



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000436640

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003202-71.2020.8.26.0323, da Comarca de Lorena, em que são apelantes ANA CLÁUDIA DE OLIVEIRA VALORY, ANA ELISABETE GONÇALVES DE OLIVEIRA, ELANY GONÇALVES DE OLIVEIRA ALVES, GLÁUCIA MARIA GONÇALVES DE OLIVEIRA e LUCIANA GONÇALVES DE OLIVEIRA PEREIRA DAS NEVES, é apelado HERMANO MARCONDES PERRONI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte 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 RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 12.737

Apelação nº 1003202-71.2020.8.26.0323

Comarca: Lorena

Apelantes: Ana Claudia de Oliveira Valory, Ana Elisabete Gonçalves de Oliveira, Elany Gonçalves de Oliveira Alves, Gláucia Maria Gonçalves de Oliveira e Luciana Gonçalves de Oliveira Pereira das Neves

Apelado(a): Hermano Marcondes Perroni

Juiz(a): Leonardo Grecco

RECURSO DE APELAÇÃO – Direito de vizinhança – Ação de nunciação de obra nova cumulada com obrigação de fazer – Existência de aberturas irregulares voltadas para o imóvel das autoras quando do ajuizamento da ação, e que foram fechadas durante o prosseguimento do feito, conforme laudo pericial – Processo que deve ser extinto neste ponto, sem resolução do mérito, por falta de interesse superveniente de agir, no tocante ao pedido relacionado ao fechamento das aberturas irregulares - Constatação por meio de laudo pericial de não observância à legislação municipal quanto aos recuos lateral e frontal – Esclarecimentos do perito judicial em relação às possíveis consequências advindas do sombreamento provocado pela inexistência do recuo obrigatório entre a divisa dos lotes das partes - Ante o princípio da boa-fé objetiva do réu que é presumida pela ausência de prova em contrário, e o princípio da função social da propriedade, não há de se falar em demolição total ou parcial da construção – Conversão do pedido demolitório em perdas e danos – Possibilidade – A obrigação de fazer somente se converterá em perdas e danos se o autor a requerer, se impossível a tutela específica ou a obtenção do resultado prático equivalente - Montante a ser apurado em fase de liquidação de sentença – Precedente deste E. Tribunal de Justiça - Sentença em parte reformada – Recurso parcialmente provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 1063/1069 que julgou parcialmente procedente a ação de nunciação de obra nova cumulada com obrigação de fazer para *“CONDENAR o réu a reparar os danos causados ao imóvel das autoras, conforme apontamentos do perito no laudo de fls.*

580/687, no prazo de 60 (sessenta dias), sob pena de conversão em perdas e danos no valor de R\$ 21.569,63 (vinte e um mil e quinhentos e sessenta e nove reais e sessenta e três centavos), a ser corrigido monetariamente desde o arbitramento (novembro/2022 – fl. 687) e acrescido de juros de mora desde o evento danoso (Súmula 54 do STJ).” Em razão da sucumbência recíproca, cada parte arcará com metade das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios do patrono do adversário fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Em suas razões recursais, as autoras alegam, em síntese, que a construção do réu, embora conte com alvará expedido pelo Município, não observa os arts. 20 e 21 da Lei Municipal 1963/92, que estabelece o recuo de 4 metros, a partir do alinhamento do terreno, para os lados das “duas frentes”, no caso de construção em terreno de esquina, e o recuo lateral (divisa com o imóvel das autoras) que, de acordo com o cálculo do experto, deveria ser de 2,54m, de modo que deve ser demolida parcial ou totalmente. Dizem que o laudo pericial indica erros na aprovação do projeto e, conseqüentemente, na obra erguida, em desacordo com a legislação municipal.

Afirmam que, no tocante às aberturas voltadas para o imóvel das autoras, deve ser reconhecido o interesse de agir, pois os respectivos fechamentos ocorreram ao longo do processo.

Por fim, pedem provimento ao recurso, para “*anular o alvará de construção eivado de vícios*” e para que seja “*condenado o Apelado em relação as aberturas irregulares e obrigando-*

o a implementar todos os recuos obrigatórios mínimos, previstos na Lei Municipal de Lorena, através da demolição parcial ou total da edificação, caso necessário.” (fls. 1087/1094).

Recurso tempestivo, preparado e respondido, com alegação de não conhecimento pelo apelado, em razão de inovação em sede recursal (fls. 1101/1107).

É o relatório.

