



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

6ª Câmara Cível

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0279244-76.2008.8.09.0134

COMARCA DE QUIRINÓPOLIS

APELANTES: PAULO ROBERTO ELIAS CARDOSO E OUTRA

APELADO: FRANCO LUIZ DIAS DE OLIVEIRA

RELATOR: REINALDO ALVES FERREIRA

Juiz de Direito Substituto em Segundo Grau

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade do recurso, dele conheço.

Conforme relatado, cuida-se de **apelação cível** interposta por **PAULO ROBERTO ELIAS CARDOSO** e **MÁRCIA RIBEIRO ELIAS** contra a sentença proferida no movimento 06, pela Excelentíssima Juíza de Direito em atuação na 2ª Vara Cível, Fazendas Públicas, Registros Públicos e Ambiental da Comarca de Quirinópolis-GO, *Dra. Adriana Maria dos Santos Queiróz de Oliveira*, nos **autos da ação preventiva de demolição c/c reparação de danos e lucros cessantes** ajuizada em desfavor de **FRANCO LUIZ DIAS DE OLIVEIRA**, que julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, para condenar o requerido a promover as obras de reparo mencionadas no Memorial Descritivo de fls. 222/223 do acervo físico, de maneira integral e às suas expensas, bem como para condenar os requerentes a executar futuros serviços de manutenção e conservação do muro limítrofe, de forma ininterrupta. Na mesma oportunidade, também condenou o réu a promover a regularização administrativa, na forma de Alvará de Aceite.

Em arremate, ante a sucumbência recíproca, condenou ambas as partes ao pagamento das custas processuais, na proporção de 50% (cinquenta por cento), além de honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, nos moldes do artigo 85, § 2º, Código de Processo Civil, a serem pagos por cada uma das partes ao advogado da outra.



Inconformados, sustentam os apelantes que a perícia judicial, devidamente impugnada pelo assistente técnico, evidenciou que a construção do requerido provoca perigo de grande monta ao prédio vizinho e, caso não seja demolido, para depois ser reconstruído com escoramento (muro de arrimo com vigas baldrames), poderá causar o desabamento da residência e da CLÍNICA VIVER, pertencentes aos autores.

Asseveram que “a conclusão do perito é extremamente duvidosa e opina diretamente em benefício do requerido, trazendo para si a responsabilidade de uma possível tragédia, sabendo-se que o muro, que está cedendo (estufando) por sobre o prédio dos apelantes, pode ruir a qualquer momento, ante ao peso da construção do requerido que foi erguida sem qualquer fundação ou base própria a suportar a pressão (carga)”.

Sublinham que, ao contrário do que restou decidido, não infringiram nenhuma das disposições legais constantes no Capítulo V, do Código Civil e, lado outro, afirmam haver laborado em equívoco a julgadora singular ao determinar a regularização do muro com impermeabilização, pois o correto seria a demolição e posterior construção de outro com escoramento e vigas baldrames. Por fim, insurgem-se contra sua condenação ao pagamento das verbas de sucumbência.

Em proêmio, vejo que a parte requerida/apelada não requereu a análise do recurso de agravo retido interposto no movimento 03, arquivo 06, o que obsta seu conhecimento, nos moldes do artigo 523, § 1º, do Código de Processo Civil de 1973, aplicável à espécie, em virtude do recurso de Agravo de Instrumento, haja vista que o recurso foi manejado sob sua égide:

“Art. 523. Na modalidade de agravo retido o agravante requererá que o tribunal dele conheça, preliminarmente, por ocasião do julgamento da apelação.

§ 1º Não se conhecerá do agravo se a parte não requerer expressamente, nas razões ou na resposta da apelação, sua apreciação pelo Tribunal”.

Desse modo, não pleiteada sua análise pelo recorrido quando da apresentação das contrarrazões, requisito indeclinável de admissibilidade recursal, deflui de sua omissão o não conhecimento da insurgência. Veja-se:

“REEXAME NECESSÁRIO E APELAÇÃO CÍVEL. AGRAVO RETIDO. PEDIDO EXPRESSO DE APRECIÇÃO. NECESSIDADE. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO ADMINISTRATIVO C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONCURSO PÚBLICO. POLÍCIA MILITAR.



