Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
468
Carimbado Eletronicamente

Apelação Cível nº: 0012971-90.2020.8.19.0202
Apelantes: (1) CLAUDIA DO ROSARIO PERCU
(2) DANILO PERCU CARNEIRO
Apelados: (1) JORGE MOREIRA DOS SANTOS
(2) MARIA HELENA MOREIRA DOS SANTOS
Relatora: Desembargadora Nádia Maria de Souza Freijanes

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DE VIZINHANÇA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO. CONSTRUÇÃO DE MURO EM CORREDOR DE SERVIDÃO. OBSTRUÇÃO DE PASSAGEM E COMPROMETIMENTO DA VENTILAÇÃO. SENTENÇA QUE CONDENOU OS RÉUS À DEMOLIÇÃO DE MURO CONSTRUÍDO EM CORRERDOR COMUM E À OBRIGAÇÃO DE SE ABSTER DE NOVA CONSTRUÇÃO NO LOCAL. INCONFORMISMO DOS RÉUS. ALEGAÇÕES RECURSAIS APONTAM LEGALIDADE DA CONSTRUÇÃO, AUSÊNCIA DE OBSTRUÇÃO EFETIVA DA PASSAGEM, CUMPRIMENTO DE NORMAS MUNICIPAIS E INCONGRUÊNCIA NO LAUDO PERICIAL QUANTO À VENTILAÇÃO E ACESSO. A QUESTÃO EM DISCUSSÃO CONSISTE EM SABER SE A CONSTRUÇÃO DO MURO OBSTRUI, DE FORMA ILEGÍTIMA, A PASSAGEM FORÇADA PREVISTA NOS ARTS. 1.285 E 1.282 DO CC, COMPROMETENDO O DIREITO DE VIZINHANÇA, E SE A SENTENÇA, AO DETERMINAR A OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER E A DEMOLIÇÃO DA ESTRUTURA, OBSERVOU CORRETAMENTE AS PROVAS DOS AUTOS, ESPECIALMENTE O LAUDO PERICIAL. O LAUDO TÉCNICO JUDICIAL, ELABORADO POR PERITO IMPARCIAL E SUBMETIDO AO CONTRADITÓRIO, CONCLUIU QUE O PROJETO DO MURO IMPEDE O ACESSO ADEQUADO ÀS RESIDÊNCIAS, ESPECIALMENTE À CASA 02,

NADIA MARIA DE SOUZA FREIJANES:16590 Assinado em 03/07/2025 09:47:26
Local: GAB. DES NADIA MARIA DE SOUZA FREIJANES

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
469
Carimbado Eletronicamente

CONTRARIANDO O DIREITO DE PASSAGEM. EMBORA HAJA ABERTURA ATUAL NO MURO, SEU PROJETO INDICA CONTINUIDADE ATÉ O MURO FRONTAL DO TERRENO, O QUE COMPROMETERIA O USO REGULAR DAS UNIDADES HABITACIONAIS SITUADAS AOS FUNDOS. A ARGUMENTAÇÃO DOS APELANTES NÃO AFASTA A CONCLUSÃO DO LAUDO, TAMPOUCO DEMONSTRA ERRO TÉCNICO OU PARCIALIDADE DO *EXPERT*, SENDO INSUFICIENTE PARA INFIRMAR A SENTENÇA. A VALORAÇÃO DAS PROVAS RESPEITOU O ART. 371 DO CPC, TENDO O JUÍZO DE ORIGEM CONSIDERADO ADEQUADAMENTE OS ELEMENTOS CONSTANTES DOS AUTOS E ADOTADO FUNDAMENTOS COERENTES COM A PROVA TÉCNICA PRODUZIDA. NÃO HÁ CONTRADIÇÃO NO *DECISUM*, QUE OBSERVOU AS PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO E O DIREITO DE VIZINHANÇA, RESGUARDANDO O USO FUNCIONAL DAS RESIDÊNCIAS. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos os autos da apelação cível em referência, em que constam como partes as acima indicadas, acordam os Desembargadores que integram a Décima Segunda Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça deste Estado, por unanimidade, em **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO,** nos termos do voto do Relator.

Rio de Janeiro, datado e assinado digitalmente.

NÁDIA MARIA DE SOUZA FREIJANES
Desembargadora Relatora

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
470
Carimbado Eletronicamente

R E L A T Ó R I O

Trata-se de ação de Obrigação de não fazer ajuizada por **MARIA HELENA MOREIRA DOS SANTOS e JORGE MOREIRA DOS SANTOS** em face de **CLAUDIA DO ROSÁRIO PERCU e DANILO PERCU CARNEIRO,** na qual objetivam a condenação dos réus na obrigação de não fazer com relação a construção do muro, além do pagamento de indenização a título de danos morais.

Na forma do permissivo regimental, adoto o relatório da sentença proferida no index 000431, nos seguintes termos:

> MARIA HELENA MOREIRA DOS SANTOS e JORGE MOREIRA DOS SANTOS ajuizaram ação de obrigação de não fazer em face de CLAUDIA DO ROSÁRIO PERCU e DANILO PERCU CARNEIRO alegando que a parte ré pretender construir muro em corredor de acesso comum aos imóveis de todos os envolvidos; fato que traria enorme prejuízo de ventilação, segurança e até mesmo dificuldade de entrada às casas dos autores; que a área construída pelos autores compõe-se de duas casas contíguas no andar térreo (sendo uma delas domiciliada pela 1ª autora), e outra construída sobre as duas primeiras (construção em laje, ora domiciliada pelo 2º autor); que a ré, por sua vez, reside em área construída aos fundos do terreno dos autores, cujo acesso se faz por entrada em corredor comum a todos. a autora já deu início a construção de muro, de ponta a ponta, no meio de um corredor, cuja distância entre as duas extremidades medem aproximadamente; que uma vez realizada a descabida pretensão da ré, os autores seriam submetidos a corredor de acesso às suas residências com largura de pouco menos de 1 m (a ser considerar a espessura do muro que se pretende construir); que não precisa muito para concluir que esta diminuta largura entre paredes (corredor) praticamente impediria a simples entrada e saída de móveis e/ou eletrodomésticos no local; que uma vez construído o tal o muro, isso prejudicaria demasiadamente o acesso a 2ª casa do andar térreo (também pertence aos autores), pois seu ocupante,

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
471
Carimbado Eletronicamente

para acessá-la, precisaria espremer-se entre uma escada e a parede do muro que se pretende construir, em espaço certamente inferior a 50 cm; que como argumento derradeiro, que poderá ser confirmado em eventual realização de perícia técnica a ser deferida, no local onde se pretende realizar a construção do muro, passa bem acima de galeria de esgoto dos imóveis, inviabilizando qualquer possibilidade de construção, requerendo, ao final, a condenação da ré na obrigação de não fazer com relação a construção do muro e indenização por danos morais.

Instruíram a petição inicial os documentos de fls. 13/43.

Decisão de deferimento da antecipação de tutela a fls. 69/70.

A primeira ré apresentou a contestação de fls. 79/87 alegando que é apenas moradora da casa que fica aos fundos do terreno e mãe do herdeiro Danilo Percu Carneiro e por várias vezes teve problemas com os autores que se utilizam de forma indevida da servidão; que o filho da ré resolveu construir o referido muro para que regularizasse a entrada das casas aos fundos, e pediu que a ré se mantivesse afastada dos autores e da referida obra para evitar problemas futuros; que o corredor a que se referem os autores é a necessária servidão estando com 1,50 m de largura e 1.80m de altura e com afastamento da parede dos imóveis, variando com 1,2m a 90cm, tendo em vista a irregularidade das paredes dos imóveis construídos sem respeitar o espaço necessário para servidão; que a entrada da casa da autora é pela frente com portão de entrada e de garagem diretamente com a rua e não há necessidade de passar pela servidão, sendo que a do autor tem escada e portão de acesso pela referida servidão, requerendo, ao final, a improcedência do pedido.

Instruíram a contestação os documentos de fls. 88/116.

Réplica a fl.s 129/132 com a juntada de prova documental a fls. 133/134.

Prova documental juntada pela ré a fls. 150/156.

O segundo réu apresentou a contestação de fls. 194/202 alegando que os autores não moram mais no imóvel objeto da

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
472
Carimbado Eletronicamente

> ação; que corrobora tudo que a primeira ré alegou em sua peça contestatória, requerendo, ao final, a improcedência do pedido.
> Réplica a fls. 215/218.
> Despacho Saneador a fls. 221/222.
> Laudo Pericial a fls. 333/354 com esclarecimentos a fls. 404/405.
> As partes se manifestaram acerca do laudo pericial a fls. 373/375 (laudo técnico a fls.378/397), 417/419 e 421 (laudo técnico a fls. 422/426).
> É o relatório. Decido.

A referida sentença tem o seguinte dispositivo:

> Isto posto JULGO PROCEDENTE EM PARTE a ação condenando a parte ré, solidariamente, a obrigação de não fazer o muro em toda a área de passagem e a realizar a demolição da parte construída no prazo de trinta dias, sob pena de multa diária que fixo em R$100,00 (cem reais), bem como confirmo a antecipação de tutela deferida.
> Considerando a sucumbência recíproca, condeno as partes ao rateio das custas, despesas processuais e periciais na proporção de 70% (setenta por cento) para os réus e 30% (trinta por cento) para a parte autora.
> Condeno a parte ré ao pagamento dos honorários advocatícios do patrono do autor que fixo em R$5.000,00 (cinco mil reais) e a parte autora ao pagamento dos honorários advocatícios da parte ré que fixo em 10% (dez por cento) do valor da causa (pedido sucumbente de danos morais).
> P.R.I. Após o trânsito em julgado dê-se baixa e arquive-se.

Inconformados, os réus interpuseram recurso de apelação no index 439 postulando a reforma da sentença e, para tanto, sustentam a regularidade da obra, elaborada de acordo com o Código de Posturas e leis que regulam à matéria.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
473
Carimbado Eletronicamente

Além disso, destacam ter sido a sentença prolatada com ênfase unilateral e equivocada, pois coloca a referida obra como passagem forçada previsto no artigo 1285, do CC, pelo terreno vizinho, o que não procede, pois, a referida servidão está sendo construída no mesmo terreno em que ambas as partes possuem seus imóveis.

Mencionam contradições na sentença quanto à metragem do corredor e apontam que os prejuízos alegados decorrem da forma irregular com que os autores edificaram suas construções, sem prever o acesso aos fundos do terreno.

Destacam ser necessário observar que o perito, no laudo constante às fls. 373/375, limitou-se a analisar o espaço remanescente no quintal das casas laterais, construídas originalmente sem a devida previsão para futuras obras destinadas ao acesso aos imóveis localizados nos fundos do terreno. Segundo o laudo, o espaço disponível ficou em aproximadamente 83 cm, o que é considerado suficiente para a passagem de mudanças e móveis. Tal conclusão encontra respaldo no fato de que ambos os imóveis pertencentes aos autores se encontram atualmente alugados, sem que tenha sido relatada qualquer dificuldade para a passagem de móveis e utensílios pelos atuais ocupantes. Ademais, destaca-se que os autores não residem mais nas referidas propriedades há mais de dois anos.

Afirmam, tanto no referido laudo pericial quanto na sentença atacada, que o muro construído não atende integralmente ao Código de Obras, em razão da insuficiência de ventilação e iluminação adequadas para a casa 02. Entretanto, há contradição nessa conclusão, pois o mesmo item do laudo afirma que a construção do muro está em conformidade com as normas do Código de Obras, evidenciando, assim, que as irregularidades apontadas decorrem, na verdade, da construção dos edifícios sem a devida previsão para futuras obras de acesso às residências localizadas nos fundos do terreno.

Informam os réus que a deficiência na iluminação é ocasionada pela instalação de dois telheiros, construídos indevidamente pelos próprios autores na área comum de acesso, os quais bloqueiam a entrada de luz natural e comprometem também a ventilação do ambiente.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
474
Carimbado Eletronicamente

Por fim, esclarecem que, no que tange à ventilação, o muro em questão poderia ter sua altura reduzida ou ser dotado de grades nas partes necessárias para garantir a adequada circulação de ar, não sendo, portanto, imprescindível a demolição integral da construção. Ressaltam, contudo, que os transtornos decorrentes advêm da construção dos imóveis pelos autores, que foi realizada sem a devida previsão para a criação de acesso adequado às residências situadas nos fundos do terreno comum a todos.

Contrarrazões apresentadas no index 450.

É o relatório.

V O T O

Conheço do recurso, eis que presentes seus pressupostos de admissibilidade.

Cuida-se de recurso interposto contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos deduzidos em ação de obrigação de não fazer, proposta com o objetivo de impedir a construção de muro em corredor de acesso comum e obter indenização por danos morais.

A questão em discussão consiste em saber se: (i) a construção do muro obstrui, de forma ilegítima, a passagem forçada prevista nos arts. 1.285 e 1.282 do CC, comprometendo o direito de vizinhança; (ii) a sentença, ao determinar a obrigação de não fazer e a demolição da estrutura, observou corretamente as provas dos autos, especialmente o laudo pericial.

Ao que se extrai dos autos, a parte autora ajuizou a presente demanda, com fundamento na construção de muro em corredor de passagem

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
475
Carimbado Eletronicamente

comum, que comprometeria a acessibilidade, segurança e ventilação das residências localizadas em terreno compartilhado pelas partes.

Por sua vez, a parte ré defende a legalidade da obra, pois projetada por engenheira arquiteta nos moldes da lei e com observância do Código de Posturas do Município e ausência de obstrução efetiva da passagem.

O juízo de origem, com base nas provas constantes dos autos, notadamente no laudo pericial, julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados, aplicando adequadamente o direito à espécie, pois concluiu pela impossibilidade da manutenção da obra, condenando os réus solidariamente à obrigação de não fazer consistente em se abster de construir o muro em toda a área de passagem comum, bem como determinando a demolição da parte já erigida, no prazo de 30 dias, sob pena de multa diária de R$ 100,00. Julgou improcedente o pedido de danos morais.

Os apelantes sustentam que a obra estaria de acordo com os parâmetros urbanísticos e com o Código de Posturas Municipal; que o muro não impediria o acesso dos autores; que a construção de muros em terreno comum é direito dos condôminos; que há incongruência no laudo pericial quanto à ventilação e acesso, bem como contradição na sentença quanto à observância do código de obras; e que a eventual obstrução poderia ser resolvida com a diminuição da altura do muro ou substituição parcial por grade.

Todavia, nenhuma das teses recursais se mostra hábil a reformar a sentença.

No processo moderno é evidente que cada parte persegue, com suas próprias forças, um benefício próprio e imediato. Contudo, há de se considerar, ainda, o interesse público mediato que está acima dos benefícios específicos das partes.

Em consequência, as provas no processo civil são o instrumental destinado a fornecer ao magistrado o conhecimento acerca dos fatos trazidos pelas

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
476
Carimbado Eletronicamente

partes como fundamento do pedido ou da defesa, sendo, portanto, o julgador o seu destinatário direto.

O laudo pericial (index 332) realizado por profissional de confiança do juízo, após detalhada análise técnica do imóvel, concluiu que o muro projetado pela parte ré compromete o acesso adequada às residências, especialmente à casa 02, impedindo sua utilização autônoma, contrariando o direito de passagem, além de não respeitar as normas mínimas de ventilação e iluminação.

Constatou-se que a passagem restante, caso construído o muro em sua totalidade, seria inferior a 1 metro, com trechos de apenas 83 cm, o que inviabiliza não apenas o trânsito de pessoas com mobilidade reduzida, mas também a circulação de móveis e utensílios domésticos. Vejamos (index 332):

> **8 CONCLUSÃO**
>
> Com base nas informações apresentadas neste laudo, verificou-se que o muro contruído pelos Réus encontra-se a 0,87m da fachada lateral da casa 02, que possui duas janelas. Assim, o muro não atende ao Código de Obras, não permitindo ventilação e iluminação adequada à casa 02.
>
> Além disso, de acordo com o artigo 77 do mesmo Código de Obras, a largura mínima das circulações de uso comum é de 1,20m para os primeiros 10 m de comprimento contados a partir da porta de acesso e será acrescentado 0,02 m na largura para cada metro excedente em distâncias maiores de 10m.
>
> Assim, como a circulação comum possui 20,56 m, a largura do corredor deveria ter, no mínimo 1,40 m. O corredor entre o muro de divisa e o muro construído possui 1,48m, atendendo ao Código de Obras, porém, entre o muro e a fachada lateral da casa 02 ficou um espaço inutilizável e ainda prejudicou a utilização do tanque da referida casa.
>
> Cabe ainda esclarecer que atualmente há buracos no muro de forma a permitir o acesso à casa 02 e o acesso lateral à casa 01, entretanto, o projeto do muro é ser contínuo da porta de acesso à casa 04 até o muro frontal do terreno, o que impediria o acesso da casa 02. Destaca-se que atualmente não há acesso à casa 02 por dentro da casa 01, como alega os Réus em sua Contestação.

E, ainda esclareceu:

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
477
Carimbado Eletronicamente

Medindo *in loco*, o corredor tem comprimento total de 20,56 m e largura de 1,48m (da divisa do terreno até o muro). O corredor de acesso a escada da casa 03 possui um comprimento total de 6,70m e largura de 0,85 m (do muro construído até a fachada lateral da casa 01).

