



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000376427

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015104-41.2016.8.26.0006, da Comarca de São Paulo, em que é apelante PRISCILA CRISTINA DE SOUZA, é apelada UZANILDA PAES DE LIRA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), FABIO TABOSA E CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1015104-41.2016.8.26.0006

**COMARCA DE SÃO PAULO – 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA
PENHA DE FRANÇA**

APELANTE: PRISCILA CRISTINA DE SOUZA

APELADA: UZANILDA PAES DE LIRA

JUÍZA PROLATORA: ADAISA BERNARDI ISAAC HALPERN

VOTO Nº 10.624

**DIREITO DE VIZINHANÇA – AÇÃO
DEMOLITÓRIA – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA –
APELO DA RÉ – Contexto probatório dos autos,
notadamente a prova pericial, que demonstra que a
requerida edificou cômodo que ingressa nos limites do
imóvel da autora, prejudicando o acesso à entrada –
Existência, ademais, de janela que não respeita os limites
legais previstos no artigo 1.031 do Código Civil –
Limites objetivos e que não demandam prova de efetivo
prejuízo à privacidade – Sentença mantida – Verba
honorária majorada na forma do artigo 85, § 11, do
Código de Processo Civil – Recurso desprovido.**

Vistos

Trata-se de ação demolitória fundada em direito de vizinhança ajuizada por Uzanilda Paes de Lira em face de Priscila Cristina de Souza, julgada procedente pela r. sentença de fls. 378/382, cujo relatório se adota, para “(...) **determinar a demolição das estruturas que estão impedido a autora de ter acesso ao seu imóvel pelo portão da garagem com veículo, bem como para determinar o fechamento da janela aberta na parede que divide os dois imóveis, no prazo de 30 dias, sob as penas da lei.**

Sem prejuízo, por se tratar de ordem pública, a construção sobre calçada, determino que seja oficiado à SubPrefeitura, da Municipalidade de São Paulo, a fim de que verifiquem o local, acompanhem a demolição sobre a calçada e o que mais de direito.

Ofício na forma de tutela de emergência.

Condeno a requerida ao pagamento das custas, despesas

processuais e honorários advocatícios que fixo em R\$ 1000,00, nos termos do artigo 85, §8º do CPC.

Em caso de justiça gratuita, aplica-se a regra do artigo 98, §3º do CPC.”.

Inconformada, recorre requerida (fls. 396/402), buscando a reforma do julgado. Aduz, em síntese, que o anexo construído pela recorrente foi para se proteger dos invasores que ficavam no terreno da recorrida. Afirma que a recorrida insiste em estacionar o carro na calçada, impedindo a entrada da recorrente e de sua vizinha em suas casas. Argumenta que o anexo está dentro da metragem de seu terreno e não há invasão ao terreno da recorrida. Sustenta que a janela foi aberta em data anterior ao ano de 2015 e que é a única ventilação do quarto de duas crianças pequenas. Ressalta que a construção da recorrida fica aos fundos do terreno e não há nenhum tipo de construção próximo à janela, o que desmente qualquer alegação de prejuízo à privacidade. Destaca a existência de diversas janelas pela vizinhança, todas com vista para o terreno da recorrida.

Recurso tempestivo, isento de preparo (fls. 172) e regularmente processado, com contrarrazões (fls. 410/413). Recebido, neste momento, em seus efeitos legais, nos termos do artigo 1.012 do Código de Processo Civil.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Respeitados os argumentos expostos nas razões recursais, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

Cuida-se de ação demolitória, na qual a autora alega ser legítima possuidora do imóvel situado na Rua das Palmeiras, nº 63, Cangaíba, São Paulo-SP. Diz que a ré, vizinha confrontante, cujo imóvel possui entrada pelo nº 66 do mesmo logradouro, aproveitou-se de uma ausência temporária da demandante para erguer um cômodo em frente ao

portão de entrada da garagem da casa da autora, bem como uma janela na parede que divide os imóveis, sem recuo entre elas.

Afirma, portanto, que houve prejuízo ao acesso do portão de entrada e à sua privacidade, razão pela qual pretende a demolição das estruturas que ocasionam os mencionados empecilhos.

Citada, a ré apresentou contestação, na qual nega que tivesse invadido o terreno da vizinha, discorrendo sobre a forma assimétrica de sua propriedade. Alega que é a autora quem faz invasões na frente e aos fundos do terreno. Sustenta que a janela é a única existente para ventilação e que atende ao disposto no artigo 1.301 do Código Civil. Aduz que, ao contrário do que afirma a autora, não existe garagem no local e que o abandono do imóvel pela requerente acarretou diversos problemas à vizinhança.

Após instrução probatória, sobreveio a r. sentença guerreada, que julgou procedente o pedido inicial. Daí a irresignação manifestada pela ré.

Pois bem.

Com efeito, o contexto probatório dos autos, notadamente a prova pericial, atesta que a construção erguida pela autora é irregular e prejudica o acesso da autora ao seu terreno. Senão, vejamos:

“Considerando que a ré não tem acesso direto à sua moradia pela Rua Betel, esta sempre se utilizou de uma porta situada nos fundos do referido terreno voltada para a Rua Palmeiras nº 66, situada próximo a testada do terreno da autora preservando a totalidade de sua frente de seu terreno de 2,85m de largura, (...).

Ocorre que a ré ampliando o acesso à sua moradia, edificou um cômodo térreo de formato irregular possuindo, 1,50m na lateral direita, 1,90m na lateral esquerda, e 1,76m de largura que encerra uma área construída de 3,00m², recolocando a porta de acesso mais próxima da Rua Palmeiras.

Tal edificação foi erigida paralela a uma parte da testada do terreno da autora devidamente gradeada reduzindo o acesso ao seu terreno, passando de 2,85m para apenas 1,05m de largura, (...).”, fls. 235/236.

Além disso, ficou constatada a existência de janela voltada ao terreno da autora, a qual desatende os requisitos do artigo 1.301 do Código Civil, os quais são objetivos, sendo desnecessário comprovação de efetivo prejuízo à privacidade.

Nesse sentido:

“RECURSO ESPECIAL. DIREITOS DE VIZINHANÇA. DIREITO DE CONSTRUIR. DIREITO DE PROPRIEDADE. EXERCÍCIO. AÇÃO DEMOLITÓRIA. JANELAS. CONSTRUÇÃO A MENOS DE UM METRO E MEIO DO TERRENO VIZINHO. REQUISITO OBJETIVO. ART. 1.301, CAPUT, DO CÓDIGO CIVIL. DESCUMPRIMENTO. PROCEDÊNCIA PARCIAL DOS PEDIDOS. 1. O exercício dos direitos decorrentes da violação das regras e proibições insertas no capítulo relativo ao direito de construir tem origem no direito de propriedade. 2. A proibição inserta no art. 1.301, caput, do Código Civil - de não construir janelas a menos de um metro e meio do terreno vizinho - possui caráter objetivo, traduzindo verdadeira presunção de devassamento, que não se limita à visão, englobando outras espécies de invasão (auditiva, olfativa e principalmente física). 3. A aferição do descumprimento do disposto na referida regra legal independe da aferição de aspectos subjetivos relativos à eventual atenuação do devassamento visual, se direto ou oblíquo, se efetivo ou potencial. 4. Recurso especial conhecido em parte e, na parte conhecida, provido.” (REsp n. 1.531.094/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/10/2016, DJe de 24/10/2016.).

Anote-se que a alegação de que a construção data de mais de ano e dia não foi suscitada anteriormente, tratando-se de verdadeira inovação em grau recursal. E, de qualquer modo, não ficou devidamente comprovada pela requerida, ora apelante.

A hipótese, portanto, é de manutenção da r. sentença, por seus próprios, jurídicos e bem lançados fundamentos.

Considerando-se o disposto no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, a verba honorária fica majorada de R\$ 1.000,00 para R\$ 1.200,00, observada a gratuidade.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer), razão pela qual desde já se esclarece desnecessária a interposição de embargos de declaração exclusivamente para tal finalidade.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator