

OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO (Antiga 17ª Câmara Cível)

APELAÇÃO CÍVEL

PROCESSO Nº 0003868-24.2020.8.19.0052

APELANTE: CONDOMÍNIO ARARUAMA LAGOA SHOPPING

APELADO: GERSON ANDRADE

RELATOR: DES. WAGNER CINELLI DE PAULA FREITAS

Apelação cível. Ação de obrigação de fazer. Alegação de sentença *extra petita* e cerceamento de defesa. Inocorrência. Preliminares afastadas. Perda da prova que se deu em razão do não recolhimento dos honorários periciais pela parte autora. Ausência de prova do fato constitutivo do direito do autor. Documentos nos quais se baseou a sentença que não se prestam a comprovar, de forma inequívoca, o nexo causal entre os fatos narrados e o direito pleiteado. Sentença reformada. Recurso conhecido e provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível, estando as partes acima nomeadas.

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Oitava Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por **unanimidade** de votos, **dar provimento ao recurso**, na forma do voto do relator.

VOTO

Relatório nos autos.

O recurso é tempestivo e guarda os demais requisitos de admissibilidade, de forma a trazer seu conhecimento.

Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de tutela em que o autor relata problemas de infiltração em sua unidade, decorrentes de falhas estruturais no telhado do condomínio, que resultaram em prejuízos ao funcionamento de seu estabelecimento comercial. Requer a realização dos reparos necessários e o pagamento de indenização por dano material.

Sentença de fls. 336/338 julgou procedentes os pedidos e condenou o réu ao pagamento de R\$ 6.383,22, corrigidos monetariamente desde o ajuizamento da ação, acrescidos de juros de 1% ao mês desde a citação, além de custas e honorários arbitrados em R\$ 500,00.

Apelação a fls. 379/392 em que sustenta preliminares de sentença *extra petita* e cerceamento de defesa, além de, no mérito, pleitear a improcedência dos pedidos, sob o argumento de ausência de comprovação do fato constitutivo do direito do autor.

Como dito, preliminarmente, o apelante alega que a sentença é nula, por ter decidido fora dos limites do pedido inicial, caracterizando julgamento *extra petita*. Contudo, tal argumento não procede. O pedido principal formulado pelo autor foi a obrigação de fazer consistente nos reparos do telhado, entendendo cabível a conversão em indenização pecuniária, com base no artigo 499 do CPC.

Sustenta, ainda, o apelante, em sede de preliminares, que houve cerceamento de defesa, eis que não teve oportunidade de se manifestar sobre documentos juntados pelo autor após a perda da prova pericial. Tal argumento não se sustenta. Isso porque o Juízo oportunizou a produção de provas, garantindo o contraditório e a ampla defesa.

Ressalte-se que a perda da prova requerida pelo autor, embora relevante para o desfecho da lide, não decorreu de decisão judicial arbitrária, mas da ausência do recolhimento dos honorários periciais. Dessa forma, não se verifica qualquer afronta ao devido processo legal que justifique o reconhecimento do cerceamento de defesa.

Rejeitam-se, portanto, as preliminares alegadas.

No mérito, o apelante argumenta que o ora apelado não teria comprovado o fato constitutivo de seu direito, visto que os recibos apresentados não evidenciam o nexo causal entre os danos no telhado e a conduta do condomínio. O recorrente afirma, também, que realizou obras

no telhado e que os problemas advêm de instalações irregulares de equipamentos por terceiros.

De fato, conforme previsto no artigo 373, inciso I, do CPC, incumbe ao autor a prova do fato constitutivo do seu direito. A ausência dessa comprovação impede o acolhimento do pedido inicial. Embora a prova pretendida pela parte autora tenha se tornado indisponível, em consequência, ressalte-se, de não ter realizado o recolhimento dos honorários periciais, não há, nos autos, outros elementos que permitam formar um juízo seguro acerca da veracidade das suas alegações.

Compulsando os autos, verifica-se que os documentos que embasam a sentença são os de fls. 30 e 47.

O documento de fls. 30 é uma nota fiscal datada de 27 de maio de 2010, ou seja, 10 anos antes da propositura da ação, tendo sido, inclusive, levantada, em sede de contestação, e reiterada na apelação, a incidência da decadência, tendo em vista o lapso temporal dos acontecimentos narrados e do documento ora mencionado.

Já o de fls. 30 trata-se de uma transferência bancária, não havendo qualquer esclarecimento acerca da sua finalidade.

Dessa forma, tem-se que os documentos nos quais se baseou a sentença guerreada não se prestam a comprovar, de forma inequívoca, o nexos causal entre os fatos narrados e o direito pleiteado.

Nesse sentido:

0030622-88.2018.8.19.0208 - APELAÇÃO

1ª Ementa

Des(a). PAULO SÉRGIO PRESTES DOS SANTOS - Julgamento: 27/01/2025 - NONA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 2ª CÂMARA CÍVEL)

APELAÇÃO CÍVEL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. CRÉDITO ORIUNDO DE SALDO DEVEDOR DE CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DOS PAGAMENTOS DAS DESPESAS ADIANTADAS. A AUTORA

SOMENTE ANEXO AOS AUTOS PLANILHAS UNILATERAIS. DOCUMENTOS INSUFICIENTES PARA A DEMONSTRAÇÃO DO SALDO DEVEDOR COBRADO. DISPENSA DE PRODUÇÃO DE OUTRAS PROVAS. **AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DO FATO CONSTITUTIVO DO DIREITO POSTULADO NA INICIAL. ART. 373, I, DO CPC. SENTENÇA CORRETA. DESPROVIMENTO DO RECURSO. (Grifou-se)**

0025612-10.2020.8.19.0203 - APELAÇÃO

1ª Ementa

Des(a). CELSO SILVA FILHO - Julgamento: 05/11/2024 - VIGESIMA SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 23ª CÂMARA CÍVEL)

APELAÇÃO CÍVEL. Direito Civil. Autora/moradora agredida dentro de área comum do Condomínio apelado. Ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais e morais. Sentença de improcedência. Conjunto fático-probatório que não comprova a existência do nexo de causalidade entre o fato (alegada falha de segurança por parte do Condomínio) e os danos (lesão corpórea e extrapatrimonial) sofridos pela autora. **Ônus processual da demandante de comprovar fatos constitutivos do direito invocado (CPC, artigo 373, I), do qual não se desincumbira.** Ausência de comprovação de prática de ato ilícito por parte do demandado, o que afasta sua responsabilidade pelos danos experimentados pela autora. Correção, ex officio, da base de cálculo em que fixado o percentual da verba honorária, ouvidas as partes. Não caracterização de interposição de recurso protelatório, na forma prevista no inciso VII, do artigo 80, do CPC. Sentença mantida. DESPROVIMENTO DO RECURSO. (Grifou-se)

A sentença é, pois, reformada.



Pelo exposto, **É DADO PROVIMENTO AO RECURSO** para reformar a sentença e julgar improcedente o pedido autoral.

Diante da sucumbência da parte autora, responderá pelo pagamento das custas e honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), em razão do valor ínfimo atribuído à causa, sendo que a correção monetária conta deste julgamento.

Rio de Janeiro, 12 de fevereiro de 2025.

WAGNER CINELLI
DESEMBARGADOR
RELATOR