



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000449725

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002055-02.2019.8.26.0434, da Comarca de Pedregulho, em que é apelante/apelado ANDRÉ LUIS CORREA NEVES, é apelado/apelante POUSADA DA PEDRA LTDA ME.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **deram parcial provimento ao recurso de apelação do réu e ao recurso adesivo da autora, nos termos que constarão do acórdão v.u.**, de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente), MARY GRÜN E JOÃO ANTUNES.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

HUGO CREPALDI
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1002055-02.2019.8.26.0434

Comarca: Pedregulho

Apelantes/Apelados: André Luis Correa Neves e Pousada da Pedra Ltda ME

Voto nº 39.008

RECURSOS DE APELAÇÃO – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER – *Direito de vizinhança – Ruído excessivo que tinha como origem imóvel de propriedade do réu (rancho), alugado a terceiros – JUSTIÇA GRATUITA – Documentação posterior revela aparente restrição econômica atual, justificando o deferimento com efeitos “ex nunc” – LEGITIMIDADE PASIVA – Proprietário que responde objetivamente pelos prejuízos causados a terceiros pelo uso anormal da propriedade por locatários – Obrigação “propter rem” – PROVA TÉCNICA (perícia sonora) – Conjunto probatório suficiente para formação do convencimento do juízo, com destaque para os boletins de ocorrência, depoimentos de hóspede, do policial militar e do caseiro do requerido, que reconhece a existência de reclamações anteriores – PARCIALIDADE DO JUÍZO “A QUO” – Ainda que se reconheça manifestação de caráter opinativo no trecho destacado pelo apelante a análise do conjunto probatório permite concluir pela procedência da demanda – MULTA COMINATÓRIA – Redução do valor diário para R\$ 2.000,00 – HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS – Valor da causa que se mostra irrisório Arbitramento por equidade, nos termos do art. 85, § 8º, do CPC – Tabela da que é mera referência, sem caráter vinculante – Recurso do réu parcialmente provido – Recurso adesivo da autora parcialmente provido.*

Vistos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Trata-se de recursos de Apelação interpostos por **ANDRÉ LUIS CORREA e POUSADA DA PEDRA LTDA. ME** nos autos da ação de obrigação de não fazer c.c. indenizatória que este move contra aquele objetivando a reforma da sentença (fls. 313/316) proferida pelo MM. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Pedregulho, Dr. Luiz Gustavo Giuntini de Rezende, que julgou procedente o pedido para determinar que o requerido e seus locatários se abstenham de efetuar qualquer ruído no Rancho Comercial da Franca após as 22 horas, sob pena de multa no importe de R\$ 5.000,00 por cada violação, tornando a tutela definitiva.

Em razão da sucumbência, condenou o réu ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, os quais fixou em 20% sobre o valor da causa.

Apela o requerido (fls. 331/349) sustentando que houve a concessão tácita da gratuidade, não apreciada em primeira instância. Em sede preliminar defende a ilegitimidade da apelada, que não comprovou a propriedade do imóvel ou regularidade fiscal. Afirmar que a causa remota do pedido consiste em prejuízo na sua atividade hoteleira e que a ausência de comprovação da regularidade impossibilita o pedido de indenização. Sustenta, ainda, ser parte ilegítima para responder pelo ato do locatário. No mérito, sustenta que é imprescindível prova técnica para apurar afronta aos limites toleráveis. Aponta para detalhes da prova testemunhal e provas documentais. Defende que os boletins de ocorrência são documentos unilaterais, pois apenas narram a versão da parte. Afirmar que a autora utiliza-se das denúncias para impedir a locação dos demais ranchos. Argumenta assim, pela ausência de comprovação da violação dos limites legais de ruído. Sustenta, ainda, parcialidade o magistrado. Alternativamente, requer a redução do valor da multa, para evitar o enriquecimento sem causa do beneficiário da medida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Apela adesivamente o autor (fls. 375/379), pugnando pela majoração dos honorários advocatícios sucumbenciais que, fixados em 20% do valor da causa, resultam em quantia ínfima (R\$ 600,00). Defende a aplicação da tabela pela OAB.

Apresentadas contrarrazões (fls. 354/374 e 401/410), o apelo foi recebido em seu efeito devolutivo em relação ao capítulo da sentença que confirmou a tutela, nos termos do art. 1.012, § 1º, inciso V, do Código de Processo Civil, e nos efeitos devolutivo e suspensivo em relação à impugnação dos demais capítulos.

É o relatório.

