

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE CARAPICUÍBA

FORO DE CARAPICUÍBA

3ª VARA CÍVEL

AVENIDA DESEMBARGADOR DOUTOR EDUARDO CUNHA DE  
ABREU, Nº 215, Carapicuíba - SP - CEP 06328-330**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1009777-04.2020.8.26.0127**  
 Classe - Assunto **Procedimento Comum Cível - Perdas e Danos**  
 Requerente: **Carlos Chilante Antonio e outro**  
 Requerido: **Associação Condomínio Parque Primavera**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Leila França Carvalho Mussa**

Vistos.

**CARLOS CHILANTE ANTONIO** e **VIVIANE TERESA HAFFNER GASPAR ANTONIO**, qualificados, propuseram ação de reparação de danos contra **ASSOCIAÇÃO CONDOMÍNIO PARQUE PRIMAVERA**, qualificada. Sustentaram perseguição, pela ré, com relação ao direito de livre utilização de seu imóvel, com diversos óbices administrativos e judiciais contra o direito de construção no lote adquirido pelas partes, isso desde o ano de 2012, até março de 2018. Relataram que, neste intervalo, sofreram prejuízo pela impossibilidade de gozar, usar ou dispor do bem, sem prejuízo aos demais danos emergentes e lucros cessantes relacionados na exordial. Com base no exposto, buscaram os autores o recebimento de indenização por danos morais e materiais (lucros cessantes e danos emergentes). Juntaram documentos.

A ré, citada, apresentou resposta às fls. 435/454. Preliminarmente, sustentou ser a via eleita inadequada, devendo a parte buscar o pretendido ressarcimento em sede de liquidação de sentença nos autos do processo judicial em que relatou ser o causador do prejuízo aqui perseguido. No mérito, sustentou ter agido no estrito cumprimento do dever legal e exercício regular de seu direito ao obstar as obras pretendidas pelos autores até se certificar que a intervenção em questão não violaria o meio ambiente local. Também questionou as compensações e os pretendidos pelos autores. Com base no exposto, buscou a parte, senão a extinção do feito sem resolução do mérito pela inadequação da via eleita, a improcedência dos pedidos autorais. Juntou documentos.

**1009777-04.2020.8.26.0127 - lauda 1**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE CARAPICUÍBA

FORO DE CARAPICUÍBA

3ª VARA CÍVEL

AVENIDA DESEMBARGADOR DOUTOR EDUARDO CUNHA DE  
ABREU, Nº 215, Carapicuíba - SP - CEP 06328-330**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Houve réplica.

Consultadas sobre outras provas pretendidas, requereram as partes a produção de prova oral.

**Sendo este o relatório, fundamento e decido.**

Entendo ser o caso de julgamento antecipado da lide, pois desnecessárias outras provas, senão as que foram aqui produzidas.

Com relação à preliminar sustentada pela parte ré, como bem sustentado pelos autores em réplica, buscam as partes ressarcimentos e compensações não por suposto prejuízo decorrido de tutela provisória obtida em processo judicial, mas também por supostos óbices administrativos. Diante disto, e com base no art. 5º, XXXV, da CF, e art. 3º do nCPC, entendo ser legítima a propositura desta ação para verificação de eventual ameaça ou lesão a direito, e consequente apuração de perdas e danos.

No mérito, contudo, são improcedentes os pedidos autorais, como se verá a seguir.

Pretendendo a parte autora, em poucas palavras, a responsabilização civil da ré, com consequente recebimento de indenização por perdas e danos, há de se analisar a questão à luz dos elementos tidos como necessários para a consequente responsabilização civil.

Neste ponto, Maria Helena Diniz (Curso de direito civil brasileiro. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2005. v. 7, p. 42) aponta a existência de três elementos, a saber: a) existência de uma ação, comissiva ou omissiva, qualificada juridicamente, isto é, que se apresenta como ato ilícito ou lícito, pois ao lado da culpa como fundamento da responsabilidade civil há o risco; b) ocorrência de um dano moral ou patrimonial causado à vítima; c) nexo de causalidade entre o dano e a ação, o que constitui o fato gerador da responsabilidade.

Para Sílvio de Salvo Venosa (Código Civil interpretado. São Paulo: Atlas, 2010. p.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE CARAPICUÍBA

FORO DE CARAPICUÍBA

3ª VARA CÍVEL

AVENIDA DESEMBARGADOR DOUTOR EDUARDO CUNHA DE ABREU, Nº 215, Carapicuíba - SP - CEP 06328-330

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

839), são quatro os elementos do dever de indenizar: a) ação ou omissão voluntária; b) relação de causalidade ou nexos causal; c) dano; d) culpa .

Neste trilhar, e no trilhar de outros notórios doutrinadores, sintetiza Flávio Tartuce (Manual de direito civil: volume único. 4. ed. rev. atual. e ampl. - São Paulo: Método, 2014. p. 468) serem quatro os pressupostos do dever de indenizar: a) conduta humana; b) culpa genérica ou *lato sensu*; c) nexos de causalidade; d) dano ou prejuízo.

Conclui-se, com isto, a necessidade de apuração da conduta humana, culpa genérica, nexos de causalidade e dano ou prejuízo, para, então, discutir-se a pretensão indenizatória.

Há de se considerar, todavia, causas excludentes do dever de indenizar, estando, dentre estas causas, o exercício regular de direito ou das próprias funções.

Neste ponto, dita o art. 188, I, segunda parte, do CC/02, que não constitui ato ilícito o praticado no exercício regular de um direito reconhecido.

Especificamente sobre o exercício regular das próprias funções, ensina Flávio Tartuce que esta constitui uma espécie de exercício regular de direito, eis que se tem uma incumbência legal ou administrativa de atuação (TARTUCE, Flávio; Manual de Direito Civil - Volume Único; 7. Ed; São Paulo: Método; 2017; p. 607).

No caso dos autos, noto que, a parte ré, no exercício regular de suas funções, atuando nos exatos termos da atividade registrada em seu estatuto social, objetivando assegurar a regular intervenção nos lotes locais, passou a investir contra as intervenções pretendida pelos autores, obstaculizando as construções no lote pertencente aos demandantes, administrativa e judicialmente, isso de forma proporcional e razoável, com meios legítimos, e somente até ter certeza da regularidade das construções em questão (sem qualquer dano ao meio ambiente).

Procedeu desta forma, ao que consta, por se deparar com inconsistências entre os estudos encomendados por si e os estudos apresentados pelos demandantes e CETESP.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE CARAPICUÍBA**  
**FORO DE CARAPICUÍBA**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**AVENIDA DESEMBARGADOR DOUTOR EDUARDO CUNHA DE**  
**ABREU, Nº 215, Carapicuíba - SP - CEP 06328-330**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Não houvesse dúvida razoável sobre a regularidade das intervenções pretendidas pelos autores, a justificar as investidas promovidas pela ré, não teria se obtido à época tutela provisória apoiada na probabilidade do direito posto à baila, com reversão apenas em análise processual final.

Não se verifica, portanto, excesso nas intervenções em questão, inexistindo, conseqüentemente, ilícito, pois atuou a parte, como dito, no exercício do direito de petição, extrajudicialmente, perante os órgãos públicos, além do próprio direito de ação, todos assegurados pela Constituição Federal, não se extrapolando, em qualquer ponto, o limite na busca de seus direitos.

Neste sentido, assegura a Constituição Federal, dentre outros direitos, o de peticionar aos Poderes Públicos em defesa de direitos ou contra ilegalidade ou abuso de poder (Art. 5º, XXXIV, "a", da CF); e também o de deflagrar processo judicial para verificação de possível lesão ou ameaça a direito (Art. 5º, XXXV, da CF).

Ainda que diferente fosse, se temerária fosse a intervenção administrativa da parte, teriam os demandantes o prazo de 3 (três) anos para perseguir reparação civil (Art. 206, § 3º, V, do CC), sob pena de prescrição; podendo ainda ter obtido nos próprios autos do processo judicial que tramitou em 2013 a pretendida reparação por litigância de má-fé (Art. 80, I, II, III, V e VII, e art. 81, ambos do nCPC), o que parece não ter ocorrido.

Com base na excludente do dever de indenizar acima consignada, ou mesmo preclusão que recai sobre a pretensão indenizatória aqui deduzida, entendo ser o caso de improcedência dos pedidos autorais.

Assim, pelo exposto, com fulcro no artigo 487, I, do nCPC, **JULGO IMPROCEDENTES** os pedidos autorais.

Custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios fixados na proporção de 10% (dez por cento) sobre o valor atribuído à causa, estes destinados ao patrono da



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE CARAPICUÍBA**  
**FORO DE CARAPICUÍBA**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**AVENIDA DESEMBARGADOR DOUTOR EDUARDO CUNHA DE**  
**ABREU, Nº 215, Carapicuiaba - SP - CEP 06328-330**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

parte adversa, deverão ser suportados pelos autores.

Certificado o trânsito em julgado, nos termos do artigo 513, § 1º, do CPC, aguarde-se em arquivo requerimento da parte interessada, que deverá ser peticionado digitalmente, por dependência ao presente feito, na forma incidental de cumprimento de sentença.

**P. R. I. C.**

Carapicuiaba, 06 de abril de 2021.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**