De início, vale consignar que não tem razão o réu apelado quanto à alegação de não conhecimento do recurso de apelação, por suposta inovação recursal, uma vez que, em relação ao pedido de demolição total ou parcial da construção, verifica-se da petição inicial que as autoras requereram a regularização da obra, de acordo com as legislações pertinentes, sob pena de demolição da construção, e, no tocante ao pedido de anulação do alvará de construção, é possível inferir da leitura da inicial que as apelantes não tinham conhecimento quanto à sua existência, tanto que justamente por pedirem a adequação da obra às leis municipais, é que presumiram elas não ter sido expedido tal documento pela Municipalidade. Assim, ausente violação ao artigo 1013, §§ 1º e 2º, do CPC, não há de se falar em não conhecimento do recurso por afronta ao princípio da dialeticidade ou inovação.

No mais, narra a petição inicial que as

autoras são legítimas herdeiras dos antigos proprietários do imóvel situado à Rua Alcides da Costa Vidigal, nº 294, na cidade de Lorena/SP, conforme comprovam os documentos de IPTU, certidão vintenária e certidões de óbito de seus genitores, Elany Gonçalves de Oliveira e Asclepiades Alves de Oliveira.

No final de abril e início de maio de 2020, período em que a genitora Elany Gonçalves de Oliveira enfrentava grave enfermidade, que culminou em seu falecimento em 26/05/2020, o réu iniciou a construção de um edifício de três andares no terreno vizinho, localizado no nº 304 da mesma rua. Desde o início da obra, ainda na fase de fundações, surgiram diversos transtornos à coautora Elany Gonçalves de Oliveira, residente no imóvel há aproximadamente 40 anos, como o surgimento na residência de trincas e fissuras, travamento da porta lateral, e riscos à segurança devido à queda de ferramentas e materiais, como demonstrado por registros fotográficos.

Conta que o engenheiro responsável pela obra, Sr. Pedro Albano, se comprometeu a reparar os danos, mas os reparos realizados foram parciais, limitando-se ao interior do imóvel, sem correção dos danos na parte externa, telhado, corredor e demais áreas afetadas, e as medidas de segurança também foram implementadas de forma tardia e incompleta.

Diz que, com o avanço da construção, observou-se a ausência do recuo obrigatório, em desconformidade com as normas técnicas municipais e o Código Civil, pelo que as autoras

passaram a adotar medidas legais para resguardar seus direitos de propriedade, vizinhança, insolação, ventilação e privacidade, protocolando denúncias junto ao CREA/SP e à Prefeitura. Em decorrência da fiscalização, a obra foi embargada e está atualmente paralisada.

Por tudo isso, ajuizaram a presente ação para: “a) *conceder liminarmente o embargo, visando a manutenção da paralisação da obra, já decretada pela Municipalidade, da mencionada obra, instituindo multa diária de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) na desobediência desta medida. b) Citar, o Réu, por via postal nos endereços Rua Madame Curie nº 900, Vila Zélia, Lorena – SP CEP 12606-330. c) Julgar a procedência da ação, confirmando as irregularidades acima mencionadas, obrigando o Réu a respeitar toda a legislações Municipal e Federal, condenando-o: A) efetuar adequação da construção, conforme as leis supracitadas, inclusive apresentando o projeto aprovado pela Municipalidade, anteriormente ao início da obra, sob pena de até execução da demolição total, instituindo multa diária de R\$ 2.000,00 pela mora, a partir da sentença; B) reparar os danos externos no imóvel: corredor, fachada, portas, telhado, calhas e etc, responsabilizando-se pela garantia dos serviços já realizados e a realizar; C) ao pagamento das custas de sucumbências: despesas, custas processuais e honorários sucumbência, a razão de 20% do valor atualizado da causa, em conformidade com o artigo 82 e seguintes do Código de Processo Civil.*” (fls. 01/15)

Delineada a breve situação fática narrada,

passo à análise das razões do apelo, que se restringem à existência de interesse de agir em relação às aberturas voltadas para o imóvel das autoras e à não observância da legislação municipal quanto ao recuo lateral e, conseqüentemente, à demolição (total ou parcial) ou não da construção.