TESTE DE APTIDÃO FÍSICA – TAF. ABDOMINAL *CURL-UP*. IMPOSIÇÃO DE EXECUÇÃO DE FORMA DIVERSA DA PREVISTA NO EDITAL. VIOLAÇÃO AOS PRINCÍPIOS DA LEGALIDADE E ISONOMIA. PODER JUDICIÁRIO. OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DA LEGALIDADE E VINCULAÇÃO AO EDITAL. POSSIBILIDADE. HONORÁRIOS RECURSAIS. I – De início, convém alertar que, embora o julgamento da apelação cível esteja ocorrendo sob a vigência do CPC/2015, foi interposto pelo apelante o recurso de agravo de instrumento aos 28/08/2013 (evento 3, doc. 53), o qual foi convertido em retido, na decisão do evento 3, doc. 26 dos autos nº 306457-95.2013.8.09.0000 (201393064574). Entretanto, não obstante a apreciação do ora apelo, não intentou a parte recorrente pelo conhecimento e julgamento do agravo retido anteriormente interposto, expressamente, de modo que, preclusa a matéria, razão não há para o conhecimento daquele recurso. (...)” (TJGO, 1ª Câmara Cível, DGJ nº 0262000-57.2013.8.09.0006, Relator: Desembargador Luiz Eduardo de Sousa, DJe de 02/06/2020).

Noutro viés, é inoportável a juntada dos documentos apresentados pelos recorrentes no movimento 17, porquanto os referidos arquivos de mídia, demonstrando a suposta fragilidade do muro objeto da lide, já eram de seu conhecimento e estavam em sua posse, não podendo ser considerados como documentos novos.

Acerca do tema em voga, confira-se:

“APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO EM SEDE RECURSAL. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DE APARTAMENTO DADO COMO PARTE DE PAGAMENTO DAS QUOTAS SOCIETÁRIAS. INOVAÇÃO RECURSAL. DECISÃO DE PROCEDÊNCIA DOS EMBARGOS À EXECUÇÃO. NULIDADE DA EXECUÇÃO. CONSEQUÊNCIA LÓGICA DAQUELA DECISÃO. HONORÁRIOS RECURSAIS. 1. Nos termos do art. 435 do CPC/2015, é possível a juntada de documentos novos, após a instrução processual, ou na fase recursal, desde que destinados a fazer prova de fatos ocorridos após a petição inicial, ou a contestação. No caso, os documentos apresentados pelo apelante no momento da interposição deste recurso não podem ser considerados, eis que não se trata de documentos novos, bem como ausente a comprovação de alguma das situações descritas no artigo 435, parágrafo único do Código de Processo Civil, operando-se, assim, a preclusão consumativa. (...). 3. Restando demonstrada a inexigibilidade do título, objeto da execução embargada, deve ser mantida a sentença que a extinguiu, porquanto a nulidade da execução é consequência lógica da procedência dos Embargos manejados para esse fim. 4. Conforme determina o art. 85, § 11, do CPC, deve ser majorado o percentual de honorários sucumbenciais fixados em primeira instância, que passará do patamar de

10% (dez por cento) para 13% (treze por cento) sobre o valor da causa. RECURSO CONHECIDO PARCIALMENTE E NESTA PARTE DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA” (TJGO, 4ª Câmara Cível, AC nº 0088256-31.2012.8.09.0014, Relator: Dr. Sérgio Mendonça de Araújo, DJe de 02/03/2021) – grifou-se.

“APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL. JUNTADA DE NOVOS DOCUMENTOS. PRECLUSÃO. EXCESSO DE EXECUÇÃO. SUPOSTA CAUSA EXTINTIVA DA OBRIGAÇÃO. INOCORRÊNCIA. FATO ANTERIOR AO TRÂNSITO EM JULGADO DA SENTENÇA. COISA JULGADA. SENTENÇA CONFIRMADA. 1. Não se admite, no sistema processual pátrio, por força da preclusão, a alegação tardia de fatos e teses que já poderiam ter sido arguidos e, menos ainda, a juntada de documentos aos quais a parte já tinha acesso quando instaurado o processo de cognição, como na espécie. 2. Na execução contra a Fazenda Pública, os embargos poderão versar sobre qualquer causa impeditiva, modificativa ou extintiva da obrigação, a exemplo de pagamento, novação, compensação, transação ou prescrição, desde que superveniente à sentença (art. 535, VI, do CPC/2015). 3. Na hipótese dos autos, o alegado e não comprovado pagamento parcial antecede a sentença que transitou em julgado, de modo que não constitui fundamento suficiente para impedir a execução. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA” (TJGO, 6ª Câmara Cível, AC nº 0210997-56.2015.8.09.0018, Relator: Desembargador Norival Santomé, DJe de 16/03/2020) – grifou-se.