Já o corredor de acesso a casa 02 possui um comprimento total de 11,62 m e 0,87m de largura (do muro construído até a fachada lateral da casa 02).

De acordo com o artigo 15 do Código de Obras e Edificações da Cidade do Rio de Janeiro, lei complementar nº 31/2013, os afastamentos laterais e de fundos das edificações, quando utilizados para ventilar ou iluminar compartimentos, serão equivalentes a, no mínimo, 1/5 da altura da edificação, não podendo ser inferior a 2,5m.

Verificou-se que o muro construído pelos Réus encontra-se a 0,87m da fachada lateral da casa 02, que possui duas janelas. Assim, o muro não atende ao referido artigo, não permitindo ventilação e iluminação adequada à casa 02.

Além disso, de acordo com o artigo 77 do mesmo Código de Obras, a largura mínima das circulações de uso comum é de 1,20m para os primeiros 10 m de comprimento contados a partir da porta de acesso e será acrescentado 0,02 m na largura para cada metro excedente em distâncias maiores de 10m.

Assim, como a circulação comum possui 20,56 m, a largura do corredor deveria ter, no mínimo 1,40 m. O corredor entre o muro de divisa e o muro construído possui 1,48m, atendendo ao Código de Obras, porém, entre o muro e a fachada lateral da casa 02 ficou um espaço inutilizável e ainda prejudicou a utilização do tanque da referida casa.

Cabe ainda esclarecer que atualmente há buracos no muro de forma a permitir o acesso à casa 02 e o acesso lateral à casa 01, entretanto, o projeto do muro é ser contínuo da porta de acesso à casa 04 até o muro frontal do terreno, o que impediria o acesso da casa 02. Destaca-se que atualmente não há acesso à casa 02 por dentro da casa 01, como alega os Réus em sua Contestação.

Conforme dispõe o artigo 1.285 do Código Civil:

> "O dono do prédio que não tiver acesso à via pública, nascente ou à rede geral de esgotos, senão por meio de prédio vizinho, poderá exigir deste a passagem, respondendo por perdas e danos se o uso da passagem se tornar mais oneroso ao prédio serviente."

No caso, não se trata de passagem entre terrenos autônomos, mas sim da divisão física de área comum, já consolidada como via de circulação de acesso aos fundos, em que estão localizadas as residências.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
478
Carimbado Eletronicamente

A construção de muro divisório, em prejuízo de passagem comum e de uso necessário à fruição dos imóveis, não encontra amparo legal e, ademais, compromete direitos fundamentais ligados à dignidade, acessibilidade e salubridade das moradias.

O argumento de que os imóveis dos autores estariam desabitados ou alugados, tal fato é irrelevante para a análise da viabilidade da construção impugnada. A fruição do imóvel, por proprietário ou inquilino, não elimina o direito à acessibilidade adequada e funcional.

Eventuais irregularidades construtivas passadas não legitimam novas obras que agravem ou acentuem situações de insalubridade ou inacessibilidade.

Nesse sentido, seguem precedentes desta Corte:

> 0019647-60.2018.8.19.0061 - APELAÇÃO
> Des(a). CARLOS GUSTAVO VIANNA DIREITO - Julgamento: 15/05/2025 - DECIMA SEXTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 4ª CÂMARA CÍVEL)
> EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO IMPEDITIVA DE CONTINUIDADE DE OBRA NOVA. LAUDO PERICIAL CONCLUSIVO QUANTO À INADEQUAÇÃO DE PARTE DA OBRA. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO. I. CASO EM EXAME 1. Apelação cível que objetiva a reforma da sentença que determinou o desfazimento das obras realizadas especificamente em relação à escada de acesso ao segundo pavimento e hall de entrada da edificação, no prazo de trinta dias, a partir do trânsito em julgado, sob pena de multa diária de R$ 1.000,00 (mil reais), bem como determinou a suspensão da obra ou qualquer utilização do segundo pavimento a contar do trânsito em julgado, até eventual autorização da Prefeitura, sob pena de multa diária no valor de R$ 1.000,00 (mil reais). Subsidiariamente, caso a sentença seja mantida, requer a redução da multa diária fixada para valor proporcional à capacidade financeira dos réus apelantes. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
479
Carimbado Eletronicamente

questão em discussão consiste em apurar se devem ser considerados os argumentos dos apelantes de que as obras não causaram prejuízo à apelada; que as normas de afastamento não devem ser interpretadas de forma rígida, uma vez que não houve dano concreto à vizinhança; que tais obras não causam obstrução à iluminação e à ventilação no imóvel da autora, nem prejudicam a privacidade desta; e se o valor fixado para a multa estabelecida se encontra excessivo. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. Incontroverso que houve construção em desacordo com posturas municipais do município de Teresópolis. Réus apelantes que não impugnam tal fato. 4. Laudo pericial conclusivo no sentido de que o primeiro pavimento da edificação está adequado. No entanto, a escada de acesso ao segundo pavimento e hall de entrada da edificação estão em desacordo com as posturas municipais do município de Teresópolis. Não possuem o afastamento lateral mínimo de 1,50m. até o muro divisório. Inexistência de projeto aprovado na Prefeitura para a construção da residência localizada no segundo pavimento, nem licença de obra ou responsável técnico pela sua execução. 5. Direito de Vizinhança. Obrigações de natureza propter rem. Possuidor ou proprietário deve exercer o seu direito sem causar prejuízo a seus vizinhos. Princípio da função social da propriedade. Conduta dos apelantes que caracteriza ato ilícito. 6. Manutenção da sentença, a fim de que os apelantes desfaçam as obras realizadas especificamente em relação à escada de acesso ao segundo pavimento e hall de entrada da edificação, bem como suspendam as obras ou qualquer utilização do segundo pavimento até eventual autorização da Prefeitura. 7. Multa fixada no valor diário de R$ 1.000,00 apenas se não cumprida a obrigação de desfazimento da obra no prazo de trinta dias; e se não cumprida a obrigação de suspensão das obras ou qualquer utilização do segundo pavimento até eventual autorização da Prefeitura. Prazo razoável para o cumprimento das obrigações estabelecidas. Valor de R$ 1.000,00 arbitrado que atende o intuito de desestimular o descumprimento das obrigações e em consonância com os parâmetros desta Corte de Justiça. 8. Majoração dos honorários advocatícios para o valor de R$ 1.500,00. Art. 85, §11, CPC, observada a gratuidade de justiça deferida. IV. DISPOSITIVO 9. Negado provimento ao recurso.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
480
Carimbado Eletronicamente

Dispositivos relevantes citados: CRFB/1988, art. 5º, XXIII; CC, arts. 1.299, 1.301, 1.312, 187, 1.277. Jurisprudência relevante citada: Apelação Cível nº 0022849-73.2012.8.19.0055, Rel. Des. Elton Martinez Carvalho Leme, Décima Sétima Câmara Cível, j. em 04/09/2019; Apelação Cível nº 0055896-27.2017.8.19.0002, Rel. Des. Rogério de Oliveira Souza, Sexta Câmara Cível, j. em 26/05/2021; Apelação Cível nº 0013538-89.2013.8.19.0001, Rel. Des. Mauro Dickstein, Décima Sexta Câmara Cível, j. em 07/06/2022.

0107713-41.2014.8.19.0001 - APELAÇÃO
Des(a). GILBERTO CLÓVIS FARIAS MATOS - Julgamento: 07/04/2020 - DECIMA OITAVA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 15ª CÂMARA CÍVEL)
APELAÇÃO CÍVEL. DIREITOS DE VIZINHANÇA. CONSTRUÇÃO DE MURO. PROVA PERICIAL CONCLUSIVA. PREJUÍZO AO IMÓVEL DA AUTORA. REDUÇÃO DA VENTILAÇÃO E DA ILUMINAÇÃO, BEM COMO OBSTRUÇÃO DA VISÃO PARA A RUA. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. ADEQUAÇÃO DA OBRA NECESSÁRIA. REDUÇAÕ DO MURO PELA METADE. MANUTENÇÃO DA R. SENTENÇA. 1. Ação proposta em face da proprietária do imóvel vizinho ao da apelante, em razão do prejuízo sofrido com a construção de um muro erguido pela ré. 2. Sentença de procedência que determinou que a apelante reduzisse o muro pela metade e substituísse a parte demolida por grades de ferro ou de alumínio, ou ainda, por tijolos vazados, conforme sugeriu o auxiliar do juízo que periciou o local. 3. Prova pericial conclusiva no sentido de atestar a ocorrência de prejuízo ao imóvel da autora no tocante à ventilação e à iluminação. 4. Verifica-se que a construção não foi um ajuste entre as partes, mas uma conduta unilateral da ré. Ao decidir por erguer o muro divisório sem entrar em consenso com sua vizinha, assumiu o risco e a responsabilidades advindas desta construção. 5. Deste modo, constatada a irregularidade na obra, diante dos prejuízos causados à autora, cabe à demandada arcar com a responsabilidade e, por conseguinte, com o custeio das despesas, com vistas a fazer cessar os danos gerados pelo muro que fora por ela erguido. 6. Recurso a que se nega provimento.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
481
Carimbado Eletronicamente

0006880-82.2011.8.19.0045 - APELAÇÃO
Des(a). REGINA LUCIA PASSOS - Julgamento: 14/08/2018 - SEXTA CAMARA DE DIREITO PUBLICO (ANTIGA 21ª CÂMARA CÍVEL)
Apelação Cível. Direito Administrativo e Constitucional. Concessionária pública. Obstrução de acesso de imóvel à rodovia federal. Alegação de inutilização do imóvel e consequente desvalorização. Pretensão indenizatória. Sentença de improcedência. Manutenção. Contrato de concessão que prevê o dever de zelar pelos bens à concessão. Prestígio ao interesse público. Primazia da segurança dos veículos e transeuntes. Limitação ao direito de propriedade possível, em razão do interesse público. Caso concreto no qual a prova pericial restou conclusiva acerca da irregularidade do acesso existente, em razão das normas constantes do Manual de Acesso de Propriedades Marginais a Rodovias Federais do DNIT. Informação, da Secretaria Municipal do Planejamento, de não autorização da construção realizada pelos autores. Legitimidade da obstrução do acesso pela concessionária. Autores que não se desincumbiram do ônus do art.373,I, do NCPC. Ausência de conduta ilícita a ensejar a reparação pretendida. Honorários sucumbenciais fixados em patamar máximo a ensejar a impossibilidade de majoração, na forma do art.85,§2ºe §11, do NCPC. Jurisprudência e Precedentes citados: 0035663-91.2010.8.19.0054 - APELAÇÃO Des(a). JUAREZ FERNANDES FOLHES - Julgamento: 12/08/2015 - DÉCIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL; 0000477-92.2006.8.19.0071 - APELAÇÃO Des(a). MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO - Julgamento: 18/08/2015 - DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL.DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Com efeito, não se pode admitir construção que torne inviável o acesso regular e digno a imóveis residenciais em área de uso comum, sobretudo quando não comprovada a regularidade da obra sob os aspectos urbanístico, edilício e de segurança.

O juiz sentenciante, ao determinar a demolição parcial da obra e a obrigação de não fazer, observou adequadamente a prova técnica, respeitando os

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
482
Carimbado Eletronicamente

princípios da razoabilidade, da proporcionalidade e da função social da propriedade, nos termos do art. 1.228, §1º, do Código Civil.

Saliente-se que a valoração das provas respeitou o art. 371 do CPC, tendo o juízo de origem considerado adequadamente os elementos constantes dos autos e adotado fundamentos coerentes com a prova técnica produzida.

Nesse contexto, não há contradição no *decisum*, que observou as peculiaridades do caso concreto e o direito de vizinhança, resguardando o uso funcional das residências.

Assim, diante da robustez e clareza do laudo pericial, somadas às demais provas constantes dos autos, impõe-se a manutenção da sentença.

Por fim, a distribuição dos ônus de sucumbência e dos honorários foi corretamente fixada, com base na proporção do êxito das partes, à luz do art. 86 do CPC.

Ante o exposto, voto no sentido de **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO** para manter a sentença como lançada. Majoração da verba honorária para R$6.000,00, com amparo no §11, do artigo 85, do CPC, observada a gratuidade de justiça.

Considera-se prequestionada toda a matéria ventilada neste recurso, sendo dispensável a indicação expressa de artigos de lei e, consequentemente, desnecessária a interposição de embargos de declaração com essa exclusiva finalidade. Outrossim, ficam as partes advertidas em relação à interposição de recurso infundado ou meramente protelatório, sob pena de multa, nos termos do art. 1026, parágrafo 2° do CPC.

Rio de Janeiro, datado e assinado digitalmente.

NÁDIA MARIA DE SOUZA FREIJANES
Desembargadora Relatora

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
483
Carimbado Eletronicamente

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