



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2024.0000396644**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002077-15.2021.8.26.0006, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ---- (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada ---- (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA).

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MOURÃO NETO (Presidente sem voto), MELO BUENO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 7 de maio de 2024.

**ANA MARIA BALDY**

**Relatora**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1002077-15.2021.8.26.0006

Apelante : ---- (Justiça Gratuita).  
 Advogada : Daniela Gomes de Lima (Fls: 07).  
 Apelada : ---- (Assistência Judiciária).  
 Advogada : Tatiana Rodrigues Panarelli (Convênio A.J/OAB) (Fls: 37).  
 Comarca: São Paulo  
 Voto nº 18668 *gdv*

**OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. DANO MORAL.** Ação proposta visando que a ré retire as 02 janelas da parede divisória entre os imóveis. Sentença de improcedência. **Inconformismo da autora.** Janela que foi construída sem a observância do disposto no artigo 1.301 do CC. Proibição que, como já decidido pelo C. Superior Tribunal de Justiça, “possui caráter objetivo, traduzindo verdadeira presunção de devassamento, que não se limita à visão, englobando outras espécies de invasão (auditiva, olfativa e principalmente física)”. Ré que não comprovou que a autora anuiu com a construção. Sentença que deverá ser reformada, com a determinação de que a ré retire as janelas e feche as aberturas que foram instaladas no limite entre as propriedades, no prazo de 60 dias, a contar da publicação do julgado, sob pena de incidência de multa de R\$ 200,00 por dia, limitada ao valor de R\$ 20.000,00. Danos morais também verificados. Proximidade da janela com o imóvel da autora que certamente restringiu sua privacidade, violando seus direitos de personalidade. Ré que deverá indenizar a autora no importe de R\$ 5.000,00. Sentença reformada, para julgar a ação procedente, nos termos do artigo 487, I, do CPC.  
**RECURSO PROVIDO.**

Cuida-se de apelação interposta pela autora (fls. 106/114) contra a r. sentença que julgou improcedente a ação de obrigação de fazer c.c. pedido de condenação por danos morais (fls. 98/101).

Inconformada, a **autora alega** que seu imóvel faz fundos com o imóvel da ré e que, inadvertidamente, ela instalou 02 janelas nos fundos, na parede divisória com a sua casa, violando a norma legal, a liberdade, a privacidade e a intimidade das pessoas que ali residem (autora, seu filho e inquilina). Sustenta que ela não respeitou a distância



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

mínima prevista no artigo 1.301 do Código Civil e que as janelas possuem visão, não só do seu telhado, como também das janelas dos quartos, e de outras janelas e portas da residência. Aduz, ainda, que não há a necessidade de real ofensa à privacidade para que se dê a violação à intimidade e liberdade alheia. Pede a reforma da r. sentença, com a procedência da ação, para que seja fixado prazo, não superior a 60 dias, para que a ré retire as 02 janelas da parede divisória, com fixação de multa diária pelo descumprimento, além do arbitramento de danos morais.

Contrarrazões às fls. 129/134.

**É o relatório.**

O recurso merece provimento.

Aduz a autora que a ré construiu 02 janelas na parede divisória entre o seu imóvel e o dela, e que isso vem restringindo a sua privacidade, intimidade e liberdade.

Sobre o assunto, dispõe o Código de Processo Civil:

*Art. 1.301. É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho.*

*§ 1º As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de setenta e cinco centímetros.*

*§ 2º As disposições deste artigo não abrangem as aberturas para luz ou ventilação, não maiores de dez centímetros de largura sobre vinte de comprimento e construídas a mais de dois metros de altura de cada piso.*

No caso, em que pese haver indícios de que as janelas estão voltadas para o telhado do imóvel da autora, e com a visão quase toda obstruída por uma árvore, incontestemente que na construção não foi observado o 'caput' do artigo citado.