No que se refere ao Termo de Aceite colacionado pelo recorrido no movimento 12, bem como a impugnação ofertada pelos recorrentes no movimento 14, denota-se inoportuna sua análise, porquanto sequer foram abordados na sentença vergastada, não sendo admissível o exame neste momento processual, por não guardarem relação imediata com o ato judicial combatido e com as razões recursais. Por conseguinte, não há que se falar em condenação da parte autora por litigância de má-fé, ante a não comprovação de nenhuma das hipóteses previstas no artigo 80, do Código de Processo Civil.

Ultimadas essas digressões iniciais, é possível perceber que a controvérsia repousa na regularidade ou não do muro divisório construído pelo requerido, que separa as propriedades dos litigantes.

As normas jurídicas incidentes sobre os direitos de vizinhança almejam limitar determinadas faculdades de uso e gozo dos proprietários e possuidores, com imposição de sacrifícios necessários para a harmonia da convivência social.

Portanto, o princípio geral aplicável para essas relações jurídicas é o de que o



proprietário ou possuidor exerçam seus respectivos direitos de forma a não prejudicar a segurança, o sossego e a saúde daqueles que habitam em prédio vizinho, conforme se extrai da regra prevista no artigo 1.277, do Código Civil:

“Art. 1.277. 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.

Parágrafo único. 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”.

Por sua vez, o direito de extremar a propriedade, mediante a construção de muros divisórios, encontra-se previsto no artigo 1.297, do Diploma Civil, existindo uma presunção de copropriedade do muro, nos termos do § 1º, do dispositivo indicado, sendo que o artigo 1.327, também do Código Civil, estabelece a existência de condomínio necessário em paredes, muros e valas.

Nessa linha de intelecção, intrinsecamente associado ao direito de propriedade, está o direito de construir, que deverá ser usufruído sem abusos, resguardando o direito dos vizinhos e dos regulamentos administrativos, nos moldes do artigo 1.299, do Código Civil:

“Art. 1.299. O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos”.

In casu, debate-se a existência de vícios na construção no imóvel do requerido, os quais supostamente provocaram o rompimento (rachaduras e infiltrações) na estrutura da parede do imóvel da parte requerente.

Realizada a perícia judicial, o *expert* assim concluiu, *in verbis*:

“Não há elementos técnico-científicos para se afirmar categoricamente se existe ou não muro de arrimo (podendo haver algum elemento estrutural). O que existe é um muro de alvenaria de tijolo maciço assentado com argamassa com saibro que tem suportado os esforços ali atuantes, ou seja, sem comprometer a segurança e estabilidade do muro.



A estrutura e o muro existente está contendo todas as ações de cargas empregadas nele existente.

Evidenciou-se que o muro existente está suportando todos os esforços da ação do solo/aterro, pois este ainda está cumprindo a sua função de conter o aterramento e construções ali executadas.

Ficou constatado que todas as infiltrações e rachaduras existentes são causadas pela falta ou deficiência dos serviços de impermeabilização ao longo de todo o muro divisório, também pela manifestação de retração da argamassa do revestimento, corroborado pela falta de serviços de conservação/manutenção do mesmo.

Faz-se necessária a recuperação do revestimento da parede divisória entre as residências.

Aparentemente o sistema de captação de água pluvial e de limpeza habitual está funcionando satisfatoriamente. Porém, a falta ou deficiência da impermeabilização ao longo do muro divisório é que está representando o fato gerador para a manifestação de infiltração generalizada, provocando assim manchas na parede e fissuras/trincas por retração do revestimento ao longo do referido muro. Portanto, NÃO faz aumentar as forças de ação sobre o muro de divisa.

Foram constatadas a existência de trincas e rachaduras, porém no ato da vistoria verificou-se que tais manifestações NÃO comprometem a estrutura e/ou segurança do imóvel vizinho. Por outro lado, se não forem executados os reparos necessários no muro limítrofe, para deter o agravamento destas trincas e rachaduras, a tendência futura é comprometer a estrutura e a segurança do imóvel vizinho.

As trincas e rachaduras são oriundas (causa) da falta ou deficiência da impermeabilização e também (agravadas/consequência) pela falta de serviços de conservação/manutenção do revestimento de argamassa do muro limítrofe.

No bojo dos autos NÃO foi apresentado qualquer projeto ou cálculo estrutural do muro de arrimo, para que possa ser verificado sobre sua execução ou conformidade com as normas da ABNT. Por outro



lado, se pode constatar e deduzir que todo o muro divisório existente está suportando o peso e ação do aterro.

A distância média da edificação e o muro de divisa é de 60 (sessenta) centímetros.

As goteiras das chuvas contribuem SIM para o aumento das trincas, infiltrações e mofos, quando a parede apresente pontos de vulnerabilidades.

A água pluvial que cai da calha demonstrada nas fls. 34 pode infiltrar pelas trincas ou rachaduras existentes, causando o agravamento de tais patologias construtivas (aumento das trincas e infiltração de água pluvial e mofo na parede), corroborado pela ausência de serviços periódicos de conservação/manutenção.

Ficou constatado que a argamassa (reboco) teve seu comprometimento exclusivamente (causa) devido à falta e/ou deficiência da impermeabilização da parede em contato com o terreno aterrado e também agravado pela infiltração da água pluvial nas trincas e rachaduras.

Não há elementos técnicos-científicos suficientes para que este *expert* do juízo venha deduzir se as rachaduras e trincas teriam ocorridas antes ou após a reforma do imóvel.

Foi verificada a existência de infiltração de águas pluviais no muro de divisa, oriunda da falta e/ou deficiência de impermeabilização (causa) (vício construtivo), também se notou a existência de trincas e rachaduras devido à falta de conservação/manutenção do revestimento (agravamento/consequência) (vício construtivo).

As telhas 'capas' instaladas no alto da parede divisória dos terrenos não trazem qualquer prejuízo ao vizinho, a função da instalação de tais telhas 'capas' sobre o muro de divisa é de proteção e vedação da parte superior contra a ação das águas pluviais.

Não há nenhuma necessidade de demolição da parede limítrofe entre os litigantes. De um modo geral, sendo necessária a execução de serviços de recuperação/reforma da parede limítrofe e do seu



revestimento, incluindo aplicação de impermeabilizante e pintura, (...), corroborado pela periódica necessidade de serviços manutenção/conservação inerentes a demanda de toda obra de construção civil.

NÃO há nenhum risco de tombamento. Porém, de um modo geral, se faz necessário serviços de reforma/recuperação da alvenaria e revestimento, aplicação de impermeabilizante e pintura do muro de divisa – movimento 03, arquivos 45 e 53 – grifou-se.

Ao final, o perito afirmou o seguinte:

“5.3.2. Por conseguinte, com todo respeito profissional aos profissionais envolvidos (Engenheiros Civis Assistentes Técnicos das partes), ENTENDO/OPINO pela impropriedade/incompatibilidade da tese técnica do autor/requerente, visto que o muro divisório vistoriado não apresenta nenhum problema ou patologia que compromete sua solidez e segurança, visto que há algum elemento estrutural de base (Muro de Arrimo ou similar) que garante a estabilidade do mesmo. Por conseguinte, ENTENDO/OPINO pela impropriedade/incompatibilidade da tese técnica do autor/requerente, visto que o muro divisório vistoriado não apresenta nenhum problema ou patologia que compromete sua solidez e segurança, visto que há algum elemento estrutural de base (muro de arrimo ou similar) que garante a estabilidade do mesmo. Por conseguinte, entendo/opino pela propriedade/compatibilidade da tese técnica do réu/requerido, visto que o muro divisório vistoriado apresenta um quadro geral de deficiência (total ou parcial) de serviços de impermeabilização, além de falhas de amarração em encontro de muros/paredes e risco de desmoronamento pontual apenas na região dos fundos do corredor.

Por fim, com base no memorial descritivo apresentado pelo parecerista da parte ré/requerida, a referida parte reconhece e assume a obrigação de fazer todos os serviços de recuperação do muro, incluindo: RECUPERAÇÃO DO REVESTIMENTO; APLICAÇÃO DE IMPERMEABILIZAÇÃO E PINTURA E COMPLEMENTO DA OBRA, sendo que deve ser incluído em tal memorial os serviços de restauração/reforço das amarrações entre os muros (alvenaria c/ alvenaria ou alvenaria c/ concreto) e nos fundos do corredor o reforço pontua da base na referida divisa tríplice.

Por derradeiro, após a execução satisfatória de tais serviços assumidos e efetivamente executados pela parte compromitente ré/requerida, é imperiosa a execução de constantes serviços de manutenção/conservação pela própria parte autora/requerente, em



função do corredor formado ao longo do muro divisório ser estreito (apenas 60 cm), dificultando a ação natural de iluminação/ventilação ao longo do tempo” – movimento 03, arquivo 45 – grifo no original.

Confrontando a perícia judicial e as razões apresentadas pelos autores/apelantes, não se verifica a existência de irregularidades capazes de infirmar o laudo elaborado pelo perito nomeado pelo juízo, o qual foi categórico ao afirmar que o muro divisório não apresenta risco de desabamento, sendo necessários, por outro lado, serviços de impermeabilização e manutenção, de modo a preservar a construção.

Nesse linear, conforme bem exposto pela julgadora *a quo*, “malgrado o *expert* não tenha concluído veementemente pela existência do muro de arrimo, nota-se que a estrutura feita tem realizado sua função satisfatoriamente. Tal conclusão é extraída, inclusive, pela afirmação de que não há risco de tombamento, bem como pela desnecessidade de demolição da parede”.

E ainda:

“Ademais, passados mais de 10 (dez) anos do ajuizamento da ação, observa-se que, de fato, o instrumento de sustentação tem suportado os esforços atuantes, sem comprometer a segurança e estabilidade do muro.

(...)

Observa-se, ainda, pela documentação carreada aos autos, bem como o Laudo Pericial apresentado, que os vícios na construção (ausência de impermeabilização) não são os únicos responsáveis pela atual situação do muro limítrofe (com a existência de infiltrações, trincas e rachaduras)”.

Denota-se, ainda, que não foi apontado pelos apelantes nenhum dado concreto capaz de macular o laudo do perito nomeado em juízo, sendo certo que a mera alegação de que “a conclusão do perito é extremamente duvidosa e opina diretamente em benefício do requerido” não é suficiente para afastar a confiabilidade da prova judicialmente produzida, que se mostra criteriosa e observa, adequadamente, as normas técnicas aplicáveis.

Ademais, o simples fato de o laudo oficial ter chegado a conclusão diversa da almejada pelos recorrentes não o enfraquece, tampouco indica parcialidade do *expert*, não sendo ele obrigado a adotar a técnica ou o instrumento que uma das partes julgue mais adequado, desde que motive e explicita os padrões e parâmetros oficiais por ele utilizados, o que foi



adequadamente demonstrado na perícia realizada *in casu*.

Oportuno mencionar que, embora o magistrado não esteja adstrito ao resultado da perícia técnica (artigo 479, do Código de Processo Civil), nada obsta que este se preste para a formação de sua convicção, notadamente quando não se declina qualquer vício consistente capaz de maculá-lo.

Logo, a despeito do princípio da não adstrição do juiz ao laudo na formação de seu convencimento, o magistrado somente poderá recusar a conclusão do trabalho técnico se houver motivo extremamente relevante, notadamente porque o perito encontra-se em posição equidistante das partes, dispondo de imparcialidade e, por esse motivo, de maior credibilidade.

Nesse sentido já se manifestou este Tribunal de Justiça:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO COMINATÓRIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. SOLIDARIEDADE PASSIVA. INOCORRÊNCIA. RESPONSABILIDADE CIVIL. DANOS MORAIS. *QUANTUM*. MAJORAÇÃO. 1. Cabe o juiz considerar a dilação probatória desnecessária para a formação de seu livre convencimento, inexistindo afronta ao contraditório quando entender que os elementos constantes dos autos são suficientes para o deslinde de causa e, por outro lado, não houver controvérsia a respeito de matéria de fato relevante que demande dilação probatória. 2. O fato de a parte não concordar com o laudo pericial apresentado em juízo não implica em cerceamento de defesa, máxime quando existem elementos nos autos capazes de formar o convencimento do julgador. 3. Tratando-se de direito de vizinhança a obrigação é *propter rem*, de modo que o atual proprietário do imóvel é o responsável pela obrigação, e possui legitimidade ad causam para responder por eventuais danos relativos a sua propriedade, uma vez que essa obrigação acompanha o imóvel em todas as suas mutações subjetivas, ainda que se refira a fatos anteriores à alteração da titularidade do imóvel, não havendo que se falar em solidariedade passiva, ressalvado eventual direito de regresso em face do antigo proprietário. 4. Demonstrada a responsabilidade do primeiro requerido, na qualidade de proprietário do imóvel que compromete a estrutura do imóvel vizinho, causando danos ao autor, ante a sua conduta omissiva diante do problema apresentado, incumbe-lhe a obrigação de indenizar (art. 927, CC). 5. Uma vez caracterizado o dano moral, a fixação do quantum indenizatório deve observar os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, em consonância com a função pedagógica e punitiva. PRIMEIRA APELAÇÃO CÍVEL PARCIALMENTE CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. SEGUNDA APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA” (TJGO, 6ª Câmara Cível, AC nº



