



Número: **0800887-91.2017.8.14.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargador CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO**

Última distribuição : **25/09/2017**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Processo referência: **0823416-74.2017.8.14.0301**

Assuntos: **Direito de Vizinhança, Condomínio**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DE UNIDADES AUTONOMAS DO EDIFICIO RESIDENCIAL PIAZZA ROMANI (AGRAVANTE)	FABIO GUY LUCAS MOREIRA (ADVOGADO) DIEGO LEAO CASTELO BRANCO (ADVOGADO) FLAVIO LUIZ LUCAS MOREIRA (ADVOGADO) ANA PAULA CAVALCANTE NICOLAU DA COSTA (ADVOGADO)
MARROQUIM ENGENHARIA LTDA (AGRAVANTE)	FABIO GUY LUCAS MOREIRA (ADVOGADO) DIEGO LEAO CASTELO BRANCO (ADVOGADO) FLAVIO LUIZ LUCAS MOREIRA (ADVOGADO) ANA PAULA CAVALCANTE NICOLAU DA COSTA (ADVOGADO)
LUSO SALES SOLYNO JUNIOR (AGRAVADO)	LUSO SALES SOLYNO JUNIOR (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
21877 97	10/09/2019 11:18	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) - 0800887-91.2017.8.14.0000**

**AGRAVANTE:** ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DE UNIDADES AUTONOMAS DO EDIFICIO RESIDENCIAL PIAZZA ROMANI, MARROQUIM ENGENHARIA LTDA

**AGRAVADO:** LUSO SALES SOLYNO JUNIOR

**RELATOR(A):** Desembargador CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO

**EMENTA**

**ACÓRDÃO – ID \_\_\_\_\_ - PJE – DJE Edição \_\_\_\_\_/2019: \_\_\_\_\_/SETEMBRO/2019.**

**1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO – N.º 0800887-91.2017.8.14.0000**

**COMARCA: BELÉM / PA.**

**AGRAVANTE:** ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE UNIDADES AUTÔNOMAS DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL PIAZZA ROMANI.

**AGRAVANTE:** MARROQUIM ENGENHARIA LTDA.

**ADVOGADO:** LARISSA YSABELLE FERREIRA MARROQUIM – OAB/PA N° 24.440.

**ADVOGADO:** FLÁVIO LUIZ LUCAS MOREIRA – OAB/PA n° 11.085.

**ADVOGADO:** DIEGO LEÃO CASTELO BRANCO – OAB/PA n° 15.817.

**ADVOGADO:** FÁBIO LUCAS MOREIRA – OAB/PA n° 9.792.



**AGRAVADO:** LUSO SALES SOLYNO JUNIOR.

**ADVOGADO:** EM CAUSA PRÓPRIA (LUSO SALES SOLYNO JUNIOR – OAB-PA nº 6.430)

**RELATOR:** Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

#### EMENTA

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE NUNCIÇÃO DE OBRA NOVA. EMBARGO DA OBRA PELO JUIZ DE PISO. DESCABIMENTO. AUSÊNCIA DE PERICULOSIDADE AOS IMÓVEIS CONFINANTES E ÀS PESSOAS QUE O HABITAM / FREQUENTAM. DANOS AOS IMÓVEIS VIZINHOS. RÉUS QUE RECONHECEM A CAUSAÇÃO DOS DANOS, PROPONDO-SE, SPONTE SUA, A REPARÁ-LOS. O AVANÇO DA OBRA NÃO PODE PREJUDICAR O DIREITO DE MORADIA / UTILIZAÇÃO COMERCIAL DO IMÓVEL CONFINANTE. NECESSIDADE DE IMEDIATA REPARAÇÃO DOS DANOS INCONTROVERSOS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.**

#### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos, em que são partes as acima indicadas, acordam os Desembargadores que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, na conformidade de votos e **POR UNANIMIDADE** em **CONHECER** do recurso e lhe **DAR PARCIAL PROVIMENTO**, para suspender o embargo da obra, autorizar a continuação da mesma; determinar que os recorrentes procedam ao imediato reparo do imóvel do agravado/autor, nos termos do que consta no documento de fls. Id 192494 – pág. 01/05 e reconhecido pelos próprios recorrentes às fls. 2333601 – pág. 08 (da ação originária), devendo tal serviço iniciar-se dentro do prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, sob pena do pagamento de multa de R\$-1.000,00 (um mil reais), por dia de descumprimento, até o limite de R\$-100.000,00 (cem mil reais), sendo que esta multa não incidirá, por óbvio, se o autor/recorrido persistir com a recusa em facultar a entrada dos recorrentes em seu imóvel, para fins de consecução do serviço de reparo; consignar que dentre os serviços de reparo, também devem ser elaborados: a recuperação de fissuras e trincas em paredes e pisos, com a troca de cerâmica e repintura das áreas danificadas, bem como os selos de gesso; determinar que a consecução dos serviços de reparos sejam elaborados no sentido de solucionar, consoante os escorreitos ditames da engenharia civil, as falhas existentes, ou seja: que os reparos não sejam executados apenas com o intuito de mascarar ou esconder as falhas ocasionadas no imóvel do agravado/autor, em consonância com o voto do relator.

**Turma Julgadora:** Des. Constantino Augusto Guerreiro – **Relator**, Desª. Maria Filomena de Almeida Buarque – **Presidente** Desª. Maria do Ceo Maciel Coutinho.



Plenário de Direito Privado, Tribunal de Justiça do Estado do Pará, 33ª Sessão Ordinária, aos nove (9) dias do mês de setembro (9) do ano de dois mil e dezenove (2019).

**CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO**

**Desembargador – Relator**

**RELATÓRIO**

**1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO – N.º 0800887-91.2017.8.14.0000**

**COMARCA: BELÉM / PA.**

**AGRAVANTE:** ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE UNIDADES AUTÔNOMAS DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL PIAZZA ROMANI.

**AGRAVANTE:** MARROQUIM ENGENHARIA LTDA.

**ADVOGADO:** LARISSA YSABELLE FERREIRA MARROQUIM – OAB/PA N° 24.440.

**ADVOGADO:** FLÁVIO LUIZ LUCAS MOREIRA – OAB/PA n° 11.085.

**ADVOGADO:** DIEGO LEÃO CASTELO BRANCO – OAB/PA n° 15.817.

**ADVOGADO:** FÁBIO LUCAS MOREIRA – OAB/PA n° 9.792.

**AGRAVADO:** LUSO SALES SOLYNO JUNIOR.

**ADVOGADO:** EM CAUSA PRÓPRIA (LUSO SALES SOLYNO JUNIOR – OAB-PA n° 6.430)



**RELATOR: Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.**

**RELATÓRIO**

**Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.**

Trata-se de **AGRAVO DE INSTRUMENTO, com pedido de efeito suspensivo**, interposto perante este Egrégio Tribunal de Justiça por **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE UNIDADES AUTÔNOMAS DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL PIAZZA ROMANI e MARROQUIM ENGENHARIA LTDA**, nos autos da Ação de Nunciação de Obra nº 0823416-74.2017.8.14.0301 que tramita perante 6ª Vara Cível e Empresarial da Capital, movida por **LUSO SALES SOLYNO JUNIOR**, diante de seu inconformismo com decisão interlocutória proferida pelo Juiz Plantonista que deferiu liminar para embargar a obra realizada pelos Recorrentes, tendo em vista que ela está causando e ainda pode vir a causar prejuízos no imóvel do Agravado, caso sejam iniciadas as perfurações sem antes ser realizado o reforço na estrutura do imóvel descrito na exordial. Com efeito, foi determinada a paralisação completa da obra, devendo, pois, ser dada continuidade aos trabalhos tão somente após a empresa fazer o reparo completo do imóvel do Autor (inclusive no que concerne a sua inclinação, rachaduras, fissuras, pintura e etc.)

**Razões às fls. ID 192481 – pág. 01/11**, tendo o Recorrente alegado, em síntese, a inexistência de dano estrutural ao imóvel do agravado, ante a existência de dois laudos técnicos emitidos por profissionais credenciados, bem como de que inexistem provas no autos que ateste a afirmação do autor de que seu imóvel está inclinado, comprometendo, pois, a segurança dos que ali habitam e o utilizam.

Às **fls. ID 196333 – pág. 01/04**, proferi decisão concernente aos efeitos em que seria recebido o presente recurso, pelo que concedi efeito suspensivo **parcial** ao agravo de instrumento, razão porque autorizei a continuação da obra e, **concomitantemente**, que os Recorrentes iniciassem os serviços de reparo, dentro do prazo máximo de 5 (cinco) dias.

Às **fls. ID 207053 – pág. 01**, os Recorrentes informam que tentaram dar cumprimento à obrigação que lhe incumbia e consta decisão acima mencionada, todavia, o Agravado **se recusou** a permitir que os profissionais dos Recorrentes entrassem em seu imóvel para fins de consecução do serviço de reparo. Com efeito, ainda enviaram notificação ao Recorrido para fins de solucionar o impasse dos serviços de reparo, consoante fls. ID 207054, ID 207055, ID 207056.

**Contrarrazões** apresentada às **fls. ID 274560 – pág. 01/03**, tendo ele sustentado, novamente, que áreas de seu imóvel encontram-se com rachaduras, havendo também a trinca em alguns locais que possuem revestimentos. Aduz que não podem os Recorrentes resolverem seus problemas operacionais deixando, ao mesmo tempo, para o futuro a resolução dos problemas causados ao Agravado. Ao final, alega que os Agravantes descumpriram a decisão proferida por este Relator às **fls. ID 196333 – pág. 01/04**, pois os



Recorrentes estariam almejando proceder aos reparos somente no que toca ao “selo do gesso”, quando que a decisão deste Relator determinou, além da execução deste serviço, a recuperação de todas as trincas em paredes e pisos.

**É o relatório. Inclua-se o feito em pauta para julgamento.**

**Belém/PA, 20 de agosto de 2019.**

**CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO**

**Desembargador – Relator**

**VOTO**

**VOTO**

**Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.**

**EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. EMBARGO DA OBRA PELO JUIZ DE PISO. DESCABIMENTO. AUSÊNCIA DE PERICULOSIDADE AOS IMÓVEIS CONFINANTES E ÀS PESSOAS QUE O HABITAM / FREQUENTAM. DANOS AOS IMÓVEIS VIZINHOS. RÉUS QUE RECONHECEM A CAUSAÇÃO DOS DANOS, PROPONDO-SE, SPONTE SUA, A REPARÁ-LOS. O AVANÇO DA OBRA NÃO PODE PREJUDICAR O DIREITO DE MORADIA / UTILIZAÇÃO COMERCIAL DO IMÓVEL CONFINANTE. NECESSIDADE DE IMEDIATA REPARAÇÃO DOS DANOS INCONTROVERSOS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.**

**Preenchidos os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso.**

*Ab initio*, destaco que o Recorrido, com a apresentação de suas contrarrazões ao agravo de instrumento, trouxe de novo, apenas, duas fotografias que claramente demonstram a ocorrência de rachaduras na parede e no piso de seu estabelecimento, o qual foi causado em razão da consecução da obra vizinha e de responsabilidade dos Recorrentes, que não se escusaram da causação de tais danos.



Este Relator, por ocasião da decisão de recebimento do agravo de instrumento, analisou detidamente as provas constantes nos autos, sempre se atentando para a tentativa de conciliação dos seguintes interesses / direitos: vida x direito do proprietário de dispor de seu imóvel. Tal fundamentação, em síntese, restou assim assentada:

“Na espécie, verifico que o Autor em sua exordial destacou a ocorrência de danos ao seu imóvel, sendo os mesmos comprovados por meio dos documentos de fls. ID 2333597 – pág. 06, ID 2333598 – pág. 01/07.

Cabe salientar que o próprio Agravado, na petição inicial, trouxe um laudo técnico assinado pelo profissional Archimino C. de Athayde Neto (CREA 1861-D PA/AP), onde foi destacado expressamente o seguinte:

- a) A abertura de fissuras está se encerrando concomitantemente à estabilização dos maciços de terra com o muro de arrimo;
- b) Não há riscos na execução das fundações no sistema de hélice-contínua.

Por sua vez, é fato incontroverso nos autos que o próprio Recorrente reconheceu que lhe incumbia a obrigação de reparar os danos constatados na casa do Autor, nos termos do documento de fls. ID2333601 – pág. 08 (da ação originária).

Contudo, entendo que a controvérsia que acabou levando o juiz plantonista a conceder a liminar foi a alegação do Autor de que a casa teria cedido para o lado da construção, bem como estaria com visível inclinação. Dito isto, a continuação das obras poderia implicar claramente no agravamento da segurança do imóvel, motivo pelo qual o juízo *a quo* entendeu por bem embargar a obra.

Compulsando tanto os autos do presente recurso como o da ação originária, verifico que não consta nenhum indício / prova de que o imóvel do Recorrido teria cedido para o lado em que a obra está sendo executada. Não há, também, indícios / provas que demonstram a alegada “inclinação visível” do imóvel pertencente ao Autor.

Noutra banda, verifico que o Recorrente trouxe à baila os documentos de fls. ID 192489 – pág. 01/02, os quais infirmam a alegação do Agravado de que haveria uma inclinação visível de seu



imóvel. Ademais, o documento de fls. ID 192489 – pág. 01 demonstra a construção de um muro de arrimo, o qual possui exatamente o objetivo de estabilizar a pressão e conter a terra com risco de desmoronamento, para que ela não ceda.

Outrossim, além do próprio laudo trazido pelo Agravado em sua exordial, os Recorrentes trouxeram outra prova no sentido de demonstrar a atual segurança do imóvel do Recorrido no tocante as alegadas inclinações e deslocamentos que poderiam ocorrer quando do início da perfuração do solo contíguo por meio de hélice contínua. Eis o que diz o documento de fls. ID 192488 – pág. 01:

*‘Inicialmente, a construtora realizou a escavação do terreno, deixando uma berma de equilíbrio. Em seguida, foram abertos nichos na berma, e, ao mesmo tempo, construindo o muro de contenção em estrutura de concreto armado.*

*Naturalmente, neste tipo de obra, ocorre pequenos deslocamentos na massa de solo, devido ao desconfinamento da massa de solo. Dependendo da proximidade e da natureza estrutural dos prédios vizinhos, podem ocorrer danos, notadamente fissuras nessas estruturas, principalmente durante a construção da cortina.*

*As medidas obtidas pela topografia dão conta de que não está ocorrendo deslocamentos significativos nas estruturas, o que nos leva a concluir que os efeitos da escavação já se fizeram sentir, estando em regime de equilíbrio.*

*Assim sendo, nada impede da obra prosseguir com a execução das fundações, neste caso, estacas hélice contínua monitorada, que como se sabe, não provoca vibrações à vizinhança.*

*Sem mais para o momento,*

*Atenciosamente,*

**EDICKSON PEDRO FONSECA PAES**

*Eng. Civil CREA 47877-D / RJ’ (grifei)”*

No presente momento, consigno que não constam nos autos elementos capazes de alterar o entendimento firmado na decisão de fls. ID 196333 – pág. 01/04, pelo que continuo com o convencimento de que o avanço da obra dos Recorrentes não consubstancia dano ou risco de dano iminente à sua integridade física ou de quem frequenta o seu estabelecimento. Em contrapartida, é certo que as obras iniciais relativas a





construção do edifício pelos Recorrentes já está causando danos ao imóvel do Recorrido, pelo que é inadmissível este ter que esperar, sabe-se lá quantos anos, para ter o reparo de seu imóvel.

Para arrematar, destaco que este Relator também assentou na decisão de fls. ID 196333 – pág. 01/04 que os Recorrentes não se escusam do fato de que são os responsáveis pelos danos causados no imóvel do Recorrido, tanto é assim que no documento de fls. ID 2333601 – pág. 08 (autos da origem) - referido na parte dispositiva do mencionado *decisium* – consta a seguinte afirmação dos Agravantes: “*ficou evidente que não existe a necessidade de intervenção outra à exceção da recuperação dos danos ocasionados, ou sejam: recuperação de fissuras e trincas em paredes e pisos, com a troca de cerâmicas e repintura das áreas danificadas*” (grifei).

Isto posto, imperiosa se faz a manutenção do entendimento consignado na decisão de fls. ID 196333 – pág. 01/04

**ASSIM**, ante todo o exposto, **CONHEÇO** e **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso de agravo de instrumento, para:

- a) **Suspender o embargo da obra, razão porque autorizo desde já a continuação da mesma;**
- b) **Determinar que os Recorrentes procedam ao imediato reparo do imóvel do Agravado / Autor, nos termos do que consta no documento de fls. ID 192494 – pág. 01/05 e reconhecido pelos próprios Recorrentes às fls. 2333601 – pág. 08 (da ação originária), devendo tal serviço iniciar-se dentro do prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, sob pena do pagamento de multa de R\$-1.000,00 (um mil reais), por dia de descumprimento, até o limite de R\$-100.000,00 (cem mil reais), sendo que esta multa não incidirá, por óbvio, se o Autor/Recorrido persistir com a recusa em facultar a entrada dos Recorrentes em seu imóvel, para fins de consecução do serviço de reparo.**
- c) **Consignar que dentre os serviços de reparo, também devem ser elaborados: a recuperação de fissuras e trincas em paredes e pisos, com a troca de cerâmica e repintura das áreas danificadas, bem como os selos de gesso;**
- d) **Determinar que a consecução dos serviços de reparos sejam elaborados no sentido de solucionar, consoante os escorreitos ditames da engenharia civil, as falhas existentes, ou seja: que os reparos não sejam executados apenas com o intuito de mascarar ou esconder as falhas ocasionadas no imóvel do Agravado/Autor.**

É como voto.

Belém/PA, 09 de setembro de 2019.

**CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO**



**Desembargador – Relator**

Belém, 10/09/2019

