



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312663

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018766-51.2023.8.26.0011, da Comarca de São Paulo, em que é apelante TEAMI ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA., é apelado EDUARDO RODRIGUES VENTURA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto: 8117

Apelação: 1018766-51.2023.8.26.0011

Apelante: Teami Administração de Bens e Participações Ltda.

Apelado: Eduardo Rodrigues Ventura

Origem: 5ª Vara Cível de Pinheiros

MMa. Juíza: Flávia Snaider Ribeiro

APELAÇÃO. Ação de obrigação de fazer.

Respeitável sentença de procedência.

Inconformismo da empresa requerida.

Direito de vizinhança. Acesso ao imóvel vizinho para realizar a impermeabilização nas paredes em área de muro divisório.

Fundamento na solidariedade e na função social da propriedade. Critério. Ponderação entre valores. Direito à propriedade (artigo 5º, XXII, da Constituição Federal) e o dever de convivência harmônica entre os vizinhos, para atender o bem-estar coletivo. Restrição temporária a ser observada. Previsão legal. Inteligência do artigo 1.313 do Código Civil.

RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso interposto contra respeitável sentença que julgou procedente a ação, para obrigar a requerida a tolerar o ingresso temporário dos funcionários do autor para realização e impermeabilização da parede divisória dos imóveis, em dias e horários previamente comunicados, e tão somente pelo tempo necessário, sob pena de multa diária arbitrada em R\$ 500,00 e limitada a R\$15.000,00 (p. 128/136).

Insurge-se, a empresa requerida Teami Administração de Bens e Participações Ltda. Argumenta que inexistem provas da necessidade da realização da obra pretendida por acesso ao seu imóvel, da indispensabilidade, tampouco há licença para realização da obra. Alega que há ainda umidade ascendente por capilaridade que surge nas áreas inferiores da parede, que absorvem a água do solo pela fundação da construção. Salienta que a reforma anteriormente realizada pelo

autor, com aumento de área construída, se deu de forma clandestina, sem aprovação pela Prefeitura e não consta na área total do lançamento do "IPTU" deste imóvel (p. 139/146).

Contrarrazões pela manutenção do julgado (p. 150/160).

Recurso tempestivo, com recolhimento de preparo (p. 169/170).

É o relatório.

V O T O.

Esta Câmara está preventa em razão do agravo de instrumento 2323483-49.2023.8.26.0000, julgado desprovido.

O recurso não comporta provimento.

Alega a empresa requerida que a reforma anteriormente realizada pelo autor, com aumento de área construída, se deu de forma clandestina, não foi aprovada pela Prefeitura e não consta na área total do lançamento do "IPTU" deste imóvel.

Verifica-se que tais alegação se destinariam a verificar a regularidade da obra realizada pelo autor, questão que já foi apreciada em ação de nunciação de obra nova anteriormente ajuizada pela empresa ora requerida e julgada improcedente, com transito em julgado da sentença.

Se há ou não licença para realização da obra é questão que não circunda esta ação, uma vez que a controvérsia versa sobre a possibilidade de funcionários do autor acessarem o imóvel da requerida para realização de serviços de manutenção e impermeabilização na parede divisória dos imóveis.

Tanto assim, com acerto, asseverou a MMA. Juíza: *“Adicionalmente, ante a natureza dos serviços pretendidos (impermeabilização), a obra pretendida se prestaria até mesmo a preservar a integridade do imóvel vizinho, evitando que sofra danos decorrentes de infiltrações. Deste modo, ainda que a Municipalidade conclua pela irregularidade da obra, os reparos pretendidos, além de não gerarem prejuízo à Ré, ainda teriam o condão de impedir o agravamento da situação e a ocorrência de danos no imóvel vizinho”*.

Ademais o autor afirma que os gastos para a realização dos serviços correrão às suas expensas.

Os imóveis das partes são lindeiros, conforme fotos de páginas 18/28; e nada justifica a proibição de entrada de prestador de serviço para realizar a impermeabilização em muro divisório.

Há previsão legal para que se autorize o vizinho a adentrar em imóvel

a fim de efetuar os necessários reparos na parede ou no muro, conforme preceitua o artigo 1.313 do Código Civil:

“O proprietário ou ocupante do imóvel é obrigado a tolerar que o vizinho entre no prédio, mediante prévio aviso”.

Inexiste prova de que a impermeabilização irá causar danos a qualquer dos imóveis.

Aliás, restou caracterizado o fato de que a requerida se mostrou renitente em apontar solução, e, tampouco, apresentou fato capaz de elidir a pretensão do autor, como preconiza o artigo 373, II, do Código de Processo Civil. Apega-se na alusão de que os serviços seriam dispensáveis, o que não se pode conceber em razão do acervo probatório, o qual justifica o acesso compulsório no imóvel da recorrente.

Na esteira da obra coletiva coordenada pelo Eminentíssimo Ministro Cezar Peluso - “Código Civil Comentado”, Ed. Manole, 9ª edição, p. 1.239:

“A restrição, o dever de tolerar, tem fundamento na solidariedade e na função social da propriedade. Não seria razoável que vizinho deixasse de construir ou reparar seu imóvel apenas porque não pode ingressar em prédio alheio. A ponderação entre os valores em jogo justifica a restrição temporária para permitir a exploração e a utilização da propriedade imobiliária”.

Se não bastasse, a restrição temporária durará apenas o tempo necessário para a realização dos reparos, devendo provocar o mínimo incômodo à vizinha requerida, a fim de equilibrar o direito à propriedade (artigo 5º, XXII, da Constituição Federal) e o dever de convivência harmônica entre os vizinhos, para atender o bem-estar coletivo.

Ademais, responderá o autor pelos eventuais danos que causar ao imóvel da requerida, nos termos do artigo 1.313, § 3º, do Código Civil.

Portanto, a respeitável sentença deu solução adequada ao litígio.

Nesse contexto, **pelo meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

Majoro os honorários sucumbenciais fixados em (10%) dez por cento, para doze por cento (12%), com base no artigo 85 § 11, do Código de Processo Civil.

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas 211 do Superior Tribunal de Justiça e 282 do Supremo Tribunal Federal).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DARIO GAYOSO

Relator