



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA
GABINETE DO DES. OSWALDO TRIGUEIRO DO VALLE FILHO

ACÓRDÃO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0000435-58.2015.815.0000.

Relator : *Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho.*
Origem : *17ª Vara Cível da Comarca da Capital.*
Agravante : *Condomínio Alphaville João Pessoa Fazenda Boi Só.*
Advogados : *Marcos Antônio Leite Ramalho Júnior e outros.*
Agravada : *Condomínio do Edifício Residencial Annette Cavalcanti.*
Advogados : *Ednaldo de Lima e outra.*

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE NUNCIÇÃO DE OBRA NOVA. LIMINAR DEFERIDA. PARALISAÇÃO DA OBRA. INCONFORMISMO. CONSTRUÇÃO DE CASA DE LIXO NO MURO DE DIVISA DO CONDOMÍNIO. LIMITAÇÃO AO DIREITO DE PROPRIEDADE. DIREITO DE VIZINHANÇA. IMPOSSIBILIDADE DE CAUSAR PREJUÍZO A OUTREM, SOB PENA DE ABUSO DE DIREITO. VEDAÇÃO LEGAL AO ATO EMULATIVO NO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PROPRIEDADE. VANTAGEM EM PREJUÍZO ALHEIO. PRINCÍPIO DA RAZOABILIDADE. PREJUDICIALIDADE DA OBRA CONFIGURADA COM A PROBABILIDADE DE DANOS À SAÚDE DOS VIZINHOS. REQUISITOS DA LIMINAR PRESENTES. MANUTENÇÃO DO *DECISUM*. DESPROVIMENTO DO APELO.

- É cediço que a ação de nunciação de obra nova consiste num provimento jurisdicional que tem por objetivo embargar ou impedir o prosseguimento de construção que prejudica o imóvel de outros, nos termos do art. 934 do Código de Processo Civil.

- O Código Civil de 2002 estabelece limitações para a utilização da propriedade, notadamente a imóvel, prevendo o direito de vizinhança, a partir do seu art. 1277, que traz normas relacionadas com o uso nocivo da propriedade.

- Considerando a concepção de um direito de propriedade relativizado, constitui abuso de direito a situação em que o proprietário se excede no exercício de qualquer um dos atributos decorrentes do domínio, causando prejuízo a outrem, como ocorre, por exemplo, com os danos ambientais e ecológicos.

- Além disso, o Código Civil, em seu art. 1.228, §2º, veda expressamente o ato emulativo no exercício do direito de propriedade, senão vejamos: “*são defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem*”. Ressalte-se que igualmente pode restar configurado o ato emulativo se o proprietário tiver vantagens com o prejuízo alheio, sendo tal previsão legal meramente exemplificativa.

- *In casu*, verifica-se que a razoabilidade jurídica quanto à interpretação pela prejudicialidade da obra objeto da ação de nunciação reside nos argumentos do Edifício agravado, uma vez que, de toda a extensa área do condomínio recorrente, foi escolhida justamente aquela situada no muro de divisa dos litigantes, para a construção de um espaço para o lixo, frise-se, de todos os residentes do agravante.

- Considerando a documentação probatória acerca do projeto de construção da obra, sem verificação de um ato de autoridade que ao menos aponte o benefício de saúde ambiental para a área, entendo razoável a conclusão de que, de fato, a fumaça do bom direito quanto à prejudicialidade da continuação do empreendimento reside nas alegações autorais, tal qual observado pelo juízo *a quo*.

- Na verdade, há perigo de dano irreparável ou de difícil reparação para o recorrido, posto que, caso seja dada continuidade a obra em questão, a saúde dos moradores do prédio nunciante poderá ser comprometida, com a proliferação de insetos no local pelo acondicionamento de resíduos em ambiente fechado, sendo, portanto, acertada a decisão do juízo de primeiro grau.

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos.
ACORDA a Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, em sessão ordinária, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do relator, unânime.

Trata-se de **Agravo de Instrumento com pedido de efeito suspensivo** (fls. 02/20) interposto pelo **Condomínio Alphaville João Pessoa Fazenda Boi Só**, desafiando decisão proferida pela Juíza de Direito da 17ª Vara Cível da Comarca da Capital (fls. 26/28) que, nos autos da **Ação de Nunciação de Obra Nova** ajuizada pelo **Condomínio do Edifício Residencial Annette Cavalcanti**, deferiu o pedido liminar, determinando que o nunciado, ora agravante, paralisasse imediatamente a construção da casa de lixo colada junto à parede da divisa com o prédio do condomínio nunciante, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais), em caso de descumprimento.

Em sede de razões recursais, sustenta o recorrente que não há qualquer norma legal proibindo a construção de abrigo de lixo, bem como que inexistente nocividade ao vizinho. Ainda, afirma que o local servirá para acomodar, de forma correta, o lixo produzido pelo condomínio, evitando que seja depositado nas calçadas e ruas à espera do caminhão de coleta, como ocorre em outros condomínios localizados no próprio Bairro dos Estados.

