



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000360162

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2025980-41.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante GABRIELLE ANGELIM VIEIRA, são agravados MARCELO ROCHA DE ASSIS e ISABELLA DE CAIADO CASTRO MORAES DE ASSIS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

PAULO AYROSA
Relator
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento N° 2025980-41.2025.8.26.0000

Agravante: GABRIELLE ANGELIM VIEIRA

Agravado : ISABELA DE CAIADO CASTRO MOAES DE ASSIS;
MARCELO ROCHA DE ASSIS

Comarca: São Paulo – 1ª Vara Cível do Foro Regional Jabaquara

Juiz (a): Laura Mota Lima de Oliveira Macedo

V O T O N° 56.262

DIREITO DE VIZINHANÇA – AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA C/C DEMOLITÓRIA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – DETERMINAÇÃO DE PARALISAÇÃO DA OBRA – DESNECESSIDADE – DECISÃO REFORMADA – RECURSO PROVIDO. A ré demonstrou que foi necessária a continuidade das obras na laje em questão para corrigir infiltrações, providenciando a troca de piso e correção de problemas. A colocação de plantas na área e tela em volta para que as folhas não caiam nos vizinhos não caracteriza o local como área de lazer para humanos ou animais, nem qualquer transgressão ao projeto apresentado ou às disposições legais. Recurso provido.

MARCELO ROCHA DE ASSIS e ISABELLA DE CAIADO CASTRO MORAES DE ASSIS propuseram ação de nunciação de obra nova c/c demolitória e indenização por danos materiais e morais, com pedido de antecipação de tutela frente à **GABRIELLE ANGELIM VIEIRA**.

O MM. juízo *a quo* determinou a paralisação e não realização de quaisquer obras na laje da garagem da residência da ré.

Inconformada, oferece a ré agravo de instrumento, almejando a reforma da decisão, alegando que: a obra que está sendo realizada em sua casa não tem qualquer relação do uso da laje como varanda, trata-se de uma obra necessária à conservação do imóvel; não se encontra nos autos qualquer documento técnico juntado pelos agravados que fundamente a decisão judicial no sentido de que há uma obra na residência da agravante com o fim de utilizar a laje da garagem como varanda, como cadeiras, churrasqueira, mesa; a retirada da grade de proteção da varanda ocorreu exclusivamente para a realização de obra de manutenção urgente à conservação do imóvel,

decorrentes de infiltrações que comprometiam a estrutura da sua residência; tal obra está devidamente documentada e justificada, inclusive com a apresentação de fotos que demonstram o alagamento na cobertura e a consequente necessidade de impermeabilização e substituição do piso; com as finalidades de atenuar a temperatura da telha, diminuição do risco de infiltração, sustentabilidade ambiental e aumento da privacidade, tanto em relação à si, agravante, quanto aos agravados; há no projeto de arquitetura a inserção de plantas na laje (telhado verde); a rede de proteção tem por objetivo assegurar que as folhas do telhado verde não caiam nas residências vizinhas nem na calçada; não há qualquer desvirtuamento do uso da laje pela agravante nem violação às normas urbanísticas; o projeto de regularização do imóvel da agravante foi devidamente aprovado pela Prefeitura de São Paulo, atendendo a todos os requisitos legais e técnicos previstos na Lei nº 17.202/2019 e no Decreto nº 59.164/2019.

Foi concedido o efeito suspensivo pleiteado (fls. 40/41). Prestadas as informações solicitadas a douta autoridade de primeiro grau, restou mantida a decisão (fls. 45/46). Os agravados ofertaram contraminuta, requerendo o não provimento do recurso (fls. 48/57).

É O RELATÓRIO.

Conheço do agravo, e lhe dou provimento.

Trata-se de ação de nunciação de obra nova c/c demolitória e indenização por danos materiais e morais, com pedido de antecipação de tutela distribuída pelos autores frente à GABRIELLE, ora agravante. MARCELO e ISABELLA, autores, são proprietários e residentes em imóvel geminado (em parte) com o imóvel de propriedade da Ré, ambos localizados na Rua Agostinho Rodrigues Filho, Vila Clementino. Afirmam que, desde dezembro de 2021, a Ré realiza obras em seu imóvel, obrigando-os e seus familiares a viver num permanente estado de perturbação e de graves prejuízos materiais.

A tutela antecipatória foi indeferida, e determinada a realização de prova pericial. O laudo técnico foi apresentado pelo *expert* (fls. 264/336), e após parecer do assistente técnico do autor (fls. 351/355) e impugnação da ré (fls. 360/369), foram apresentados os esclarecimentos pelo perito judicial (fls.

375/395, todas dos autos principais).

Os autores informaram que houve continuidade na obra após a realização da perícia, tendo a ré modificado a área para uso como varanda, o que levou o MM. juízo a determinar a paralisação e não realização de quaisquer obras na laje da garagem da residência da agravante.

Inconformada, ofertou este agravo de instrumento, que merece acolhida.

A ré apresentou documentos que comprovam que precisou intervir na área da laje para corrigir infiltrações, e trocar o piso, e que posteriormente, colocou plantas no lugar para fazer um “telhado verde”, e tela em volta para que as folhas não caíam nos vizinhos. Apresentou fotos e projetos que demonstram o que já fez e que está executando, não havendo previsão de uso da laje como área de lazer para humanos ou animais.

Assim, não se verificando qualquer irregularidade na continuidade da obra pela ré, que obteve licença da municipalidade.

Acresça-se à fundamentação acima, que o mandado de constatação expedido pelo douto juiz de primeira instância restou cumprido, certificando o Sr. Oficial de Justiça que a área em apreço é utilizada para a colocação de plantas em vasos, a corroborar as afirmações da recorrente.

Ante o exposto, de rigor a reforma da decisão agravada.

Posto isto, dou provimento ao recurso.

PAULO CELSO AYROSA M. ANDRADE
Relator