Nesse diapasão, conforme acertadamente decidido no juízo de origem, tratando-se de muro que faz divisa entre duas propriedades, incontestável a obrigação recíproca de empreender esforços comuns à conservação, com fulcro no artigo 1.297, § 1º, do Código Civil:

“Art. 1.297. O proprietário tem direito a cercar, murar, valar ou tapar de qualquer modo o seu prédio, urbano ou rural, e pode constranger o seu confinante a proceder com ele à demarcação entre os dois prédios, a aviventar rumos apagados e a renovar marcos destruídos ou arruinados, repartindo-se proporcionalmente entre os interessados as respectivas despesas.

§ 1º Os intervalos, muros, cercas e os tapumes divisórios, tais como sebes vivas, cercas de arame ou de madeira, valas ou banquetas, presumem-se, até prova em contrário, pertencer a ambos os proprietários confinantes, sendo estes obrigados, de conformidade com os costumes da localidade, a concorrer, em partes iguais, para as despesas de sua construção e conservação”.

Lado outro, nota-se que, segundo o *expert*, a distância média da edificação e o muro de divisa (corredor) é de apenas 60 (sessenta) centímetros, o que dificulta a iluminação e ventilação natural do local, ou seja, o corredor feito é estreito e construído em manifesto desacordo com a legislação vigente (artigo 1.301, do Código Civil).

Nesse norte, importante salientar que a demolição total da construção somente se justifica quando os vícios forem insanáveis. Isso significa que, se puderem ser realizados os devidos reparos, a fim de adequar a construção irregular às condições de uso e readaptá-la aos regulamentos legais, poderá ser determinado que o indivíduo assim o faça, eliminando os vícios que estão causando danos ao imóvel vizinho.

Ademais, o perito concluiu que as telhas (capas) instaladas no alto da parede divisória não trazem prejuízo ao imóvel vizinho e que as goteiras provenientes contribuem para o aumento dos vícios, mormente quando inexistem serviços de manutenção e conservação.

Assim sendo, não merece reparos a sentença guerreada ao estabelecer que “demonstrado que o reparo na obra é suficiente para cessar os danos no imóvel do vizinho, a determinação para que promova o reparo não configura decisão *extra petita*, uma vez que, segundo entendimento jurisprudencial, o pedido de reparo está inserido no pedido demolitório”.



Dessa feita, configurada a sucumbência recíproca, como bem determinou a juíza singular (artigo 86, do Código de Processo Civil), devendo ser preservado o rateio das custas e despesas processuais, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada uma das partes, mantidos os honorários em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, sendo que cada parte deve arcar com o pagamento dos honorários do patrono da parte contrária.

Por fim, não merece apreciação o pedido deduzido pelo apelado em sede de contrarrazões, consistente na condenação dos recorrentes por litigância de má-fé, por ser esta via inoportável para a dedução da pretensão.

Nesse sentido, eis o teor da Súmula 27, deste Tribunal de Justiça:

“Súmula 27. Não merece ser conhecido o pedido de alteração dos honorários advocatícios de sucumbência ou de condenação da parte contrária por litigância de má-fé, quando formulado em sede de contrarrazões à apelação, ante a inadequação da via eleita”.

Isso posto, **conheço da apelação, mas nego-lhe provimento**, mantendo incólume a sentença objurgada, por estes e por seus próprios fundamentos.

É como voto.

Goiânia, 28 de outubro de 2021.

REINALDO ALVES FERREIRA

Juiz de Direito Substituto em Segundo Grau

Relator

(346/LRF)

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0279244-76.2008.8.09.0134

COMARCA DE QUIRINÓPOLIS

APELANTES: PAULO ROBERTO ELIAS CARDOSO E OUTRA

APELADO: FRANCO LUIZ DIAS DE OLIVEIRA

RELATOR: DR. REINALDO ALVES FERREIRA

Juiz de Direito Substituto em Segundo Grau

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO PREVENTIVA DE DEMOLIÇÃO C/C REPARAÇÃO DE DANOS E LUCROS CESSANTES. AGRAVO RETIDO. APRECIÇÃO NÃO REQUERIDA NA RESPOSTA AO APELO. NÃO CONHECIMENTO. JUNTADA DE NOVOS DOCUMENTOS EM SEDE RECURSAL QUE JÁ ERAM ACESSÍVEIS À PARTE. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. MURO DIVISÓRIO ENTRE IMÓVEIS. DIREITO DE VIZINHANÇA. LAUDO PERICIAL. MEDIDAS DE CONSERVAÇÃO E IMPERMEABILIZAÇÃO SUFICIENTES. ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. PEDIDO DE CONDENAÇÃO POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ FORMULADO EM CONTRARRAZÕES – VIA INADEQUADA. 1. Não se conhecerá do agravo retido se a parte não requerer expressamente, nas razões ou resposta da apelação, sua apreciação pelo Tribunal. Inteligência do artigo 523, parágrafo único, do anterior Código de Processo Civil, vigente à época da interposição. **2.** Possível a juntada de documentos novos em âmbito recursal, desde que destinados a fazer prova de fato ou direito superveniente à prolação do ato recorrido. Todavia, os documentos já acessíveis à parte e que, injustificadamente, não foram apresentados em momento oportuno, é obstada pelo fenômeno processual da preclusão consumativa. **3.** O direito de extremar a propriedade, mediante a construção de muros divisórios, encontra-se previsto no artigo 1.297, do Código Civil, existindo uma presunção de copropriedade do muro, nos termos do §1º, do dispositivo indicado, sendo que o artigo 1.327, do Código Civil, estabelece a existência de condomínio necessário em paredes, muros e valas. **4.** Intrinsecamente associado ao direito de propriedade está o direito de construir, que deverá ser usufruído sem o cometimento de abusos, resguardando o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos (artigo 1.299, do Código Civil). **5.** Embora o magistrado não esteja adstrito ao resultado da perícia técnica (artigo 479, do Código de Processo Civil), nada obsta que este se preste para a formação de sua convicção, notadamente quando não se declina qualquer vício consistente capaz de maculá-lo. **6.** Confrontando a perícia judicial e as razões apresentadas pelos autores/apelantes, não se verifica a existência de irregularidades capazes de infirmar o laudo elaborado pelo perito nomeado pelo juízo, o qual foi categórico ao afirmar que o muro divisório não apresenta risco de desabamento, sendo necessários, por outro lado, serviços de impermeabilização e manutenção, de modo a preservar a construção. **7.**



A demolição total da construção somente se justifica quando os vícios forem insanáveis, sendo possível a determinação de que a parte realize os reparos suficientes, a fim de adequar a construção irregular às condições de uso e readaptá-la aos regulamentos legais. **8.** Havendo sucumbência recíproca, deve o ônus da sucumbência ser partilhado entre as partes litigantes. **APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA. SENTENÇA MANTIDA.**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **APELAÇÃO CÍVEL Nº 0279244-76.2008.8.09.0134**, acordam os componentes da Primeira Turma Julgadora da Sexta Câmara Cível do egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, por unanimidade de votos, **em conhecer da apelação cível e desprovê-la** nos termos do voto do relator.

Votaram com o relator o Desembargador Fausto Moreira Diniz o Desembargador Norival de Castro Santomé.

Presidiu a sessão a Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis.

Fez-se presente como representante da Procuradoria Geral de Justiça a Dra. Sandra Beatriz Feitosa de Paula Dias.

O Dr. Reinaldo Alves Ferreira adotou, em sessão, o relatório do Desembargador Jeová Sardinha de Moraes.

Esteve presente para sustentação oral O Dr. Rômulo Moreira Silva, pelo apelado.

Goiânia, 28 de outubro de 2021.

REINALDO ALVES FERREIRA

Juiz de Direito Substituto em Segundo Grau

Relator

LRF