

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

DECRETO-LEI 911 DE 01-10-1969

Tribunal

TJSP

DANO MATERIAL — ART. 934/CPC - SITUAÇÃO EMERGENCIAL

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DAª VARA CÍVEL DA COMARCA DE, já qualificada nos autos nº, de AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA proposta contra, através de seu advogado ao final assinado, vem respeitosamente à presença de V. Exa. impugnar a contestação oferecida, o que faz pelas razões adiante aduzidas: 1. Causam estranheza os argumentos oferecidos pela Nunciada, em suas contestações (sic). O documento por ela juntado, é constituído por uma missiva que lhe foi endereçada por empresa especialista em tecnologia de concreto e que confirma categoricamente, a existência de danos no prédio da Nunciante. Afirmar-se ainda, nessa carta, que a obra não corre risco de ruína iminente. Mas, em momento algum, afasta a hipótese. E, na parte final da correspondência, a empresa especialista assim se reporta: "A recuperação a ser definida, deverá basear-se numa especificação, após o levantamento completo dos defeitos, depois da estabilização da fundação, com o cessar do recalque ou após execução do reforço." 2. A Requerida sustenta, enfaticamente que as medidas de proteção da parede diafragma de concreto já foram tomadas. Faz referência à declaração firmada pela, onde referida empresa confirma execução de duas ancoragens provisórias. Em primeiro lugar, a Ré - em momento algum - juntou aos autos o projeto respectivo. Resta a pergunta: dois tirantes são suficientes? Atente-se para mais um detalhe: a empresa, na mesma declaração, denuncia, com evidente intuito de prevenir responsabilidade, que: "Ainda que os locais das referidas ancoragens, bem como a especificação das cargas de trabalho, seguiram orientação do cliente". 3. A situação emergencial do imóvel pertencente à Autora era tão preocupante que o próprio representante legal da Nunciada, ao sentir o grave problema, colocou a disposição de um inquilino 2 apartamentos em hotel da cidade, por sua conta e responsabilidade. 4. Os laudos acostados à pre facial não deixam dúvida quanto à existência dos problemas, os quais, na realidade, não existiram se a Requerida tivesse tomado as providências técnicas na época oportuna. Somente sua desídia levou a Autora ao presente feito. 5. Comentando a medida processual, YOUSSEF SAID SAHALI, in Posse e Propriedade-Doutrina e Jurisprudência, Saraiva, 1987, pg. 740, assim preleciona: "A ação de nunciação de obra nova, também conhecida por embargo ou embargos de obra nova, representa o expediente processual adequado para impedir o prosseguimento de edificação prejudicial que está sendo executada no prédio vizinho". Anota PAULA BATISTA (reportando-se a COELHO DA ROCHA) ser fundamento da ação o direito que todos têm de prevenir danos, e a vantagem particular e pública de evitar contendas mais complicadas depois de acabada a obra, e por isso só tem lugar no caso de obra nova futura, ou reedificação tal, que contenha inovação da que já existia (Processo Civil, § 33, pg. 37, nota 1.)." 6. Continuando, o ilustre professor e desembargador do TJ de São Paulo, ao fazer referência à prova do prejuízo assim se reporta: "A teor da norma legal, a edificação tem de prejudicar o prédio, suas servidões ou fins a que é destinado, em razão das obras que estão sendo executadas no imóvel vizinho. Assim, a nunciação de obra subordina-se à demonstração da existência de dano ao prédio do nunciante (TJSP, RJTJSP, 55:103; RT 434:192, 552:75). Por outro lado, o prejuízo, embora em plano de iminência, deve reunir condições da probabilidade ou de possibilidade de existir, sendo que a obra, em si ou por si, salvo caso de presunção legal, considerada sem seus efeitos sobre a propriedade vizinha, não justifica a nunciação, (TJMG, RT 558:207)." 7. Na mesma linha de pensamento, LEVENHAGEN preleciona: "Em se tratando de Ação de Nunciação de obra nova, terá ela cabimento quando o proprietário ou possuidor pretender ou impedir que edificação de obra nova, em imóvel vizinho, lhe prejudique o prédio, suas servidões ou fins a que é destinado (Inciso I do artigo 934); ou

quando, nos termos do inciso III do artigo 934, o Município pretender impedir que o particular construa em contravenção da lei, regulamento ou postura." (In: Comentários ao Código de Processo Civil, vol. IV, p. 145, Ed. Atlas). 8. O reconhecimento, pela Nunciada, da existência dos danos no prédio da Acionante; a tomada de medidas técnicas provisórias ante a grave situação criada; o compromisso assumido pela reparação dos danos, o que importa em reconhecimento da autoria, são fatos que fazem com q

NOTA DA REDAÇÃO

RT