



Seminário 4

Agripina propôs ação demolitória em face de Tício por este ter construído irregularmente um terceiro pavimento, colunas e cintas de concreto junto à parede do imóvel da autora.

Com isso, ocorreu a obstrução da ventilação e da iluminação das janelas da casa que dão para a área comum e Tício, apesar de notificado para interromper a obra, deu continuidade a esta fechando a área com uma laje..

Agripina alegou ainda a inexistência de irregularidade da obra, porquanto edificada sem projeto e licenciamento previamente aprovados pela municipalidade, bem como enfatizou ter sido construída sobre a área comum.

Tício, por sua vez, sustentou em sua contestação que no terceiro andar residem seus familiares e que quando os autores compraram a casa do andar de baixo, o réu já estava construindo o terceiro pavimento e em nada se opuseram no momento. Informou que a construção em nada reduziu a iluminação e circulação natural de ar, que sempre foi diminuída, pois suas janelas dão de frente para um muro alto.

O juiz determinou a realização de perícia no imóvel que constatou a existência de dano e fissuras no pilar originadas por sobrecarga.

Baseado na prova pericial, em primeira instância Tício foi condenado e a decisão judicial utilizou diversas normas que regulam os direitos de vizinhança no Código Civil.

Na apelação, Tício postulou pela reforma da sentença e sustentou, para tanto, que o julgado se distanciou completamente da realidade brasileira ao negar a existência ao tipo de habitação pretendido, qual seja, acréscimo de construção em área de comunidade para moradia da filha e netos do apelante.

Destacou, ainda, que o direito de laje foi discutido e admitido em comunidades e positivado no Código Civil, não sendo plausível que o Estado, após construída a casa, venha a determinar sua demolição sem a mínima comprovação de riscos estruturais ou de desabamento.

Por fim, Tício acrescentou haver a necessidade da intervenção do Ministério Público, uma vez que no local residem absolutamente incapazes.

Pergunta-se:

- 1) No caso narrado deve prevalecer o direito de vizinhança ou o direito à laje ?
- 2) A construção em comunidades dispensa normas urbanísticas ?
- 3) A intervenção do Ministério Público seria necessária na ação demolitória ?