Além do mais, como já pontuado pelo Superior Tribunal de



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Justiça em caso semelhante, a proibição “*possui caráter objetivo, traduzindo verdadeira presunção de devassamento, que não se limita à visão, englobando outras espécies de invasão (auditiva, olfativa e principalmente física)*”:

*RECURSO ESPECIAL. DIREITOS DE VIZINHANÇA. DIREITO DE CONSTRUIR. DIREITO DE PROPRIEDADE. EXERCÍCIO. AÇÃO DEMOLITÓRIA. JANELAS. CONSTRUÇÃO A MENOS DE UM METRO E MEIO DO TERRENO VIZINHO. REQUISITO OBJETIVO. ART. 1.301, CAPUT, DO CÓDIGO CIVIL. DESCUMPRIMENTO. PROCEDÊNCIA PARCIAL DOS PEDIDOS.*

1. *O exercício dos direitos decorrentes da violação das regras e proibições insertas no capítulo relativo ao direito de construir tem origem no direito de propriedade.*

2. *A proibição inserta no art. 1.301, caput, do Código Civil - de não construir janelas a menos de um metro e meio do terreno vizinho - possui caráter objetivo, traduzindo verdadeira presunção de devassamento, que não se limita à visão, englobando outras espécies de invasão (auditiva, olfativa e principalmente física).*

3. *A aferição do descumprimento do disposto na referida regra legal independe da aferição de aspectos subjetivos relativos à eventual atenuação do devassamento visual, se direto ou oblíquo, se efetivo ou potencial.*

4. *Recurso especial conhecido em parte e, na parte conhecida, provido.*

*(REsp n. 1.531.094/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/10/2016, DJe de 24/10/2016.)*

Certo, também, que ainda que a ré afirme que a autora tenha anuído com a construção, ela não comprovou cabalmente essa alegação.

Portanto, diante do exposto, de rigor determinar que a ré realize o fechamento das aberturas com a retirada das janelas que foram instaladas no limite entre as propriedades, em desrespeito ao disposto no artigo 1.301 do CC, no prazo de 60 dias, a contar da publicação do julgado, sob pena de incidência de multa diária de R\$ 200,00, limitada ao valor de R\$ 20.000,00.

No que tange ao pedido de indenização por danos morais, este



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4

também comporta provimento, pois, a proximidade da janela com o imóvel da autora certamente restringiu sua privacidade, violando seus direitos de personalidade.

Sendo assim, razoável a fixação de uma indenização correspondente a R\$ 5.000,00, valor suficiente para compensar os danos morais sofridos, proporcional à reprovabilidade da conduta e sem causar o enriquecimento sem causa da autora, ressaltando que sobre o referido valor deverá incidir correção monetária a partir desta data e juros de mora de 1% ao mês desde o evento danoso (Março/2020).

E nesse sentido, a jurisprudência deste Egrégio Tribunal de Justiça:

*Apelação cível. Direito de vizinhança. Ação indenizatória por danos morais e materiais. Sentença de parcial procedência. Apelo da ré. A prova produzida nos autos revelou que a obra realizada pela ré não seguiu fielmente o projeto aprovado pela Municipalidade. Meras inconsistências entre o projeto aprovado e a execução da obra não teriam o condão de autorizar indenização aos autores, mas, no presente caso, essa obra causou danos ao imóvel vizinho, a saber, descascamentos e manchas no muro divisório, redução de privacidade, de incidência solar e de ventilação, respondendo a ré por tais danos. A redução de luz solar e ventilação não tornou o imóvel dos autores insalubre. Todavia, não foram respeitados os limites mínimos de recuos laterais e de fundos. A proximidade da construção realizada pela ré em relação ao terreno dos autores e a existência de janelas e portas-balcão com abertura para a lateral desse imóvel, caracterizaram a ofensa já reconhecida na r. sentença e comportam indenização por danos morais. Afigura-se razoável o critério adotado pelo perito para apurar a desvalorização do imóvel, a saber, a demora com que ele seria eventualmente vendido, não havendo que ser alterado tal critério ou reduzido o valor apurado pelo expert. Os juros de mora sobre as indenizações incidem desde a prática do ato ilícito (súmula 54, STJ, art. 398, CC). Apelação não provida. (TJSP; Apelação Cível 0071498-73.2011.8.26.0002; Relator (a): Morais Pucci; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/11/2021; Data de Registro: 09/02/2022).*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*APELAÇÃO. DIREITO DE VIZINHANÇA. ação COMINATÓRIA C/C indenização por danos morais. sentença*

5

*de parcial procedência no primeiro grau. Inconformismo do réu. MURO DIVISÓRIO. Obras realizadas pelo réu que ocasionaram o surgimento de umidade e trincas no muro da autora. Ainda que a estrutura do imóvel não tenha sido comprometida, deve o demandado realizar as obras de saneamento sugeridas no laudo pericial – impermeabilização, pintura e colocação de rufos. Alegação de que a autora também viola normas de vizinhança que não o exime de sua obrigação. ABERTURA DE JANELAS. Janelas abertas a distância inferior ao mínimo delimitado por lei (1,5m). Fechamento que se impõe. A tese de que as janelas já existiam ao menos desde 2005 constitui inovação recursal. Ainda que pudesse ser examinada, por envolver matéria fática relacionada à decadência, o apelante não apresentou nenhum elemento probatório, ainda que indiciário, de que as janelas foram instaladas há mais de ano e dia. DANOS MORAIS. A autora sofreu dano moral na medida em que teve sua segurança e privacidade comprometidas, sujeitando-se, inegavelmente, a transtornos anormais, superiores àqueles inerentes às relações sociais em geral. Indenização mantida em R\$ 5.000,00, quantia que permite a reparação dos danos, sem ser exagerada ou aviltante. Sentença mantida. Honorários majorados. RECURSO NÃO PROVIDO.*

(TJSP; Apelação Cível 1021111-22.2020.8.26.0002; Relator (a): Rosangela Telles; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/11/2022; Data de Registro: 03/11/2022).

Isso posto, de rigor a reforma da r. sentença, para julgar a ação procedente, nos termos do artigo 487, I, do CPC, determinando que a ré realize o fechamento das janelas que foram instaladas no limite entre as propriedades, em desrespeito ao disposto no artigo 1.301 do CC, no prazo de 60 dias, a contar da publicação do julgado, sob pena de incidência de multa de R\$ 200,00 por dia, limitado ao valor de R\$ 20.000,00; e para condená-la ao pagamento de indenização por danos morais, no importe de R\$ 5.000,00, com correção monetária desde esta data e juros de mora de 1% ao mês desde o evento danoso (Março/2020).

Por consequência, diante da modificação do resultado da demanda, as custas e despesas processuais deverão ser arcadas pela ré, assim como com os honorários advocatícios, que fixo em 20% sobre o valor atualizado da condenação, observados



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

os critérios do § 2º do artigo 85 do CPC, mormente o trabalho realizado pelo profissional e o tempo decorrido desde o ajuizamento.

6

De toda forma, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de pré-questionamento, é desnecessária a citação Numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Do exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, para julgar a ação procedente, nos termos do artigo 487, I, do CPC, condenando a ré a realizar o fechamento das aberturas e retiradas das janelas que foram instaladas no limite entre as propriedades, em desrespeito ao disposto no artigo 1.301 do CC, no prazo de 60 dias, a contar do trânsito em julgado, sob pena de incidência de multa de R\$ 200,00 por dia, limitado ao valor de R\$ 20.000,00; e para condená-la ao pagamento de indenização por danos morais, no importe de R\$ 5.000,00, com correção monetária a partir desta data e juros de mora de 1% ao mês desde o evento danoso (Março/2020).

**ANA MARIA BALDY**  
**Relatora**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO