

Processo: 1.0000.22.228422-6/001
Relator: Des.(a) Rui de Almeida Magalhães
Relator do Acórdão: Des.(a) Rui de Almeida Magalhães
Data do Julgamento: 07/12/2022
Data da Publicação: 07/12/2022

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO COMINATÓRIA C/C INDENIZATÓRIA. DIREITO DE VIZINHANÇA. USO DE PAREDE EDIFICADA RENTE À FAIXA DIVISÓRIA DEVER DE ABSTENÇÃO DESCUMPRIDO. AUSÊNCIA DE DANOS. OBRIGAÇÃO DE EMBOLSAR O VIZINHO.

- A parede integralmente edificada em terreno do proprietário confrontante e rente à linha divisória entre os lotes poderá ser utilizada pelo vizinho, mediante pagamento da correspondente meação e desde que não ponha em risco a segurança ou a separação dos dois prédios.

- Não havendo prova dos danos materiais supostamente ocorridos durante a execução da obra realizada em parede divisória, inexistente o dever de indenizar.

- Tendo em vista que as obras realizadas e concluídas utilizaram da parede da parte autora, resta considerar que por tal uso, nos termos do art. 1.304, CC/02, impõe-se aos réus a obrigação de embolsar o vizinho pelo meio valor da parede e do chão correspondente.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.22.228422-6/001 - COMARCA DE CLÁUDIO - APELANTE(S): MAIRA APARECIDA MOURA CAMARGOS - APELADO(A)(S): JOVELINO FRANCISCO COELHO, LUIZ FRANCISCO COELHO

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 11ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. RUI DE ALMEIDA MAGALHÃES
RELATOR

DES. RUI DE ALMEIDA MAGALHÃES (RELATOR)

VOTO

Trata-se de recurso de apelação interposto por MAIRA APARECIDA MOURA CAMARGOS contra a sentença proferida pelo juízo da Vara Única da Comarca de Cláudio que julgou improcedentes os pedidos iniciais.

Na origem, MAIRA APARECIDA MOURA CAMARGOS propôs "Ação Cominatória, c/c Perdas e Danos" em desfavor de LUIZ FRANCISCO COELHO e JOVELINO FRANCISCO COELHO, sustentando que desde o ano de 2005 é legítima proprietária de um imóvel urbano localizado à Rua Belo Horizonte, nº 320, Centro, na cidade de Cláudio(MG), conforme certidão imobiliária de matrícula nº 8521.

Relatou que os requeridos são proprietários do imóvel vizinho, sendo que iniciaram uma reforma no mesmo, cujas diretrizes/recuperações/acréscimos não são de conhecimento da autora, todavia, as intervenções afetaram seu imóvel, comprometendo o sossego e segurança de sua família.

Esclareceu que após o término das obras, apareceram rachaduras na parede de sua residência, a qual fazia divisa com o imóvel dos demandados, descobrindo, posteriormente, que estes "aproveitaram" a parede da casa da autora para instalação de tomadas de eletricidade, balcões de pedra, apoio de estrutura, entre outros.

Destacou que a supramencionada parede fora construída às expensas de seus antecessores, na divisa das propriedades, contudo, no que pertine ao lado de dentro do terreno, pertence à autora, razão pela qual, deveria ter sido construída parede rente à de sua residência para as reformas promovidas pelos confrontantes, ou, ainda, requerida a anuência da proprietária.

Sob tais contornos, requereu a condenação dos réus a construírem parede própria no imóvel que faz divisa com a propriedade da autora, sujeitando-se ao pagamento de multa diária, caso não cumpram a determinação. Na mesma oportunidade, pleiteou a condenação dos réus na reparação de danos materiais causados à requerente.

Após os devidos trâmites processuais, inclusive com a realização de audiência de instrução e perícia

judicial, foi proferida a sentença, objeto do presente recurso, nos seguintes termos, em síntese:

"[...]

Em outras palavras, vale dizer que é lícito construir apoiando na parede divisória do imóvel lindeiro, desde que o proprietário desse seja indenizado.

Por outro lado, o art. 1.305, do mesmo Codex, prevê que tal indenização será devida somente quando a parede divisória tiver sido construída inteiramente no terreno do vizinho que postula o reembolso.

[...]

Assim sendo, diante do arcabouço probatório apresentado nos autos, sobretudo pela perícia técnica realizado por profissional habilitado na área, entendo que restou comprovado que os requeridos, de fato, utilizaram-se da parede pertence à autora para edificação, assentamento de instalações elétricas e passagem de tubulações.

