



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000294702

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001198-02.2022.8.26.0417, da Comarca de Paraguaçu Paulista, em que é apelante PAULO ROBERTO RODRIGUES ANDRADE (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado HORTI BRASIL EMPREENDIMENTOS LTDA.

ACORDAM, em 16ª 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 Exmos. Desembargadores COUTINHO DE ARRUDA (Presidente sem voto), JAYME DE OLIVEIRA E MARCELO IELO AMARO.

São Paulo, Data do Julgamento por Extenso Não informado

CARLOS EDUARDO BORGES FANTACINI

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível Processo nº 1001198-02.2022.8.26.0417 - São Paulo

Apelante: Paulo Roberto Rodrigues Andrade

Apelado: Horti Brasil Empreendimentos Ltda

Foro de Paraguaçu Paulista

Juiz(a) de Direito: Dr.(a) **Alíne Amaral da Silva**

Órgão Julgador: **16ª Câmara de Direito Privado**

Voto nº 169

INTERDITO PROIBITÓRIO. MANUTENÇÃO DE POSSE CUMULADA COM DEMOLITÓRIA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. LOCAÇÃO COMERCIAL. Locatário que alega turbação na posse praticada pelo locador, em virtude de obra que restringiu acesso e visualização de sua loja – lanchonete – em centro comercial de lojas dentro de hipermercado. Inocorrência de ilegalidade na conduta do réu. Obra necessária, seja para ampliar o negócio, seja em virtude de exigência de normas de segurança, inclusive do Corpo de Bombeiros, constando atendidas as posturas técnicas e municipais. Exercício regular de direito. Demais lojas vizinhas em situação similar, com valores próximos de aluguel mensal. Prova oral frágil. Dano moral não caracterizado. Irregularidade da obra não comprovada, ônus do autor apelante. Mero aborrecimento inapto a gerar dano moral indenizável. Sentença de improcedência que analisou os fatos com acuidade, mantida inclusive por seus fundamentos. Art. 252 do RITJSP. Recurso do autor improvido.

Trata-se de ação de AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE C.C PEDIDO DEMOLITÓRIO E TUTELA DE URGÊNCIA, c.c. DANOS MORAIS, ajuizada por PAULO ROBERTO RODRIGUES ANDRADE em face de HORTI BRASIL EMPREENDIMENTOS LTDA, julgada improcedente pela respeitável sentença de fls. 265/8, cujo relatório e fundamentos ficam adotados, desnecessária a repetição, conforme Art. 252 do RITJSP.

Insiste o autor apelante que a ré molestou ou violou a posse do autor sobre o espaço comercial descrito na petição inicial, certo que foi levantada uma parede de alvenaria que fechou a porta de vidro existente no lado direito da sala locada pelo apelante, sem que houvesse consentimento do mesmo, ignorando seu direito de usar, gozar, e fruir do bem, nos termos do contrato de locação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Ademais, não o teria avisado com antecedência, sobre qualquer obra ou trabalho a ser realizado no local, acabando por obstar o livre acesso dos clientes à loja, assim turbada a posse, pois a edificação, além de prejudicar a visibilidade da loja, impediu o acesso ao estabelecimento pela porta de correr existente no lado direito, bem como causou enormes prejuízos ao apelante, que necessitou modificar a estrutura interna da loja, além dos aborrecimentos e dissabores que a construção causou, em razão do pó e barulho.

Sustenta ainda que obras não foram executadas para atender qualquer exigência dos órgãos públicos, mas sim para aumentar o tamanho do empreendimento, em razão da alta procura para locação de lojas, conforme relato prestado pela testemunha do requerido Murilo Matsumoto; não bastasse, a construção gerou poeira, barulho, circunstâncias que causaram transtornos excessivos; toda a situação gerou prejuízo, dissabores e angústia.

Insistiu especificamente na condenação ao pagamento de dano moral de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) – fls. 277.

Recursos tempestivo, dispensado de preparado e respondido a fls. 281.

É o relatório.

Passo a fundamentar e votar.

O magistrado *a quo* examinou e decidiu de forma esmerada e integral as questões que delimitaram a controvérsia, analisando a prova de forma minuciosa e concludente, merecendo ser prestigiado o bem fundamentado convencimento de 1º grau.

Ora, o ônus da prova incumbe ao autor, quanto aos fatos constitutivos de seu direito, certo que não há qualquer prova de irregularidade ou abuso na obra – não embargada pelo poder público, ainda que de fato a obra possa ter de alguma forma desvalorizado o ponto, ou até mesmo de algum modo restringido a visibilidade e o acesso de clientes.

