



Número: **0804349-38.2017.8.14.0006**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

Órgão julgador: **Desembargadora MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE**

Última distribuição : **16/12/2019**

Valor da causa: **R\$ 26.000,00**

Processo referência: **0804349-38.2017.8.14.0006**

Assuntos: **Direito de Vizinhaça**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
COMUNIDADE EVANGÉLICA HEFZIBÁ (APELANTE)			
CONDOMÍNIO NUMBER ONE (APELANTE)		FABIO ROGERIO MOURA (ADVOGADO)	
NOVE SERVICOS E COM DE MAT DE CONSTRUCAO LTDA - ME (APELANTE)		FABIO ROGERIO MOURA (ADVOGADO)	
CESAR S. C. ARBAGE - EPP (APELADO)		LUIZ ALBERTO GURJAO SAMPAIO DE CAVALCANTE ROCHA (ADVOGADO) TAINA PICANCO NERI NONATO (ADVOGADO) ROBERTO TEIXEIRA DE OLIVEIRA JUNIOR (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
5228494	15/06/2021 22:30	<a href="#">Sentença</a>	Sentença

**1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**  
**ORIGEM: 3ª VARA CÍVEL DE BELÉM**  
**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0804349-38.2017.8.14.0006**  
**APELANTE: NOVE SERVIÇOS E COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA-ME e**  
**CONDOMÍNIO NUMBER ONE**

**APELADO: ATLÂNTICA CONSTRUTORA E PARTICIPAÇÕES EIRELI**

**RELATORA: DESª. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE**

**APELAÇÃO CÍVEL. SEGURO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. DIREITO DE VIZINHANÇA. ABERTURA DE PORTAS E JANELAS IRREGULARES. TUTELA DE URGÊNCIA DESCUMPRIDA. ASTREINTES. POSSIBILIDADE. REFORMA. REDUÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS MANTIDOS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**

#### **DECISÃO MONOCRÁTICA**

Trata-se de **APELAÇÃO CÍVEL** interposta por **NOVE SERVIÇOS E COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA-ME e CONDOMÍNIO NUMBER ONE** contra sentença proferida nos autos da **AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER**, que julgou parcialmente procedente a pretensão inicial, no tocante à obrigação de fazer e indenização por lucros cessantes, posteriormente ampliado o julgado tendo em vista o acolhimento dos embargados de declaração para condenar os réus ao pagamento de multa em favor da parte autora, no valor de dez mil reais, pelo descumprimento da ordem judicial de tutela de urgência.

Em suas razões de apelo (Num. 297684) alega a recorrente que a sua irrisignação cinge-se em relação ao pagamento do valor de R\$10.000,00 (dez mil reais), referente ao descumprimento da ordem judicial em tutela de urgência/laminar; além da condenação em honorários advocatícios no percentual de 20% (vinte por cento).

Aduz que a obrigação que competia aos Apelantes foi cumprida no prazo assinalado pelo juízo a quo.

Relata que o imóvel objeto da demanda fora adquirido pelo Apelado em praça judicial, entretanto o imóvel era utilizado pelo seu ex-proprietário, os Apelantes, da forma que lhe era conveniente, pelo que existiam portas, janelas, ar condicionado e suas caixa protetoras, utilizado o espaço que hoje está em posse do Apelado.

Relata que em decisão interlocutória (id. 2796382), o juízo monocrático concedeu tutela provisória de urgência, para que no prazo de 15 (quinze) dias, as Apelantes fechassem definitivamente ou, no mínimo, lacrassem as aberturas (portas) que fossem limítrofes ao imóvel da parte autora, ocasião em que a decisão foi integralmente cumprida de forma tempestiva e comunicado ao juízo em 22.02.2018.



Narra que a referida área era utilizada por terceiros que frequentavam o condomínio, e que acabaram por estacionar seus veículos em área pertencente ao imóvel do Apelado, sem qualquer influência das apelantes. Afirma que o imóvel do apelado não possuía barreira, pois estava "limpo".

Assevera que as fotos anexadas ao processo pelo Apelado não servem para comprovar que os veículos estacionados seriam de propriedade das Apelantes.

Sustenta que o magistrado esteve em "in loco" no imóvel objeto da lide em 12/11/2018, e proferiu decisão ratificando a antecipação de tutela já deferida e esclarecendo deveria a parte ré RETIRAR em até 30 dias, qualquer aparelho de ar condicionado ou outro, bem como suas caixas protetoras, que estivesse, além do limite da parede lindeira ao imóvel da parte autora, bem como fechar todas as aberturas existentes, sob pena de multa que modifico para o valor de cinco mil reais por abertura e/ou aparelho de ar condicionado existente.

Ressalta-se que foi a primeira decisão em que o juízo de piso determinou que fossem retiradas aparelhos de ar condicionados e suas caixas protetoras e que as Apelantes deveriam fechar qualquer abertura existente, bem como que o CONDOMÍNIO deveria permitir a passagem do Apelado para acessar seu imóvel através da portaria, no prazo de 30 (trinta) dias.

Aduz que após tomaram ciência da referida decisão e informaram o respectivo cumprimento da decisão. Diz, ainda, que na audiência de conciliação realizada em 06.05.2019, a apelante NOVE SERVIÇOS, entregou chaves de um portão frontal que permite acesso do Apelado ao imóvel, não sendo necessário dessa forma, utilizar-se da portaria do CONDOMÍNIO.

Entende não ser cabível o valor dos honorários advocatícios no patamar de vinte por cento (20%) arbitrado, pois na presente demanda não houve maiores esforços do causídico do Apelado.

Por fim, requer o conhecimento e provimento do recurso.

Em sede de contrarrazões (Num. 2579635), aduz que a sentença deve ser mantida.

Sustenta que a determinação judicial não foi totalmente cumprida, pois sobraram aberturas não fechadas, contrariando a primeira decisão liminar, conforme informado posteriormente pela recorrida e verificado pelo próprio juiz de origem, em inspeção judicial conduzida pelo magistrado ao bem imóvel objeto desta demanda.

Afirma que a recorrente não procedeu ao fechamento completo das portas e janelas no tempo determinado pelo d. Juiz, além de deixar de cobrir os aparelhos de ar condicionado localizados além do limite do terreno em questão, como foi informado duas vezes pela autora/recorrida. E confirmado posteriormente pelo próprio magistrado durante a inspeção judicial.

Alega que resta comprovado que as obrigações de fazer não foram cumpridas de forma tempestiva, devendo ser mantido o valor da multa arbitrado pelo D. Juízo de primeiro grau.

Diz, ainda, que o valor dos honorários deve ser mantido. Pugna pelo desprovimento recursal.

É o relatório.

**DECIDO**

Conheço o presente recurso, porquanto preenchidos os pressupostos de sua admissibilidade.



O recurso comporta parcial provimento.

Depreende-se dos autos que a autora, ora apelada, ajuizou a presente demanda para obrigação de fazer pautada no direito de vizinhança em desfavor de COMUNIDADE EVANGÉLICA HEFZIBÁ, CONDOMÍNIO NUMBER ONE e NOVE SERVIÇOS E MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA-ME, sustentando que teria adquirido por arrematação em praça promovida pela 4ª Vara do Trabalho de Ananindeua, o imóvel objeto da lide.

Referiu em sua inicial que está sendo violado o seu direito de vizinhança, eis que os vizinhos teriam aberturas irregulares para o imóvel adquirido pela parte autora, além de transitar pela propriedade sem autorização da parte autora.

O autor pugnou pela antecipação dos efeitos da tutela para que fosse determinado aos requeridos, liminarmente, a obrigação de fechar as portas e passagens irregulares no prazo máximo de 15 (quinze) dias, com a aplicação de multa pelo descumprimento da ordem judicial, nos termos dos artigos 300 e seguintes, e art. 537 e seguintes, todos do Código de Processo Civil de 2015 (Num. 2579551 - Pág. 14).

No dia 16 de outubro de 2017 o magistrado a quo deferiu o pedido liminar inalterada para “determinar que as rés, no prazo de quinze (15) dias, fechem definitivamente ou, no mínimo, lacrem as aberturas (portas) que tiverem, limítrofes ao imóvel da parte autora, de modo a assegurar a esta o direito de propriedade e vizinhança, sem que seja perturbada, sob pena de multa de cinco mil reais (R\$ 5.000,00) por evento que venha a perturbar o direito de propriedade da autora, de qualquer modo, ter sido originado de tais aberturas (portas)” (Num. 2579565 - Pág. 1).

Em 22 de fevereiro de 2018 a ré/apelante peticionou comunicando o cumprimento da decisão judicial (Num. 2579576).

No dia 13 de agosto de 2018 a parte autora peticionou informando o descumprimento da ordem judicial, pois o terreno em questão estaria supostamente sendo ocupado por carros estacionados na área, assim como por janelas que não foram fechadas e aparelhos de ar condicionado que nitidamente invadem a área de propriedade da autora (Num. 2579605).

Em manifestação à notícia de descumprimento, o magistrado a quo entendeu que houve o atendimento da determinação judicial (Num. 2579607 - Pág. 1). Antecipou que tal entendimento fora, posteriormente, reformado pela visita *in loco* realizada pelo juiz de piso na área objeto da demanda.

Em nova insurgência datada de 14/09/2018, a parte autora relata suposto novo descumprimento da ordem de tutela de urgência, aduzindo que fora impedida de adentrar no local onde está localizado o terreno, pelo síndico do condomínio, sem qualquer justificativa. Pugnou pelo deferimento de força policial para garantir o direito de propriedade (Num. 2579608 - Pág. 1).

Em manifestação, o magistrado a quo assinala que a demanda não é de reintegração, de manutenção ou de imissão de posse, mas sim para obrigação de fazer no intuito de fechar aberturas que estivessem irregulares ao imóvel da parte autora, pautada pelas disposições do direito de vizinhança, estando o juiz adstrito ao limite objetivo da demanda. Aduziu que o pedido incidente, não pode alargar o objeto proposto na inicial, qual seja, a obrigação de fazer, sem prejuízo de em demanda própria venha a rogar proteção possessória, seja de reintegração, seja de manutenção, seja de imissão. Por fim, designou data para realização de inspeção pessoal no local (Num. 2579610 - Pág. 1).



Pág. 1): Após inspeção *in loco*, o magistrado a quo proferiu a seguinte decisão (Num. 2579611 -

“O presente feito afigura-se quase *sui generis*.

Ocorre que a parte autora demanda porque adquiriu em praça judicial, imóvel o qual sofre interferência alheia por conta de que não se lhe respeitam os direitos de vizinhança estabelecidos no Código Civil, **especialmente quanto à existência de aberturas ao imóvel arrematado, bem como uso irregular de sua propriedade pelos réus ou terceiros de alguma forma autorizados por estes.**

**Quando refiro autorizados por estes, faço-o intencionalmente, porquanto estive pessoalmente no local na data e hora que exortei às partes que iria para tal visitação e conhecimento da realidade do imóvel.**

**Assim sendo, vi que existe, sim, janelas e portas que tem acesso diretamente ao imóvel da parte autora, o que se afigura ilegal pela disciplina do artigo 1.301 do Código Civil. Afora isso, o imóvel adquirido não tem passagem, ainda, para a via pública, e, assim até que se lhe construa tal passagem, sem qualquer constrangimento, deverá o réu CONDOMÍNIO permitir a passagem por sua portaria, ainda que com identificação de quem entre, e controle de entrada e saída, eis que o direito à parte autora é assegurado pelo artigo 1.285 do Código Civil.**

**Observo que determinações anteriores deste juízo não foram cumpridas à contento, eis que constatei pessoalmente as infrações ao direito da parte autora pelos vizinhos ora réus.**

ASSIM SENDO, DELIBERO:

1) DESIGNO audiência para o dia 6 de maio de 2019, às 12 horas, onde haverá nova tentativa de conciliação entre as partes e, não havendo conciliação, o feito será saneado em audiência e estabelecido o calendário processual deste processo. A ausência de qualquer das partes será tida pela desistência na produção de qualquer outra prova;

**2) RATIFICO a antecipação de tutela já deferida e esclareço que, a partir de agora, uma vez que a determinação anterior evidentemente não foi respeitada, deverá a parte ré RETIRAR em até 30 dias, qualquer aparelho de ar condicionado ou outro, bem como suas caixas protetoras, que esteja, além do limite da parede linceira ao imóvel da parte autora, bem como fechar todas as aberturas existentes, sob pena de multa que modifico para o valor de cinco mil reais por abertura e/ou aparelho de ar condicionado existente. A multa será exigível a partir do trigésimo primeiro dia a partir da intimação desta decisão. Caso a decisão não seja cumprida, a multa será majorada, advertindo a parte que este juízo poderá valer-se, inclusive, de bloqueio judicial em contas bancárias e ativos para execução da multa ora re/ratificada.**

**3) QUANTO ao acesso ao local, caso o autor seja impedido, ainda que por prepostos identificados, AUTORIZO, desde já, que seja oficiado à autoridade policial para que garanta o acesso do autor ao seu imóvel, arbitrando, também, ao condomínio réu, multa de cinco mil reais a cada impedimento que causar ao autor no acesso ao seu imóvel.**

INTIMEM-SE as partes.

Ananindeua, 11 de março de 2019



Luís Augusto Menna Barreto  
Juiz de Direito”

Deste modo, depreende-se da decisão acima transcrita que o réu, ora apelante, de fato, não cumpriu integralmente a primeira decisão que deferiu a tutela de urgência requerida nos autos, confirmando textualmente que o recorrente não fechou todas as aberturas existentes no terreno do réu, que estariam em descompasso com o disposto no art. 1.301 do Código Civil.

Assim, tenho que restou comprovado o descumprimento da tutela de urgência deferida no evento Num. 2579565 - Pág.1. Assim, com razão o apelado quando formulou a primeira comunicação ao juízo a quo acerca do descumprimento da tutela de urgência deferida (Num. 2579605).

No tocante à segunda comunicação de descumprimento de tutela, datada de 14/09/2018, onde a parte autora relata que fora impedida de adentrar o local onde está localizado o seu terreno, tenho tal fato não ensejou o descumprimento da medida liminar.

Digo isto, porque o magistrado a quo apenas se manifestou para garantir o acesso do autor ao imóvel, caso o mesmo fosse impedido, autorizando força policial, após a inspeção in loco, datada de 11 de março de 2019.

Deste modo, tenho que apenas há a ocorrência de descumprimento de decisão judicial após a referida data, pois apenas a partir deste marco é que foi imposta a referida obrigação ao réu.

Conforme se observa , a questão relativa ao acesso do autor ao local do imóvel não fora objeto da primeira decisão acerca do deferimento da tutela de urgência, de modo que não há que se falar em um segundo descumprimento de ordem judicial.

No caso dos autos, o autor peticionou relatando que fora impedida de adentrar o local onde está localizado o terreno, pelo síndico do condomínio, em 14/09/2018 (Num. 2579608 - Pág. 1), entretanto o pronunciamento judicial acerca do tema apenas ocorreu em 11 de março de 2019 (Num. 2579611 - Pág. 1), após esta data não há relato nos autos de novo descumprimento da ordem judicial.

Assim, restou comprovado o descumprimento da decisão judicial apenas em relação a um evento de perturbação do direito de propriedade da autora, qual seja, àquele que determinou o fechamento de todas as aberturas existentes no terreno do réu.

Após a publicação da decisão de Num. 2579611 - Pág. 1 não houve a comunicação de novo descumprimento de ordem judicial.

Considerando que foi fixada multa no importe de R\$ 5.000,00 (CINCO MIL REAIS) por cada evento que descumprisse a ordem judicial que determinou o fechamento das aberturas. Assim, tenho que restou comprovado apenas um descumprimento de ordem judicial pela parte ré/recorrente.

Deste modo, tenho que a sentença merece reparo, pois o apelado faz jus ao recebimento de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) e não R\$ 10.000,00 (dez mil reais) consoante arbitrado em sentença.

Por fim, insurgem-se os apelantes no tocante à condenação ao pagamento de honorários sucumbenciais, pugnano pela sua minoração.

Verifico dos autos que o magistrado a quo condenou os autores ao pagamento das custas e honorários arbitrados em 20% sobre o valor da condenação.



Sobre os critérios de fixação de honorários advocatícios, dispõe o artigo 85, § 2º, do CPC/2015, que:

§ 2º. Os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, atendidos:

I - o grau de zelo do profissional;

II - o lugar de prestação do serviço;

III - a natureza e a importância da causa;

IV - o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço.

Sobre o tema, Nelson Nery e Rosa Maria Andrade Nery esclarecem que:

“Os critérios para fixação dos honorários são objetivos e devem ser sopesados pelo juiz na ocasião da fixação dos honorários. A dedicação do advogado, a competência com que conduziu os interesses de seu cliente, o fato de defender seu constituinte em comarca onde não reside, os níveis de honorários na comarca onde se processa a ação, a complexidade da causa, o tempo despendido pelo causídico desde o início até o término da ação, são circunstâncias que devem ser necessariamente levadas em conta pelo juiz quando da fixação dos honorários de advogado.” (NERY, Nelson; NERY, Rosa Maria Andrade. Código de Processo Civil Comentado. 4ed. p. 435)

Logo, entende-se que o arbitramento dos honorários deve ser feito a partir da análise da complexidade do caso, a qualidade do trabalho do advogado e o tempo que a lide lhe demandou.

Ademais, a verba honorária não pode ser fixada em montante excessivo, que onere em demasiado o sucumbente, nem em quantia irrisória, sob pena de aviltamento ao exercício da Advocacia.

Assim, sopesados os requisitos elencados na norma processual, tenho que não merece reparo a sentença objurgada.

Por todo o exposto, **CONHEÇO E DOU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO** para reformar a sentença a quo no tocante ao pagamento de multa em favor da parte autora, no valor de cinco mil reais, pelo descumprimento da ordem judicial em tutela de urgência / liminar.

P. R. I. C.

Belém/PA, 25 de maio de 2021.

**MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE**  
**Desembargadora Relatora**





Assinado eletronicamente por: MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE - 15/06/2021 22:30:27

<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-2g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21061522302747900000005069457>

Número do documento: 21061522302747900000005069457