Cuidam os autos de ação de obrigação de não fazer c.c. tutela em que a parte autora, **Pousada da Pedra**. Afirma que a explora o ramo hoteleiro da cidade, desde julho de 2001 e que o rancho requerido, produz barulho exagerado, perturbando o sossego, Visa, assim a cessação do incômodo, sob pena de multa diária.

A tutela de urgência foi concedida às fls. 209/210.

Em contestação (fls. 95/108) o réu aduziu essencialmente as mesmas preliminares posteriormente trazidas nas razões de apelação. No mérito, negou que o excesso de ruídos ou perturbações tenham sido provenientes de seu Rancho e que os boletins de ocorrência juntados nada constatarem, não se desincumbindo a autora de seu ônus.

Houve réplica (fls. 112/118); concessão da tutela de urgência (fls. 209/210) e foi colhida prova oral (fls. 228/230), sobrevindo a r. sentença de procedência contra a qual se insurge o requerido.

A priori, sobre o pedido de gratuidade, o requerido formulou pedido de gratuidade da justiça em sede de contestação, em 2021 e , em maio de 2022, quando da interposição desta apelação, não recolheu as custas, sob a alegação de concessão tácita do benefício.

Contudo, observo que o apelante, em comportamento contraditório, recolheu espontaneamente as custas para a interposição de dois agravos de instrumento (2197045-46.2021.8.26.0000 e 2253565-26.2021.8.26.0000) no curso desta ação, sendo que, no segundo deles, foi interposto Recurso Especial, com recolhimento das respectivas custas em julho de 2022, ou seja, após o recurso de apelação aqui examinado. Tal fato resultaria na preclusão lógica do pedido.

Ressalto, que o imóvel objeto da lide é descrito como de alto padrão, com valor expressivo e explorado comercialmente mediante locação aos finais de semana, circunstância que infirma a alegada hipossuficiência. Assim, não se concebendo a presunção tácita, determinei a apresentação de documentos para a comprovação dos requisitos para concessão da benesse (fls. 442).

Assim, embora a gratuidade processual possa ser requerida a qualquer momento (art. 99, caput e § 1º, do Código de Processo Civil), vigora no Superior Tribunal de Justiça o entendimento de que a sua concessão opera efeitos *ex nunc*, não retroagindo para alcançar encargos processuais anteriores.

Vindo o recorrente a juntar: (i) Cópia da IRRPF do exercício de 2023, relativo à 2022 (fls. 447/455); (ii) Extrato de conta corrente do Banco do Brasil, sem movimentação (fls. 456/466); (iii) documento indicando que o único patrimônio imobiliário se encontra gravado por contrato de alienação fiduciária, estando, inclusive, em situação de inadimplência. Tais

documentos indicam possível restrição financeira atual.

Diante desse novo contexto, e considerando que, caso o preparo fosse exigido neste momento, deveria ser concedido prazo para tanto, o qual, diante da aparente ausência de recursos, não poderia ser atendido, mostra-se adequado o deferimento da gratuidade com efeitos *ex nunc*.

No mais, em que pesem às alegações do requerido, seu recurso comporta parcial provimento no que tange ao valor da multa cominatória.

Não há ilegitimidade ativa, não havendo justificativa para a apresentação de alvarás ou licenças ambientais, pois tais documentos não são condição desta ação, que tem por objeto assegurar ao possuidor ou proprietário proteção contra interferências prejudiciais ao sossego, nos termos do artigo 1.277, do Código Civil.

Quanto à ilegitimidade passiva, o proprietário do imóvel é responsável pelos danos que dele emanam, em razão da obrigação *propter rem*, respondendo pelos danos causados a terceiros decorrentes do uso indevido de sua propriedade.

Nesse sentido é o entendimento do C. STJ:

RECURSO ESPECIAL - DIREITO CIVIL - CONDOMÍNIO - LOCAÇÃO - DESCUMPRIMENTO DOS DEVERES CONDOMINIAIS PELO LOCATÁRIO - AUSÊNCIA DE HIGIENE E LIMPEZA DA UNIDADE - IDENTIFICAÇÃO, NA ESPÉCIE - LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM - PROPRIETÁRIO - DIREITO DE VIZINHANÇA - OBRIGAÇÃO PROPTER REM - RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

I - O locador mantém a posse indireta do imóvel, entendida como o poder residual concernente à vigilância, à conservação ou mesmo o

aproveitamento de certas vantagens da coisa, mesmo depois de transferi-la a outrem o direito de usar o bem objeto da locação.