Porquanto, demonstrado que o muro de divisa está construído no terreno da autora, o perito responsável destacou que os réus não poderiam tê-lo utilizado, devendo existir uma parede própria para a clínica.

Por outro lado, o expert, em sua avaliação, confirmou a presença de infiltração na sala da residência da autora, especificando que o cômodo se confronta com o banheiro e faz divisa com o box, porém, descartou eventual infiltração superior à laje do banheiro, local em que a requerente alegou existir umidade proveniente da tubulação de ar condicionado da clínica.

Na mesma oportunidade, o profissional admitiu a existência de uma única trinca presente no corredor que dá acesso à cozinha.

Todavia, conforme o mesmo laudo, concluiu-se que os problemas relatados pela requerente são provenientes da própria residência, advindos de fatores como falha na impermeabilização, em que o rejunte não conseguiu conter a passagem de água no sentido banheiro/sala, ou umidade do solo, que sobe pela parede.

Já a trinca deve-se ao modo de assentamento da alvenaria ou a falta de vigas superiores, de modo que a carga da cobertura está apoiada diretamente na alvenaria, que não foi preparada para resistir a esforços. Posteriormente, esclareceu que a mesma foi ocasionada por ausência de cintamento, ou encunhamento, visto que a cobertura foi apoiada direto no tijolo.

Apesar dos problemas relacionados, o profissional concluiu que não há risco de desabamento, bem como que não existe anomalia na edificação. Por fim, enfatizou que não foram constatados danos no imóvel da autora, provenientes da reforma na clínica odontológica.

Destarte, importante destacar que em sede de depoimento pessoal, a própria autora confirmou que existiam problemas relacionados às infiltrações, anteriores à reforma.

Assim sendo, após sopesamento das provas carreadas aos autos, entendo que apesar do uso indevido da parede da autora pelos requeridos, não foram comprovados danos efetivos à mesma, advindos da reforma promovida pelos réus.

[...]

III. DISPOSITIVO

Pelo exposto e por tudo mais que dos autos consta, JULGO IMPROCEDENTE a pretensão autoral, resolvendo o mérito do processo, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil.

Custas e honorários advocatícios, os quais por apreciação equitativa fixo em R\$2.000,00 (dois mil reais), por conta da requerente.

Todavia, suspendo sua exigibilidade, em razão da gratuidade judiciária que lhe foi concedida em decisão de ID 5095053001.

Certificado o trânsito e nada mais sendo requisitado, arquivem-se, observando-se as formalidades legais."

A sentença foi integrada pela decisão de ordem 114 que rejeitou os embargos de declaração opostos pela autora.

Inconformada, a autora interpôs o recurso de apelação de ordem 118 sustentando que apesar de a sentença ter reconhecido que fora utilizada pelos réus uma parede que se encontrava totalmente em área de propriedade da apelante para passagem de canos e tubulações, concluiu pela inexistência de danos causados à autora.

Destaca que os danos foram comprovados na medida em que as intervenções realizadas pelos réus utilizaram de forma indevida a parede de propriedade exclusiva da autora para assentamento de instalações elétricas e passagem de tubulações, indicando que os apelados estão usufruindo da parede da apelante sem nenhuma contraprestação, sendo intuitivo o dever de indenizar.

Argumenta que as provas produzidas indicam que as intervenções realizadas pelos réus, inclusive, causaram danos no reboco da parede de propriedade da autora.

Ressalta que ao contrário das conclusões da sentença, eventual quantificação da indenização pode ser apurada em liquidação de sentença.

Diante disso, requereu o conhecimento e provimento do recurso para reformar integralmente a

sentença e julgar procedentes os pedidos iniciais.

Contrarrazões ao doc de ordem 121, em que os apelados refutaram os argumentos da apelante.

Esse, em síntese, é o relatório.

Passando para o juízo de prelibação, vejo que foi expedida comunicação via sistema da decisão dos embargos de declaração da sentença em 01/07/2022. Por sua vez, foi interposto o recurso de apelação em 21/07/2022. Portanto, tenho por TEMPESTIVA a apelação. Ademais, na medida em que a exigibilidade do preparo está suspensa em razão do deferimento da gratuidade de justiça à apelante, bem como presentes os demais requisitos de admissibilidade, RECEBO o recurso.

Cinge-se a controvérsia recursal na análise dos argumentos da apelante quanto ao abuso do direito de construir por parte dos réus que imponham o dever de indenizar a título de danos materiais, no pagamento do valor correspondente à meação ou na obrigação de construir um muro ou outra parede divisória.

A questão controvertida está relacionada ao fato de a obra realizada e concluída pelos réus em parede localizada integralmente em área da propriedade da parte autora ter causado danos materiais indenizáveis.

Consta dos autos:

- 1) Memorial descritivo e declaração assinada por engenheiro agrimensor atestando que a parede em que as obras foram realizadas pelos réus se encontra integralmente em área de propriedade da autora (doc de ordem 07, p. 01-05);
- 2) Boletim de ocorrência policial emitido em 30/01/2017 descrevendo a insatisfação da autora quanto às obras realizadas pelos réus, em especial, no que tange a passagem de fiação elétrica e tubulações hidráulicas e danos em parede localizada sobre a área de propriedade da autora (doc de ordem 07, p. 06-10);
- 3) Relatório emitido pela Defesa Civil do município de Cláudio(MG) em 26/01/2017, descrevendo que os réus realizaram a furação da parede do imóvel de propriedade da autora para instalação de canos e outros, em razão de obras executadas pelo réu em imóvel vizinho e construído integralmente sobre a divisa dos terrenos (doc de ordem 08);
- 4) Notificação extrajudicial realizada pela autora aos réus em 08/02/2017 para regularizarem a obra, não utilizando a parede de propriedade da autora e edificando muro divisório rente a ela para a continuidade das construções (doc de ordem 08, p. 05-08);
- 5) Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel de propriedade da autora (doc de ordem 19, p. 08);
- 6) Relatório fotográfico da obra realizada pelos réus, doc de ordem 20;
- 7) Laudo Técnico de Vistoria e Arquitetura apontando as patologias construtivas (doc de ordem 21-22);
- 8) Laudo pericial judicial concluindo que as patologias na parede localizada no terreno da autora decorreram de falhas construtivas por ela realizadas e não pela ré; também, constatou-se que tal parede fora utilizada e aproveitada pelos réus para realização da obra de uma clínica odontológica (doc de ordem 43-46);
- 9) Ata de audiência de instrução em que foram produzidas provas orais (doc de ordem 87-88)

Sob tal conjuntura probatória indene de dúvidas que as obras realizadas pelo réu não causaram danos na parede do imóvel de propriedade da autora, sendo que eventuais trincas e rachaduras, conforme constatado pela perícia judicial, decorreram dos próprios defeitos construtivos pretéritos, não havendo que se falar em imputação da responsabilidade dos réus nesse tocante.

Assim, ausente a prova do dano decorrente da execução da obra, não há valor a ser indenizado.

No que toca ao alegado abuso do direito de construir, passo à sua análise.

Sobre o tema, o Código Civil trata das questões referentes a paredes divisórias nos artigos 1.304 a 1.307. Confira-se:

""Art. 1.304. Nas cidades, vilas e povoados cuja edificação estiver adstrita a alinhamento, o dono de um terreno pode nele edificar, madeirando na parede divisória do prédio contíguo, se ela suportar a nova construção; mas terá de embolsar ao vizinho metade do valor da parede e do chão correspondentes.

Art. 1.305. O confinante, que primeiro construir, pode assentar a parede divisória até meia espessura no terreno contíguo, sem perder por isso o direito a haver meio valor dela se o vizinho a travejar, caso em que o primeiro fixará a largura e a profundidade do alicerce.

Parágrafo único. Se a parede divisória pertencer a um dos vizinhos, e não tiver capacidade para ser travejada pelo outro, não poderá este fazer-lhe alicerce ao pé sem prestar caução àquele, pelo risco a que expõe a construção anterior.

Art. 1.306. O condômino da parede-meia pode utilizá-la até ao meio da espessura, não pondo em risco a segurança ou a separação dos dois prédios, e avisando previamente o outro condômino das obras que ali tenciona fazer; não pode sem consentimento do outro, fazer, na parede-meia, armários, ou obras semelhantes, correspondendo a outras, da mesma natureza, já feitas do lado oposto.

Art. 1.307. Qualquer dos confinantes pode altear a parede divisória, se necessário reconstruindo-a, para suportar o alteamento; arcará com todas as despesas, inclusive de conservação, ou com metade, se o

vizinho adquirir meação também na parte aumentada."

Conforme já destacado, não restam dúvidas de que os réus utilizaram da parede divisória da parte autora para agregar ao seu terreno e à edificação de seu prédio sem o prévio consentimento da parte autora.

Nesse sentido, surgem duas alternativas diante da objeção apresentada pela parte autora: impor ao vizinho que construa sua própria parede e/ou muro divisório, ou que pague pela meação da parede respectiva.

Ao comentar os dispositivos legais mencionados, Carlos Roberto Gonçalves destaca que:

"Paredes divisórias são as que integram a estrutura do edifício, na linha de divisa. Distinguem-se dos muros divisórios, que são regidos pelas disposições concernentes aos tapumes. Muro é elemento de vedação, enquanto parede é elemento de sustentação e vedação. No tocante ao assentamento da parede divisória ou parede-meia, o art. 1.305 abre ao proprietário que primeiro edificar a seguinte alternativa: assentar a parede somente no seu terreno, ou assentá-la, até meia espessura, no terreno vizinho. Na primeira hipótese, a parede pertencer-lhe-á, inteiramente; na segunda, será de ambos. Nas duas hipóteses, os vizinhos podem usá-la livremente. (GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro. Direito das Coisas. V. 5. São Paulo: Saraiva, 2018. p. 376)

Ou seja, ainda que a parede se encontre erigida integralmente sobre o imóvel da parte autora e rente à linha divisória, deverá tolerar o seu uso pelo vizinho do lote de terreno confrontante, como de fato o fez, já que não promoveu nenhuma medida judicial para embargo da obra.

Vencida essa questão e, tendo em vista que as obras realizadas e concluídas utilizaram da parede da parte autora, resta considerar que por tal uso, nos termos do art. 1.304, CC/02, impõe-se aos réus a obrigação de embolsar o vizinho pelo meio valor da parede e do chão correspondente.

A respeito do tema, Washington de Barros Monteiro esclarece:

"à servidão de meter trave (de tigni immittendi) e subordinado está a duas condições: a) que a nova construção se levante em cidade, vila ou povoado; b) que a edificação esteja obrigada a determinado alinhamento. Se não existe este, pode o proprietário edificar pouco mais à frente, ou pouco mais atrás, evitando assim madeiramento no prédio contíguo, a ser usado apenas como último recurso. Desde que o proprietário venha, porém, a madeirar no prédio adjacente, terá de embolsar o vizinho meio valor da parede e do chão correspondente (MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de Direito Civil. 37. ed. V. 3. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 165)

Destarte, diante da inviabilidade de desfazimento da obra e da edificação de nova parede ou muro divisório, impõe-se a obrigação da parte ré em embolsar a parte autora meio valor da parede e do chão correspondente, que deverá ser apurado mediante liquidação de sentença.

Ou seja, os réus deveriam ter construído uma parede divisória própria, de modo que não houvesse interferência nem na parede da autora e nem em muro divisório. Contudo, não o fez.

Desse modo, ainda que se cogitasse que a autora fosse beneficiada com as obras realizadas pelos réus, percebe-se que, como os apelados aproveitaram da parede de propriedade da apelante para realizar a sua construção, fazendo com que se transformasse numa parede divisória, impõe-se o dever embolsar a parte autora conforme destacado.

DISPOSITIVO

Feitas tais considerações, DOU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO, para reformar a sentença e julgar parcialmente procedentes os pedidos iniciais, convertendo-se a obrigação de fazer para impor aos réus o dever de embolsar a parte autora por meio valor da parede e do chão correspondentes à sua propriedade indevidamente agregada ao imóvel da parte requerida. A importância respectiva deverá ser apurada mediante liquidação de sentença.

Consequentemente, condeno a parte ré apelada ao pagamento de 50% das custas processuais e recursais, bem como, em honorários advocatícios de sucumbência que, nos termos do art. 85, §11, CPC/15, majoro em R\$500,00 daqueles fixados em primeira instância (R\$2.000,00), totalizando R\$2.500,00 também no mesmo percentual de 50%. Os outros 50% das custas processuais e recursais e, dos honorários advocatícios de sucumbência, ficam a cargo da parte autora apelante, suspensa a exigibilidade em razão da concessão dos benefícios da justiça gratuita.

DES. MARCELO PEREIRA DA SILVA - De acordo com o(a) Relator(a).



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

DES. MARCOS LINCOLN - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO"