



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo  
26ª Câmara de Direito Privado  
Apelação Cível nº 1005622-68.2017.8.26.0189**

**Registro: 2019.0000508887**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1005622-68.2017.8.26.0189, da Comarca de Fernandópolis, em que é apelante SÃO PAULO PREVIDÊNCIA - SPPREV, é apelado OLEANS ORIVAL RAMOS (INTERDITO(A)).

**ACORDAM**, em 26ª 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 Exmos. Desembargadores FELIPE FERREIRA (Presidente sem voto), BONILHA FILHO E RENATO SARTORELLI.

São Paulo, 27 de junho de 2019

**ANTONIO NASCIMENTO**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo  
26ª Câmara de Direito Privado  
Apelação Cível nº 1005622-68.2017.8.26.0189**

**2ª Vara Cível da Comarca de Fernandópolis/SP  
Apelante: SÃO PAULO PREVIDÊNCIA – SPPREV  
Apelado: OLEANS ORIVAL RAMOS (INTERDITO)  
MM. Juiz de Direito: Dr. HEITOR KATSUMI MIURA**

**VOTO Nº 24.689**

APELAÇÃO CÍVEL – DIREITO DE VIZINHANÇA – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER (DANO INFECTO) C.C. REPARAÇÃO DE DANOS. Direito de vizinhança. Elementos dos autos que revelam o nexo de causalidade entre os vícios apresentados no imóvel da requerida e os danos causados ao imóvel do autor. Danos materiais – danos emergentes – bem evidenciados. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.

A sentença de fls. 344/347 julgou **procedente a ação de obrigação de fazer (dano infecto) c/c indenização por danos materiais** decorrente de **direito de vizinhança** ajuizada por **Oleans Orival Ramos** contra **São Paulo Previdência – SPPREV**, para condenar o réu ao pagamento da quantia de R\$ 30.841,75, a título de danos materiais, com a incidência da atualização monetária desde a data do orçamento apresentado, 13/01/2017 (fls. 57), e juros de mora desde a citação. À parte ré foram carreados, ainda, os ônus da sucumbência: as custas e despesas processuais, além dos honorários do advogado da parte contrária, fixados em 10% sobre o valor atualizado da condenação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo  
26ª Câmara de Direito Privado  
Apelação Cível nº 1005622-68.2017.8.26.0189

Irresignado, o demandado interpôs, a fls. 352, recurso de apelação. Sustenta, em suas razões recursais de fls. 353/358, ter havido atraso na vistoria do imóvel, em virtude do fechamento de orçamento destinado à locomoção de técnicos àquela localidade. Aduz que foi autorizado procedimento licitatório que, num primeiro momento, não teve interessados. Após, logrou-se êxito em obter a contratação de empresa para a realização das obras, as quais tiveram início no mês de outubro de 2018. Argumenta, por isso, que carece ao autor o interesse de agir, haja vista a perda do objeto da demanda.

O recurso é tempestivo e preenche os requisitos objetivos de admissibilidade, motivo por que é recebido por este relator em seus regulares efeitos. Contrarrazões, a fls. 361/364.

Parecer da D. Procuradoria Geral de Justiça opinando pelo não provimento do recurso (fls. 369/370).

**É o relatório.**

Cuidam os autos de **ação de dano infecto**, cumulada com pedido **indenizatório**, decorrente de direito de vizinhança. Relata o autor, em síntese, que o imóvel onde reside com sua esposa vem sofrendo danos decorrentes da má conservação do estabelecimento vizinho, de propriedade do instituto réu. Assinala a existência de rachaduras e infiltrações, as quais comprometem a segurança das pessoas que ali residem. Sustenta ainda que ele e sua esposa se



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo  
26ª Câmara de Direito Privado  
Apelação Cível nº 1005622-68.2017.8.26.0189**

encontram acamados, motivo pelo qual solicita imediata reparação, haja vista que a parede de divisa do quarto do casal aponta elevado índice de desabamento. Por fim, requer a condenação do réu ao pagamento das reparações dos danos sofridos, calculado com base no menor valor orçado. Juntou os documentos de fls. 16/63.

O réu não refuta os fatos articulados pelo autor, sobretudo quanto aos danos causados no imóvel lindeiro. Aduz, porém, em seu prol, que já providenciou oportunamente a regularização construtiva de seu imóvel.

A sentença recorrida julgou procedente a demanda, reconhecendo o direito do autor à reparação pelos danos sofridos. E é forçoso reconhecer que tal édito monocrático deu a acertada solução à controvérsia.

A ação de dano infecto é possível ao proprietário ou possuidor que tiver justo receio de sofrer algum dano proveniente de ruína de casa vizinha ou do vício de obras. Baseia-se o pedido no justo receio do que possa ocorrer no futuro. Trata-se de ação cominatória, pedindo o autor na petição inicial que o réu faça ou deixe de fazer alguma coisa.

Registre-se que o conceito de vizinhança, para efeito de ação de dano infecto, é mais amplo, considerando-se vizinho todo o prédio até o qual chegam as emissões prejudiciais à segurança, ao sossego ou à saúde de seus moradores.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo  
26ª Câmara de Direito Privado  
Apelação Cível nº 1005622-68.2017.8.26.0189

O direito do autor encontra guarida no que preceitua o art. 1.277 do Cód. Civil,<sup>1</sup> segundo o qual “o proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.”

Digno de registro, igualmente, o § único do art. 1.277 do Cód. Civil: “Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.”

A jurisprudência, por sua vez, ressalta que:

*“A responsabilidade dos donos do imóvel onde foram efetuadas as obras é objetiva e decorre do mau uso da propriedade. Ainda que se trate de ato excessivo e não abusivo, isto é, praticado com a finalidade legítima, se causar danos ao prédio vizinho surge a obrigação de indenizar independentemente de culpa (TJSP – RT 705/132). No mesmo sentido: TARS – RJ 158/92.”<sup>2</sup>*

**“Direito de vizinhança - Reparação de danos – Comprovação - Nexo causal - Responsabilidade objetiva - Reconhecimento.** Vigora nas relações de vizinhança o princípio da responsabilidade objetiva, emergindo o dever de indenizar desde que provados os danos e o nexos de causalidade.”<sup>3</sup>

---

1 Também nesse sentido é o art. 1.299 do Cód. Civil: “O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos”.

2 NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código civil comentado**. 9ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 1.171.

3 TJSP – 30ª Câmara de Direito Privado – Apelação nº 0399716-30.2009.8.26.0577 – Rel. Des. **Orlando Pistori** – J. 18/12/2013.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**São Paulo**  
**26ª Câmara de Direito Privado**  
**Apelação Cível nº 1005622-68.2017.8.26.0189**

E os elementos dos autos indicam que o lastimável estado de conservação do prédio de propriedade do requerido, causou, de fato, prejuízos materiais ao autor.

Inconsistente, por outro lado, a alegação do acionado de que houve prematuridade na propositura da presente demanda. Aliás, e ainda dentro de tal ordem de ideias, timbra pela falta de sentido sua asserção de que teria havido perda do objeto da demanda, e que faltaria, ao acionante, o necessário interesse de agir.

Os danos ao imóvel do autor perduravam desde agosto de 2016 (fls. 37/38, 124/132 e 134/141), ao passo que as obras de reparo tiveram início apenas em outubro de 2018, ou seja, mais de dois anos após a interpelação extrajudicial do acionante.

Ora, como a própria apelante registra, o imóvel havia sido interditado pela Defesa Civil de Fernandópolis (fls. 135), o que só reforça a assertiva do autor no sentido da iminência de se ocorrer dano mais grave em seu imóvel.

E nem se argumente com a necessidade de contratação mediante licitação, uma vez que a própria lei de regência admite as exceções ao certame licitatório – art. 24, IV, da Lei Federal 8.666/93.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> “(...) nos casos de emergência ou de calamidade pública, quando caracterizada urgência de atendimento de situação que possa ocasionar prejuízo ou comprometer a segurança de pessoas, obras, serviços, equipamentos e outros bens, públicos ou particulares, e somente para os bens necessários ao atendimento da situação emergencial ou calamitosa e para as parcelas de obras e serviços que possam ser concluídas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias consecutivos e ininterruptos, contados da ocorrência da emergência ou calamidade, vedada a prorrogação dos respectivos contratos”.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**São Paulo**  
**26ª Câmara de Direito Privado**  
**Apelação Cível nº 1005622-68.2017.8.26.0189**

Apurada a responsabilidade da ré pelos fatos noticiados nos autos, passa-se à análise dos danos gerados ao autor e sua extensão.

Preceitua o art. 402 do Cód. Civil vigente que: *"Salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar."*

Os danos emergentes foram muito bem esclarecidos pelo autor, e não houve, pela acionada, a oferta da devida defesa quanto à assertiva da parte adversa, tampouco houve impugnação especificada acerca dos valores exigidos, ônus que competia à autarquia pública, à luz dos artigos 336 e 341 do CPC.

Há de se observar, finalmente, no cumprimento do julgado, que a indenização a ser paga pela autarquia estadual, o que foi definido em sentença: incidência da correção monetária pelo IPCA-E (Lei Federal 11.960/09, consoante Tema 810 - STF) e juros de mora segundo a remuneração oficial da caderneta de poupança, observado o disposto no artigo 1º - F da Lei n. 9.494/97, com nova redação dada pela Lei n. 11.960/09.

Por fim, em razão do disposto no art. 85, § 11, do CPC, majora-se a verba honorária sucumbencial para 12% sobre o valor da condenação.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**São Paulo**  
**26ª Câmara de Direito Privado**  
**Apelação Cível nº 1005622-68.2017.8.26.0189**

Postas essas premissas, **nega-se**  
**provimento** ao recurso.

**Antonio (Benedito do) Nascimento**  
**RELATOR**