Seguindo suas argumentações, assevera que a Prefeitura Municipal de João Pessoa e a IPHAEP emitiram alvará de construção e parecer, respectivamente, liberando a construção e, por isso, não há que se falar em irregularidade.

Também aduz que o abrigo de lixo será construído de forma a garantir a higiene, com a instalação de cerâmica no piso e paredes, ponto de luz e água, possibilitando, dessa forma, a limpeza habitual, fato este que inibe a proliferação de ratos, baratas, moscas, etc.

Em seguida, argumenta que edificação em questão garantirá mais benefícios do que malefícios ao condomínio agravado, uma vez que existirá um local apropriado para a guarda do lixo, evitando que fique depositada na calçada em botijões e sacos plásticos.

Alega que a construção não tem abertura para o lado do edifício recorrido, assim como a parede colada com o condomínio agravado apenas faz limite com a entrada da garagem, onde foram alocados somente dois jarros de plantas, não havendo ligação direta com a área de lazer e piscina, ao contrário do que sustenta a parte recorrida.

Assevera a presença do *fumus boni iuris*, por ser proprietária da área onde se pretende edificar o abrigo de lixo, bem como o *periculum in mora*, consubstanciado no fato de que a demora para a conclusão do processo acarretará prejuízos para a estrutura da obra, até mesmo porque o IPHAEP já estabeleceu prazo de 12 (doze) meses para o término e contratou empreiteira para realizar de forma ágil, pagando antecipadamente pelos serviços.

Ao final, pugna pela concessão de efeito suspensivo da medida liminar. No mérito, requer a reforma da decisão que suspendeu a construção do abrigo de lixo, autorizando o prosseguimento e conclusão da obra.

Juntou documentos (fls. 23/60).

Liminar recursal indeferida (fls. 64/68).

Devidamente intimada, a parte agravada apresentou contrarrazões (fls. 74/88), aduzindo que, como no condomínio agravante reside “*burguês de influência*”, inclusive com cargos na prefeitura de João Pessoa, foi concedido, misteriosamente, alvará de licença, datado de 13 de janeiro de 2015, ou seja, posteriormente a medida liminar concedida na instância prima. Ainda, ressalta que requereu vistoria da obra junto à Secretaria Municipal de Planejamento do Meio Ambiente e ao IPHAEP, porém nenhuma das solicitações foram atendidas, o que faz deduzir o tráfico de influência dos residentes no condomínio agravante.

Defende que, no projeto de construção da casa de resíduos, constam portas traseiras e frontais para depósito e retirada dos lixos, o que comprovam os danos que serão causados aos moradores do ora agravado, tendo em vista que não poderão utilizar a área da piscina e da churrasqueira, sem que o mau cheiro exalado não os incomode.

Obtempera que não pretende interferir no direito de construir da parte contrária, mas apenas roga que a casa de lixo seja construída em outro local, pois há espaço suficiente para a construção do abrigo e não haverá prejuízo ao serviço de coleta de limpeza urbana.

Por fim, argumenta que a segurança, o sossego e a saúde são direitos da personalidade inerentes ao direito de vizinhança, de modo que o mau uso da propriedade caracteriza atos ilegais, abusivos ou excessivos.

A Procuradoria de Justiça ofertou parecer, opinando pelo desprovimento da irresignação instrumental, sob o argumento de que restaram presentes os requisitos autorizadores da medida liminar concedida.

É o relatório.

VOTO.

Prefacialmente, cumpre registrar que estão presentes os requisitos processuais de admissibilidade, razão pela qual conheço do recurso interposto.

Como pode ser visto do relato, pretende o recorrente a modificação da decisão de primeiro grau, que concedeu medida liminar no sentido de determinar a paralisação da construção da casa de abrigo de lixo colada ao nunciante Condomínio do Edifício Residencial Annette Cavalcanti.

Ora, depreende-se do instrumento de agravo e da narração da inicial da ação de nunciação de obra nova que o nunciado iniciou a construção de um espaço para abrigo de lixo, construindo-o na parede que faz divisa com o prédio do Condomínio, ora agravado, para acomodar o lixo de todos os moradores do recorrente, por isso, foi intentada a demanda com o objetivo de,

liminarmente, impedir a continuidade da obra, sob o argumento de que é potencialmente nociva.

É cediço que a ação de nunciação de obra nova consiste num provimento jurisdicional que tem por objetivo embargar ou impedir o prosseguimento de construção que prejudica o imóvel de outros, nos termos do art. 934 do Código de Processo Civil.

Ademais, a legislação civil estabelece que o direito de construir integra o direito de propriedade, podendo o proprietário levantar as edificações que lhe aprouver, contanto que não venha a ferir o direito de vizinhos e os regulamentos da administração.

O Código Civil de 2002 estabelece limitações para a utilização da propriedade, notadamente a imóvel, prevendo o direito de vizinhança, a partir do seu art. 1277, que traz normas relacionadas com o uso nocivo da propriedade.

Reforçando, o Direito Ambiental, principalmente pelo seu fundamento constitucional relacionado com a função social da propriedade, também consagra outras limitações, sendo razão relevante para a restrição dos direitos advindos da propriedade. Por isso, merece destaque a regra contida no §1º do art. 1228 do Código Civil, cuja redação passo a transcrever: “*o direito de propriedade deve ser exercida com consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico, artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas*”.

Conforme visto, a lei, na medida em que fixa os contornos do conceito de propriedade, determina algumas limitações no interesse da coletividade e em defesa do interesse particular. Tudo isso deriva da consagração, em âmbito constitucional, da função social da propriedade (art. 5º, XXIII CF).

Com base nestes ensinamentos e pela concepção de um direito de propriedade relativizado, constitui abuso de direito a situação em que o proprietário se excede no exercício de qualquer um dos atributos decorrentes do domínio, causando prejuízo a outrem, como ocorre, por exemplo, com os danos ambientais e ecológicos.

Acerca da relativização do direito de propriedade, trago à baila trecho da ADIn 2.213-MC, de relatoria do Ministro Celso de Mello:

“O direito de propriedade não se reveste de caráter absoluto, eis que, sobre ele, pesa grave hipoteca social, a significar que, descumprida a função social, que lhe é inerente (CF/1988, art. 5º, XXIII) legitima-se a intervenção estatal na esfera dominial privada, observados, contudo, para esse efeito, os limites, as formas e os procedimentos

fixados na própria Constituição da República. O acesso à terra, a solução dos conflitos sociais, o aproveitamento racional e adequado do imóvel rural, a utilização apropriada dos recursos naturais disponíveis e a preservação do meio ambiente constituem elementos de realização da função social da propriedade”. (STF, ADIn 2.213-MC. Rel. Min. Celso de Mello, DJ 23.04.2004).

Além disso, o Código Civil, em seu art. 1.228, §2º, veda expressamente o ato emulativo no exercício do direito de propriedade, senão vejamos: “*são defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem*”. Ressalte-se que igualmente pode restar configurado o ato emulativo se o proprietário tiver vantagens com o prejuízo alheio, sendo tal previsão legal meramente exemplificativa.

Feitas essas considerações, passo à análise do caso em discepção.

Na espécie, o conflito de interesse deve submeter-se aos regramentos acima e ao princípio do razoável, de sorte que não se tolere qualquer incômodo oriundo da construção nem se revelem obras que comprometam o direito de terceiros.

Na situação veiculada pelos documentos que instrumentalizam este recurso, verifica-se a existência de uma pretensa construção de uma casa de lixo para abrigar os detritos produzidos por todos os condôminos do Alphaville João Pessoa Fazenda Boi Só. Tal obra, porém, foi idealizada para ser construída utilizando-se da mesma parede que faz divisa com o Edifício Residencial Annette Cavalcanti, e ao fim da qual há a área de lazer deste prédio.

Ora, verifica-se que a razoabilidade jurídica quanto à interpretação pela prejudicialidade da obra objeto da ação de nunciação reside nos argumentos do Edifício agravado, uma vez que, de toda a extensa área do condomínio recorrente, foi escolhida justamente aquela situada no muro de divisa dos litigantes, para a construção de um espaço para o lixo, frise-se, de todos os residentes do agravante.

A situação narrada, considerando-se especialmente a parca documentação probatória acerca do projeto de construção da obra, sem verificação de um ato de autoridade que ao menos aponte o benefício de saúde ambiental para a área, conduz à razoável conclusão de que, de fato, a fumaça do bom direito quanto à prejudicialidade da continuação do empreendimento reside nas alegações autorais, tal qual observado pelo juízo *a quo*.

Ademais, não há qualquer documento capaz de comprovar a alegação de ausência de nocividade à saúde dos moradores vizinhos com a instalação de casa de lixo colocada ao condomínio recorrido para acomodação de resíduos de diversas famílias que moram no condomínio recorrente.

Além disso, o recorrente já se encontra instalado no local há bastante tempo e coloca o lixo dos moradores em outro ambiente, que, enfatize-se, não é colado ao muro do edifício agravado. Na verdade, há perigo de dano irreparável ou de difícil reparação invertido, posto que, caso seja dada continuidade a obra em questão, a saúde dos moradores do prédio nunciante poderá ser comprometida, com a proliferação de insetos no local pelo acondicionamento de resíduos em ambiente fechado.

Com base na argumentação acima alinhavada, tenho que restaram demonstrados os requisitos autorizadores para a concessão da medida liminar deferida pelo juízo de primeiro grau, bem como a medida é reversível, caso a promovida seja vencedora na demanda originária com a continuação da obra.

Por tudo o que foi exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao presente agravo, mantendo incólume o *decisum* vergastado.

É COMO VOTO.

Presidiu a sessão o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos. Participaram do julgamento, o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho, o Exmo. Dr. Onaldo Rocha de Queiroga, juiz convocado, com jurisdição plena, em substituição a Exma. Des. Maria das Neves do Egito de Araújo Duda Ferreira e o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos. Presente ao julgamento, o Exmo. Dr. Valberto Cosme de Lira, Procurador de Justiça. Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 26 de maio de 2015.

Oswaldo Trigueiro do Valle Filho
Desembargador Relator