhança, consoante positiva o artigo 345, inciso IV, do mesmo dispositivo legal. Ou seja, a presunção dos fatos alegados na inicial deve ser recebida com temperamento, podendo ceder à outras circunstâncias constantes dos autos, na consideração, ainda, que a presunção relativa é restrita aos fatos, os quais, contudo, devem ter o mínimo de amparo em prova documental.

Da análise dos autos e dos elementos coligidos, tem-se que embora constatada a existência de danos no imóvel da autora, está comprovado e não se controverte, que as partes celebraram acordo pelo qual o dono da obra vizinha pagou valor destinado a ressarcir a autora dos danos sofridos.

Ou seja, do documento de fl. 274/277 (denominado “instrumento particular de compromisso e obrigações”) trazido aos autos pela própria autora/apelante, e que assim deve ser considerado, apesar da revelia, mostra de forma clara e incontroversa que as partes realizam acordo em 08.10.21 (antes da propositura da ação, protocolizada em 01/09/23 (fls. 01/18 – propriedades do documento, processo eletrônico) por meio do qual exatamente em virtude da obra noticiada nestes autos a ré se comprometeu a compensar a autora, com pagamento no importe de R\$ 80.000.00 (oitenta mil reais).

Tal quantia foi integralmente quitada, como se observa dos recibos de fls. 194/195, 197, 199, 201, 203, 205 e 207. Não prospera a assertiva da recorrente de que referido acordo não abarcou os prejuízos narrados nestes autos, tendo sido tal documento firmado exatamente para tal fim.

E mais, constou ainda que “*com o recebimento do valor, promitentes e promissária dão a outra parte a mais ampla quitação*”, e que o termo fora livremente pactuado, de forma irrevogável e irretratável (fl. 276).

Assim, após receber referido valor (R\$ 80.000,00 – oitenta mil reais) bastante próximo ao montante solicitado nesta demanda (R\$ 79.600,00 – setenta e nove mil e seiscentos reais) indevida a cobrança suplementar, fundada na mesma causa (danos decorrentes da obra ocorrida na propriedade lindeira).

Por consequência, uma vez que a apelante deu plena quitação referente aos danos decorrentes da obra, irretocável a r. sentença que reconheceu a falta de interesse de agir da autora e extinguiu o processo sem julgamento de mérito, com amparo no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil.

Destarte, de rigor a integral manutenção da respeitável sentença, que bem observou as peculiaridades da hipótese em apreço com equilíbrio, de forma adequada e, assim, equacionou a lide resolvendo a questão parcimônia e fundamentação.

Por fim, em virtude do trabalho adicional realizado em sede recursal, majoro os honorários sucumbenciais devidos pela autora de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa para 12% (doze por cento) sobre tal montante, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, observada a justiça gratuita concedida.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos da fundamentação.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relatora