



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Registro: 2025.0000438932

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2101478-46.2025.8.26.0000, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é agravante CESAR AUGUSTO ZACARIN, é agravada JULIA AMELIA FERREIRA VILLELA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ANTONIO RIGOLIN
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2101478-46.2025.8.26.0000

Comarca: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – 4ª Vara Cível

Juiz: Marina de Almeida Gama

Agravante: Cesar Augusto Zacarin

Agravado: Julia Amelia Ferreira Villela

DIREITO DE VIZINHANÇA. AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. TUTELA ANTECIPADA. CONCESSÃO DE MEDIDA LIMINAR. EMBARGO DA OBRA REALIZADA PELO RÉU, SOB PENA DE MULTA DIÁRIA DE R\$ 500,00, LIMITADA A R\$ 30.000,00. PLEITO DE REVOGAÇÃO. DESACOLHIMENTO. PREVALECIMENTO, AO MENOS NESTE MOMENTO. AGRAVO IMPROVIDO. 1. O Juízo de primeiro grau deferiu a medida liminar para determinar a suspensão de obra realizada pelo executado, sob pena de multa diária de R\$ 500,00, limitada a R\$ 30.000,00. Pretende o réu o afastamento da medida, sob a assertiva de que a obra respeitou os limites entre os imóveis. 2. Ao menos neste momento, justifica-se o prevalecimento da ordem, ante a necessidade de obediência ao contraditório e a apuração de melhores elementos de prova, que permitam o adequado esclarecimento dos fatos.

Voto nº 59.388

Visto.

1. Trata-se de agravo, sob a forma de instrumento, interposto por CESAR AUGUSTO ZACARIN. com o objetivo de atacar decisão proferida em ação de obrigação de nunciação de obra nova proposta por JULIA AMÉLIA FERREIRA VILLELA.

Pretende o agravante seja reformada a decisão, pois não estão presentes os requisitos legais para a concessão da tutela de urgência, ante a regularidade da obra, dado que, na verdade, a autora

realizou construção em desconformidade com a disposição do artigo 1.301 do Código Civil.

Recurso tempestivo e bem processado, devidamente preparado.

É o relatório.

2. Segundo o relato da petição inicial, a autora é titular de um imóvel situado na Rua Silva Jardim, nº 372, Guapiaçu/SP, construído no ano de 2002. Ocorre que o réu iniciou uma obra no imóvel vizinho, sem observar a distância legal mínima, o que provocou o bloqueio de duas de janelas. Ademais, a construção não respeita os limites do terreno e invadiu parte da área da calçada. E na obra não existe placa de identificação do engenheiro responsável. Daí o ajuizamento da ação, objetivando a determinação de demolição de parte da construção e a condenação ao pagamento de reparação por danos de ordem material e moral. Também pleiteou a concessão de medida de urgência voltada à suspensão da obra e notificação da autoridade municipal.

O Juízo de primeiro grau deferiu a antecipação de tutela a favor da autora, sob os seguintes fundamentos:

“Vistos.

Trata-se de ação de nunciação de obra nova com pedido e tutela de urgência visando a suspensão imediata da obra localizada na rua das Palmeiras, n. 400, Guapiaçu-SP, imóvel vizinho ao de propriedade da parte autora.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

A ação de nunciação de obra nova é cabível enquanto não concluída a edificação afim de impedir que a obra nova em imóvel vizinho moleste o prédio do nunciante, suas servidões ou fins a que é destinado. Havendo pedido de liminar, cabe à parte autora demonstrar os riscos que a obra representa para o seu imóvel.

No caso em apreço, analisando-se os documentos de fls. 3, 4, 10/15, consistentes em fotografias e planta dos imóveis envolvidos na demanda, verifico que os imóveis são confrontantes e que há verossimilhança das alegações de que a obra nova não respeitou as distâncias legais para construção, violando normas municipais de edificação. As imagens indiciam que os limites da calçada teriam sido ultrapassados e que a janela da residência da autora foi tampada por tijolos e materiais que se parecem com tábuas.

Sendo assim, DEFIRO O PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA DE URGÊNCIA para, por ora, determinar a suspensão da obra, sob pena de multa diária que fixo em R\$ 500,00, limitada a R\$ 30.000,00, sem prejuízo de majoração. Intime-se pessoalmente a parte requerida”.

Contra esse pronunciamento insurge-se o agravante, alegando a ausência dos requisitos legais para a concessão da medida, pois o fechamento das janelas deveu-se a vício construtivo do imóvel da própria autora, que desrespeitou a disposição do artigo 1.301 do Código Civil.

Bem se percebe que a discussão suscitada no presente recurso, em verdade, constitui matéria de contestação, e deverá ser examinada em seu contexto próprio pelo Juízo de primeiro grau, com a obediência ao contraditório. Terá o recorrente a oportunidade de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

demonstrar ao Magistrado de primeiro grau que adotou todas as cautelas para a realização da obra.

Não existe, ao menos neste momento, suficiente motivação para justificar a revogação da medida de urgência, destinada a evitar o risco de dano grave e de difícil reparação, de modo que se mostra recomendável, ao menos neste momento, a manutenção do estado de coisas determinado pelo Juízo de primeiro grau, até que se tenha melhores elementos de convicção para a análise da matéria suscitada.

Somente após o devido esclarecimento dos fatos, com a adequada e profunda análise das questões controvertidas, é que haverá possibilidade de cogitar de eventual modificação da medida liminar, inclusive no tocante à fixação da multa por descumprimento da obrigação de fazer.

Portanto, não há fundamento para acolher o inconformismo.

3. Ante o exposto, e nesses termos, nego provimento ao recurso.

ANTONIO RIGOLIN
Relator