O ajuizamento da ação de nunciação de obra nova reclama que a obra esteja iniciada, mas não finalizada, uma vez que não se pode impedir o que já está concluído. Assim, a obra antiga, já terminada ou em fase de conclusão, apenas faltando acabamentos, não autoriza o uso da demanda (HUMBERTO THEODORO JÚNIOR, Curso de Direito Processual Civil, vol. I, n. ° 1.318, pág. 145, Forense, 2009; LUIZ GUILHERME MARINONI e SÉRGIO CRUZ ARENHART, Curso de Processo Civil, vol. 5, pág. 112, RT, 2009; ALEXANDRE FREITAS CÂMARA, Lições de Direito Processual Civil, vol. III, pág. 385, Lumen Júris, 2010).

Explica OVÍDIO A. BAPTISTA DA SILVA que *"O critério que deverá orientar a distinção entre uma 'obra acabada' e outra a que falte ainda algum trabalho de conclusão, de modo a permitir o embargo, será o de investigar se a obra, no estado em que se encontra, seria perfeitamente utilizável para o fim a que se destina, ou se os trabalhos por realizar deixam-na ainda imprópria para seu uso normal."* (Comentários ao Código de processo Civil, vol. 13, pág. 314, RT, 2000)

Assim, não se considera obra acabada a

que se concluiu no curso do processo, após o embargo do autor (HUMBERTO THEODORO JÚNIOR, *ibidem*), ou mesmo que tal embargo não tenha sido deferido, de modo que o nunciante não pode ser considerado carecedor de ação (RITA GIANESINI, Ação de Nunciação de Obra Nova, n.º 3.2, pág. 33, RT, 1994).

É certo, ademais, que o pedido de embargo pode se fundar no direito de vizinhança, nas leis municipais, estaduais ou federais e nas convenções entre particulares que imponham limitações ao direito de construir.

No caso em tela, ao tempo do ajuizamento da ação, em 15/08/2020, alegaram as autoras que o *“Requerido, abriu janelas a aproximadamente 85 (oitenta e cinco) centímetros da divisa em relação ao lote das Autoras, em confronto direto a Legislação Federal.”* (fl. 11), qual seja, o art. 1.301 do CC.

Contudo, quando da realização da perícia, em 21/11/2022 (fl. 687) tais aberturas já haviam sido fechadas, conforme resposta do expert ao quesito *“9. Existe na obra do Réu abertura de janelas irregulares voltada para o imóvel da Autora? “ – fl. 505 dos autos.”*

“Resp.: Não. Nas perícias designadas notou-se que as aberturas laterais foram fechadas após as primeiras intervenções da Autora (fotos das aberturas existentes abaixo), ocasionando a necessidade de alterações no projeto e uma segunda aprovação conseguida em 09/10/2020.” (fls. 650/651).

Infere-se da r. sentença, que o Magistrado a quo, neste ponto, se limitou a transcrever mencionado quesito e resposta, sem expressamente se pronunciar a respeito da alegada falta de interesse das autoras, como elas fazem crer, apenas julgou a ação parcialmente procedente por ter condenado o réu ao pagamento de indenização pelos danos causados ao imóvel das apelantes. Contudo, ao contrário do que entendem as apelantes, é mesmo o caso de julgar o processo, no tocante ao pedido relacionado às aberturas irregulares, extinto sem resolução do mérito, por falta de interesse superveniente de agir, pois, como acima exposto, ao tempo do ajuizamento da demanda, as janelas existiam, de modo que o interesse processual também estava presente, mas com o seu fechamento durante o prosseguimento do feito, deixou ele de existir, de modo que tal pedido ficou prejudicado. Vale anotar que, neste caso, para efeitos de distribuição de sucumbência, considera-se o princípio da causalidade, como procedeu o Magistrado.

Em relação aos recuos lateral (divisa entre os lotes das partes) e frontais, na consideração de que o imóvel do apelado está situado numa esquina, conforme laudo pericial, o réu não respeitou a Lei municipal nº 1963/1992, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo para o Município de Lorena.

Sobre os recuos, estabelece o art. 20 da citada lei que:

“Artigo 20 – Fica estipulado recuo mínimo e obrigatório, de acordo com a classificação das vias, a partir

do alinhamento do terreno, para ambos os lados, onde: (Redação dada pela lei nº 2.111, de 1993).

b) V.D. = 4,00m, para usos residenciais, comerciais, institucionais, serviços e industriais; (Redação dada pela lei nº 2.111, de 1993).”

Segundo o perito, a fim de entender referido dispositivo legal, é necessário se valer do art. 21 da mesma legislação (fls. 608/609): “No citado Art. 20º acima, está, mesmo que de modo confuso, o vínculo do recuo sugerido às laterais do terreno voltadas para a correspondente via “a partir do alinhamento do terreno”.

Ou seja, o trecho que diz “para ambos os lados” refere-se aos lados que fazem divisa com as vias.

No caso em tela, o prédio erigido faz divisa com duas vias (de esquina), logo o recuo obrigatório de 4,00 m para “ambos os lados” confrontantes com as vias.

A dúvida levantada pelo Autor se desfaz na leitura atenta ao Artigo 21º da mesma Lei Municipal que diz:

“Artigo 21º - Fica estipulado o recuo lateral resultante da formula abaixo, nos seguintes casos:

a) Em vias classificadas como V.P. e V.D., para edificações com piso de pavimento e/ou piso útil a uma distância vertical maior que 10,00 m contada a partir do nível da soleira do andar térreo;

b) Em vias classificadas como V.A., V.I. e V.I.S., para edificações com piso de pavimento e/ou piso útil a uma

distância vertical maior que 7,00 m, contada a partir do nível da soleira do andar térreo;

$$R = H/6 + 0,5$$

Onde: R = recuo (metros)

H = altura total da edificação (metros)

PARÁGRAFO ÚNICO: Quando aplicada a formula do “caput” deste artigo e o resultado for superior a 3,00 m, a diferença poderá ser utilizada como espaço aberto do imóvel vizinho, desde que constitua recuo legal, previsto na legislação municipal em vigor. “ – Lei N° 1963 de 24 de fevereiro de 1992 – Dispõe sobre os usos e ocupação do solo.

Portanto, para uma análise mais correta necessária se faz a aplicação da fórmula descrita acima no referido Art. 21º, uma vez que o “piso de pavimento e/ou piso útil” do imóvel do Réu está “a uma distância maior que 10,00 m contada a partir do nível da soleira do andar térreo”.

De acordo com o projeto aprovado, o “piso útil” mais distante da “soleira do andar térreo” possui a cota de 12,31 m (cota do último piso útil) menos 0,05 m (cota da soleira do andar térreo) que dá a distância de $H = 12,26$ m (Projeto aprovado – Fachada Principal).

Aplicando a fórmula temos:

$R = 12,26/6 + 0,5 = 2,04 + 0,5 = 2,54$ m (dois metros e cinquenta e quatro centímetros).”

Então, após mencionado cálculo, inferiu-

se que a distância legal entre os imóveis das partes seria de 2,54m, e conclui o experto que, *“Logo, o projeto e, consequentemente, a obra erigida no lote de esquina, lindeiro ao imóvel dos Requerentes, NÃO atende aos recuos laterais exigidos pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.*

Uma vez que o recuo da referida edificação de quatro andares em relação à divisa do terreno da Autora dista uma cota variável de 0,00 m a 0,80 m (segundo projeto aprovado) e de 0,30 m a 1,10 m (segundo medição efetuada na perícia – lembrando que a obra não estava finalizada até a data da vistoria/exame).” (fl. 607)

Igualmente, verificou o perito judicial que os recuos frontais de 4 metros, em relação as duas vias, por estar o imóvel do réu em uma esquina, não foram respeitados, pois, *“conferidas as distâncias dos recuos da fachada do prédio até a face interna do muro de divisa”, os resultados foram os seguintes: “- Do recuo voltado para a Rua Conde de Sarzedas: 3,57 m que somados aos 25 cm do muro de divisa completa 3,82 m (Três metros e oitenta e dois centímetros); - Do recuo voltado para a Rua Alcides da Costa Vidigal: 3,55 m que somados aos 25 cm do muro de divisa com o referido logradouro completa 3,80 m (Três metros e oitenta centímetros).” (fl. 607)*

De modo que, *“O prédio residencial multifamiliar erigido no lote 71, localizado na Rua Alcides da Costa Vidigal, antiga Rua Tenente Luna (descrição nº 39 – Anexo II –*

Descrição Das Vias De Distribuição – V.D. da aludida Lei Municipal), também não atende aos recuos mínimos exigidos para as referidas vias confrontantes, conforme aclarado em lauda anterior por uma pequena margem (aproximadamente 20 cm).” (fl. 609)

Ressalte-se que, embora tais recuos não tenham sido observados, o Município *“aprovou o projeto legal e autorizou (alvará de construção) a execução da obra.”* (fl. 609)

Ainda, em seus esclarecimentos, o experto se pronunciou a respeito das possíveis consequências causadas pela inexistência do recuo obrigatório entre a divisa dos lotes das partes, nos seguintes termos (fl. 1012):

“Porém, um fator não abordado, até a presente data, é o sombreamento provocado pelo edifício construído gera ao imóvel das autoras, pois devido à proximidade das estruturas e sua altura o sol apenas alcançará este corredor ao meio-dia. A falta de insolação agradável pelos lotes estarem em área de charco, com nível do lençol freático elevado permitirá a proliferação de fungos e mofos no corredor e mesmo no interior do imóvel, fato gerador de doenças, principalmente respiratórias.”