II - Na condição de proprietário, ao locador cumpre zelar pelo uso adequado de sua propriedade, assegurando-se da correta destinação dada pelo inquilino mormente no que se refere à questão concernente à higiene e limpeza da unidade objeto da locação que possui grave repercussão social, podendo, assim, interferir na esfera de saúde dos demais condôminos.

III - Ao proprietário é conferido instrumento coercitivo apto a compelir o locatário a cumprir as determinações condominiais, inclusive com a possibilidade de ajuizamento de ação de despejo, nos termos da Lei n.º 8.245/91.

IV - Assim, tratando-se de direito de vizinhança a obrigação é propter rem, ou seja, decorre da propriedade da coisa. Por isso, o proprietário, com posse indireta, não pode se eximir de responder pelos danos causados pelo uso indevido de sua propriedade.

V - Em resumo: o proprietário, em razão da natureza propter rem da obrigação, possui legitimidade passiva ad causam para responder por eventuais danos relativos a uso de sua propriedade.

VI - Recurso especial improvido.

(REsp n. 1.125.153/RS, relator Ministro Massami Uyeda, Terceira Turma, julgado em 4/10/2012, DJe de 15/10/2012 – grifo nosso)

Até porque o proprietário, ao alugar seu imóvel por temporada, como no caso, pode e deve limitar o número de pessoas, reiterando as regras da locação, a fim de garantir o sossego dos imóveis vizinhos.

Nos termos do artigo 370 do Código de Processo Civil, cabe ao Juiz da causa conduzir o processo de modo a evitar a produção de diligências desnecessárias ou inúteis para a solução da lide, *in verbis*:

Art. 370. Caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito.

Parágrafo único. O juiz indeferirá, em decisão fundamentada, as diligências inúteis ou meramente protelatórias.

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Cabe ao Julgador, então, deliberar sobre a necessidade da produção de determinada prova para a formação de seu convencimento, desde que assim o faça motivadamente.

A respeito do tema, destacam-se os seguintes precedentes do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO. DEVEDORES SOLVENTES. MASSA FALIDA. 1. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. 2. ALEGAÇÃO DE INCORRETA VALORAÇÃO DA PROVA. NÃO CARACTERIZAÇÃO. PRINCÍPIO DO LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. 3. HOMOLOGAÇÃO DE ACORDO. IRREGULARIDADE E ILEGALIDADE. NULIDADE. REVISÃO DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. 4. INEFICÁCIA DO ACORDO DECLARADA NA PRÓPRIA EXECUÇÃO. POSSIBILIDADE. PRECEDENTE. 5. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não há ofensa ao art. 535 do CPC, pois o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tenha encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio.

2. O art. 131 do CPC, que trata do princípio da livre persuasão racional, estabelece que cabe ao magistrado avaliar as provas requeridas e rejeitar aquelas que protelariam o andamento do processo, em respeito ao princípio da celeridade processual.

3. No caso dos autos, tendo as instâncias de origem concluído pela ineficácia da homologação do acórdão ao reconhecer a má-fé da parte agravante, descabe a esta Corte rever essa conclusão, pois a análise quanto à motivação e à suficiência ou não das provas, demandaria a análise do acervo probatório dos autos, o que encontra óbice intransponível imposto pela Súmula 7 do STJ.

4. Quanto à controvérsia sobre procedimento de lei específico para a rescisão de ato judicial homologatório, a jurisprudência desta Corte Superior tem entendimento de que a fraude à execução pode ser reconhecida incidentalmente no processo de execução, sendo desnecessário o ajuizamento de ação específica. Incidência da Súmula 83/STJ.

5. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AREsp nº 763.334/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j. 15.12.2015 – destacou-se)

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. AGENTE DE SAÚDE. FUNASA. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. CERCEAMENTO DE DEFESA AFASTADO. LIVRE CONVENCIMENTO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA 7/STJ.

1. Cumpra ao magistrado, destinatário da prova, valorar sua necessidade, conforme o princípio do livre convencimento motivado. Assim, não há violação ao art. 130 do CPC quando o juiz analisa as provas testemunhais e documentais e forma seu convencimento em decisão adequadamente fundamentada.

2. A alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem, a respeito do alegado cerceamento de defesa, tal como colocada a questão nas razões recursais, demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previsto na Súmula 7/STJ.

3. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AgRg no REsp nº 1.497.190/CE, Rel. Min. Sérgio Kukina, Primeira Turma, j. 06.08.2015 – destacou-se)

Embora a prova pericial sonora possa ser recomendável em algumas hipóteses, no caso concreto, a qualidade da prova oral somada aos inúmeros boletins de ocorrência lavrados supre com segurança a convicção quanto à existência de ruídos excessivos.

Isso porque no boletim de ocorrência de fls.123/130, de 05/06/2021, o locatário se prontificou a desligar o aparelho de som, além disso, não verifico qualquer vício no depoimento da testemunha, Sr. Pedro Gomes Miranda e Moreira, que ao passar um final de semana prolongado na pousada autora, relatou com detalhes o alto volume que emanava do rancho do requerido, inclusive, tendo registrado o boletim de ocorrência sobredito.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

No Boletim de ocorrência de fls. 151/156 a parte contrária não teve nada a declarar acerca da reclamação de perturbação de sossego; No Boletim de ocorrência de fls. 198/201 foi declarado que *“resolveram abaixar o volume do som”*, o que implica reconhecimento da existência do ruído em volume inadequado, posteriormente corrigido apenas após a intervenção policial.

Quanto ao depoimento do Sr. Andre Luis, entendo que ele próprio reconhece a existência de reclamações anteriores e a possibilidade de ocorrência de som alto no local. Em trecho do seu relato, a partir do minuto 37:00, afirma: *“Como que já teve muita reclamação e às vezes, se acontecer né, que é muito difícil né, pois já é avisado para não ter o som alto, que ele pede e o pessoal não aumenta o som”*.

Por fim, o depoimento do policial militar, Sr. Carlos Henrique da Silva, é especialmente relevante, sobre a existência de som alto nas ocasiões em que foi acionado e respondeu de forma clara: *“a maioria das vezes, sim”* (min 00:46). Explicou, ainda, que a equipe policial não dispõe de decibelímetro para aferição técnica do ruído, mas que, dada a localização da propriedade em frente ao espelho d'água, o som se propaga com muita força.

Desse modo, a argumentação do apelante não é suficiente para desqualificar o depoimento prestado em juízo, o qual se manteve coerente com a dinâmica dos fatos relatados pelas demais testemunhas. Isso porque, em resposta o Sr. Carlos afirmou que *“algumas vezes é cerceada, outras vezes o portão fechado...”*, ocasião em que fazem o boletim de ocorrência apenas para a vítima (a partir min 05:25), o que não equivale a afirmar que não é atendido quando realiza patrulhas no local.

Assim, ainda que, conforme alegado, os boletins de ocorrência se tratem de documentos com depoimento unilateral das partes,



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

se somados aos demais elementos conclui-se pela existência de perturbação ao sossego, principalmente porque muitos foram lavrados pelos próprios hóspedes.

Quanto à alegação de parcialidade do juízo *a quo*, ainda que se reconheça manifestação de caráter opinativo no trecho destacado pelo apelante, o presente julgamento se dá de forma independente, com base em fundamentos jurídicos próprios, extraídos objetivamente da análise das provas constantes dos autos, sem qualquer prejuízo ao requerido.

Por fim, em relação ao valor fixado a título de multa cominatória (R\$ 5.000,00), entendo que a estipulação de multa no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por violação, mostra-se mais adequada ao presente caso, tendo em vista a função coercitiva a que se destina.

Em relação ao recurso da autora, este comporta parcial provimento.

De fato, os honorários advocatícios não deveriam ter sido fixados tendo como base de cálculo o valor da causa, uma vez que irrisório na presente demanda (R\$ 3.000,00 fls. 12).

Logo, de fixar-se o valor dos honorários advocatícios devidos pela parte vencida, nos termos do art. 85, § 8º, do CPC:

Nas causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou, ainda, quando o valor da causa for muito baixo, o juiz fixará o valor dos honorários por apreciação equitativa, observando o disposto nos incisos do § 2º

Levando-se em conta os critérios estabelecidos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

no § 2º, do mesmo dispositivo, razoável o arbitramento dos honorários em R\$ 2.200,00.

Isso porque a previsão contida no § 8º-A do art. 85 do Código de Processo Civil, incluído pela Lei nº 14.365/22, representa mera recomendação como fonte de referência para estimativa dos honorários sucumbenciais, sem caráter vinculante.

Pelo exposto, dou parcial provimento ao recurso do réu para reduzir a multa estipulada para R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por violação e dou parcial provimento ao recurso da autora para majorar o valor dos honorários advocatícios sucumbenciais para R\$ 2.200,00.

HUGO CREPALDI
Relator