Tanto que não se vê qualquer laudo ou vistoria da Prefeitura que aponte para a irregularidade da obra, antes comprovado que foi levada a efeito não só pelo interesse comercial em aumentar a locação – legítimo, diga-se - mas inclusive tendo em vista exigências de segurança do Corpo de Bombeiros, não constando que haja falta de alvará, habite-se ou inspeção dos órgão competentes, inclusive o chamado AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros), indispensável num centro comercial, no caso lojas localizadas num hipermercado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Consta inclusive que, na renovação, a obra já tinha se iniciado, tanto que as partes chegaram a negociar a mudança do autor para outra loja, de esquina, conforme diálogos trazidos aos autos.

Não é crível, pois, que não tenha sido avisado, ainda que verbalmente, sobre a realização de qualquer obra ou reforma próximas ou nos limites lindeiros do imóvel por parte do réu-locador, que agiu no exercício regular de direito.

Pode-se até compreender, até certo ponto, o inconformismo do autor, que de fato pode ter sofrido alguma restrição e acesso e visibilidade, o que é importante neste tipo de comércio – lanchonete, o chamado “ponto”, ainda que dentro de um centro comercial, com outras lojas.

Nesse caso, poderia quando muito pleitear, em tese, se fosse o caso, a rescisão da locação, ou até a revisão do valor do aluguel.

E não impedir as obras, úteis e necessárias, direito sim do proprietário de usar, gozar e fruir do imóvel de sua propriedade, evidente que qualquer obra acarreta algum transtorno aos vizinhos, que são obrigados a suportá-la, dentro dos limites das posturas municipais a respeito, até porque, embora também aumentando a área locável – o número de lojas - atingiu a todos da mesma forma, vendo-se lojas vizinhas, com localização e espaço similar, com visibilidade e acesso parecido, com valores próximos de aluguel mensal.

Daí se concluir que o magistrado adequou o julgamento à realidade fática, compondo a lide de forma justa.

A respeito do tema possessório, não houve a rigor invasão do espaço do autor, ou mesmo ameaça a tanto, valendo mencionar ensinamento do mestre Orlando Gomes, em sua obra "Direitos Reais", 13ª edição, Editora Forense, 1998, pag. 94:

"O interdito proibitório é ação possessória, de caráter preventivo, para impedir que se efetive turbação ou esbulho. O possuidor ameaçado de sofrê-los previne o atentado, obtendo mandado judicial para segurar-se da violência iminente. Para impetrar interdito proibitório, basta que o possuidor receie ser molestado em sua posse. A pretensão dirige-se contra quem tenta a turbação ou o esbulho. A ação preventiva do possuidor tem cabimento tanto quando há ameaça de turbação como de esbulho. O mandado proibitório deve cominar pena pecuniária para o caso de transgressão.

O juiz segura, da turbação ou do esbulho, o requerente do interdito,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

cominando ao réu determinada pena pecuniária para o caso de vir a transgredir o preceito, sem prejuízo da manutenção ou reintegração. No mandado proibitório pode reduzir a pena pedida pelo autor da ação. O interdito proibitório vira ação de manutenção ou reintegração, se, no seu curso, ocorrer a turbação ou o esbulho receados."

Situação esta inexistente, antes se tratando de exercício regular de direito por parte do réu.

Repita-se, sem razão o autor também quanto ao pretense dano moral, pois não logrou comprovar, com seria de seu ônus, que a conduta do réu tenha sido ilícita, nem que tenha gerado abalo em sua moral ou dignidade, antes tratando-se de aborrecimento inerente à vida moderna em coletividade.

O mero dissabor não pode ser alçado ao patamar de dano moral, mas somente aquela agressão que exacerba a naturalidade dos fatos da vida, causando fundadas aflições ou angústias no espírito de quem a ela se dirige.

Enfim, não convencendo as razões de inconformismo, de rigor a manutenção da r. sentença de primeiro grau por seus bens lançados fundamentos.

Ante o exposto, pelo meu voto, NEGO PROVIMENTO ao apelo do autor, majorados os honorários advocatícios para 15% do valor da causa, ressalvada a justiça gratuita.

Por derradeiro, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que é pacífico que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

E mais, os embargos declaratórios, mesmo para fins de prequestionamento, só são admissíveis se a decisão embargada estiver eivada de algum dos vícios que ensejariam a oposição dessa espécie recursal (EDROMS-/18205/SP, Ministro FÉLIX FISCHER, DJ-08.05.2006 p. 240).

Desde logo observado que, mormente tratando-se de causa simples, questão clara e singela, a insistência indevida no inconformismo, inclusive via embargos de declaração, poderá dar ensejo a sanções cabíveis por eventual litigância de má fé, fora do abrigo da gratuidade.

CARLOS EDUARDO BORGES FANTACINI

Relator