Em casos como o presente, no qual, o pedido de demolição total ou parcial, a fim de adequação às posturas municipais, se mostra desproporcional, considerando que não há prova da má-fé do réu e que a vantagem para as autoras não supera o prejuízo

do réu, além de ter sido expedido o alvará de construção pelo Município, já decidiu este E. Tribunal de Justiça pela conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, permitida nas hipóteses em que o autor a requerer, se impossível a tutela específica ou a obtenção do resultado prático equivalente.

Sobre o tema, leciona THEOTÔNIO NEGRÃO que: *“Se o réu agiu de boa-fé e se a demolição da obra construída irregularmente acarretaria vultoso prejuízo, sem razoável vantagem para o autor, pode a pretensão demolitória ser convertida em perdas e danos, perdendo o autor a faixa de terreno invadida (RJTJESP 96/192). No mesmo sentido: RT 606/97 (invasão em parte mínima do terreno vizinho), JTJ 309/112, 313/93”* (CPC e legislação processual em vigor, Ed. Saraiva, nota n. 2, art. 936, p. 945, 42ª ed., Saraiva).

Ensina, ademais, J. E. CARREIRA ALVIM que a conversão da obrigação (específica ou equivalente) em perdas e danos *“se define como medida substitutiva do objeto da obrigação original, e o direito moderno evolui no sentido de oferecer ao credor precisamente aquilo a que ele tem direito.*

No campo da execução das obrigações de fazer (art. 633) e de não fazer (art. 643), havendo descumprimento por parte do devedor, pode o credor requerer seja o objeto da obrigação feito ou desfeito à custa do executado. O devedor é citado, então, para fazer (art. 632) ou desfazer (art. 643) (pedido principal), dependendo, igualmente, de pedido a feitura ou (ato de fazer) ou desfazimento (ato de desfazer) por terceiro, por conta do devedor (pedido secundário), vindo

em último lugar a conversão em perdas e danos (pedido subsidiário), dependente também de pedido do credor.

No âmbito do art. 461, o pedido principal (tutela específica) e o subsidiário (tutela equivalente) continuam priorizados, em nível de execução, estando a depender de requerimento do autor apenas a conversão da obrigação em perdas e danos (art. 461, § 1º).

(...)

Por isso, prefiro a lição de Cândido Dinamarco, ao assentar que o § 1º, do art. 461 só autoriza que se imponha ao credor essa solução de meia-justiça [refere-se às perdas e danos] quando for impossível obter o resultado final desejado, sequer mediante a atuação das providências referidas no caput do artigo. Entende ainda esse jurista que o preceito autoriza também a conversão por opção do credor.” (Comentários ao Código de Processo Civil Brasileiro, Volume 5, Curitiba Juruá Editora, 2009, págs. 104/105)

Assim, desarrazoado o pedido de demolição total ou parcial da construção, mostra-se possível a sua conversão em perdas e danos em valor equivalente à diferença entre o recuo que deveria ser observado (2,54 m) e aquele que foi efetivamente realizado (“de 0,30 m a 1,10 m (segundo medição efetuada na perícia – lembrando que a obra não estava finalizada até a data da vistoria/exame).” - fl. 607”) e à desvalorização do imóvel decorrente da possível e futura proliferação de mofos e fungos, que, no caso, deve ser apurado em fase de liquidação de sentença, porquanto tal questão não foi objeto da perícia realizada nos autos.

Nesse sentido, já decidiu o Des. Pereira Calças no julgamento em 11.03.2015 da Apelação nº 0009520-72.2012.8.26.0451:

“Na linha do entendimento doutrinário e jurisprudencial acima reproduzido, impõe-se o reconhecimento de que as restrições contratuais ao direito de construir, expressamente pactuadas na implantação de bairros, devidamente registradas na Circunscrição Imobiliária competente, devem ser observadas compulsoriamente por todos os adquirentes de imóveis situados no respectivo loteamento. E está demonstrado nos autos que a construção dos réus viola a exigência de recuo lateral de dois metros que consta expressamente na cláusula 6º, “b”, do contrato-padrão de compra e venda (fl. 143-verso).

Não obstante, a pretensão inicial não pode ser integralmente acolhida. Conforme entendimento atual da jurisprudência pátria, o pedido de demolição de um prédio em razão do prejuízo causado por este quanto à ventilação e luminosidade do imóvel do autor mostra-se desarrazoado em hipóteses em que, tal como nos autos, inexistente prova da má-fé dos réus durante a execução da obra e que pouca ou nenhuma vantagem terá o autor com a demanda. Frise-se que o pedido de licença para a construção perante a Prefeitura foi deferido, com a expedição do alvará correspondente (fl. 62).

Nessa linha de raciocínio, exsurge plenamente possível e eficaz, a fim de se aplacar o conflito de interesses entre as partes, a conversão da drástica medida de demolição em perdas e danos, a serem apurados em fase de liquidação por

arbitramento, conforme recomenda a jurisprudência deste Tribunal:

“Nunciação de obra nova. Edículas construídas em descordo com a lei municipal vigente à época. Nova edificação. Não obediência à legislação atual. Perícia concludente. Demolição. Medida exagerada. Descabimento. Conversão em perdas e danos a serem apurados em liquidação. Necessidade. Inexistência de nulidades processuais. Apelo provido em parte” (Apelação 9045573-79.1998.8.26.0000, j. 30.11.2011 Rel. Des. VIANNA COTRIM).

Destaca-se, ainda, o seguinte trecho do aresto supracitado:

“Mais recentemente, ao julgar matéria assemelhada no Al n. 1.188.446-0/9 afirmou o eminente e culto Desembargador Carlos Alberto Garbi:

'Contudo, há um interesse social em preservar a construção, porquanto a demolição do prédio importa em destruição de materiais, perda de mão de obra e energia de todos aqueles que participaram da edificação. Esse interesse está acima do interesse das partes envolvidas, porque a demolição do prédio nessa situação representa a inutilização de escassas riquezas, cuja preservação também é papel do direito, e colide, como afirma SILVIO RODRIGUES, 'com o interesse econômico da sociedade' (Direito Civil, v. 5, p. 106, 27ª. Ed. Saraiva). A considerável desproporção entre a demolição do prédio e o direito do autor impõe rever a determinação de demolição do prédio'.

E ainda no bojo do voto acrescenta o ilustre relator orientação doutrinária que aqui merece transcrição pela

similitude da situação:

'ADROALDO FURTADO FABRICIO, ao se referir à construção jurisprudencial admite a substituição do embargo, ou da demolição quando seja o caso, pela indenização do valor do prejuízo causado, anota que essa orientação vem de longa data, e cada vez mais se firma'. E reconhece 'embora a tese possa encontrar resistências (...), o certo é que, pelo menos em alguns casos, a solução apontada é a única apta a fazer verdadeira e boa justiça'' (Comentários ao Código de Processo Civil, vol. III, t III, p. 465, ed. Forense, 2a ed.)''.

Por fim, o pedido de demolição também não procede, pelo mesmo fundamento, em relação à não observância quanto aos recuos frontais (4 metros) na consideração de que o imóvel do apelado está situado numa esquina, ante a ausência de prejuízo às autoras, que em nada se beneficiariam com a adequação dos recuos que estão voltados para a Rua Conde de Sarzedas e Rua Alcides da Costa Vidigal.

A propósito, consignou THEOTÔNIO NEGRÃO que *"não procede a demolitória movida por particular, objetivando edificação feita em desacordo com postura municipal, se daí não lhe resulta prejuízo."* (Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, pág. 947, 42ª ed., Saraiva).

Por todas essas razões, de rigor a parcial reforma da r. sentença, para julgar extinto o processo, sem resolução do

mérito, no tocante ao pedido relacionado ao fechamento das aberturas irregulares, pela falta de interesse superveniente de agir, e para condenar o réu ao ressarcimento às autoras pelas perdas e danos, a serem apurados em fase de liquidação de sentença. Em razão da sucumbência mínima das autoras, o réu arcará com as custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor da causa atualizado, com correção monetária a partir desta decisão pelos índices da tabela prática deste Egr. Tribunal e juros de mora de 1% ao mês, contados do trânsito em julgado.

Isto posto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

ANA LUIZA VILLA NOVA
Relatora