Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1
503
Carimbado Eletronicamente

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0012970-07.2018.8.19.0031

APELANTE: CJC 2007 PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA (ré)
APELADOS: JACKELINE MOREIRA DA SILVA e OUTRO (autores)

RELATORA: DES. SIRLEY ABREU BIONDI

Ação de conhecimento com pedido de obrigação de fazer e indenização por moral. Alegação de vícios na construção do imóvel situado no Município de Maricá. Sentença de procedência. Apelo da parte ré. Demanda que se queda aos ditames do CDC. Aplicação da legislação consumerista. Alegação de impossibilidade de cumprimento da obrigação de fazer consistente na desobstrução do poço de lençol freático, em razão do disposto no art. 49, V da Lei 9.433/1997 e Lei 9.605/1998. Razões recursais que merecem acolhimento. As edificações permanentes urbanas que se encontram conectas às redes públicas de abastecimento de água, não podem ser alimente por outras fontes, nos termos do art. 45, § 2º da Lei 11.445/2007. Manutenção da sentença. Sem honorários recursais. **PROVIMENTO DO RECURSO**.

Relatados, revistos e rediscutidos estes autos da **APELAÇÃO CÍVEL Nº 0012970-07.2018.8.19.0031**,

SIRLEY ABREU BIONDI:10418 Assinado em 09/10/2025 19:29:49
Local: GAB. DES(A). SIRLEY ABREU BIONDI

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2
504
Carimbado Eletronicamente

figurando, como apelante, **CJC 2007 PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA**, sendo, apelados, **JACKELINE MOREIRA DA SILVA e OUTRO**,

ACORDAM, **POR UNANIMIDADE**, os Desembargadores que compõem a Sexta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em **DAR PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

RELATÓRIO

Trata-se de **AÇÃO DE CONHECIMENTO** proposta por **JACKELINE MOREIRA DA SILVA e GLAYCON MELLO TAVARES PEREIRA** em face de **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** e **CJC 2007 PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA**, alegando os autores, em síntese, terem adquirido o imóvel, matrícula 90187, localizado de frente para a Rua 65, fundos confrontando com o lote 13, pelo lado direito
confrontando com a casa 01 e pelo lado esquerdo confrontando com o lote 39, sendo fração de 50% do lote 40, da quadra 309, do Loteamento Jardim Atlântico, 03° distrito do município de Maricá, com área de 480m^2, medindo 12,00m de frente para a rua 65, 12,00m de fundos para o lote 13; 40,00m pelo lado esquerdo para o lote 39; 40,00 pelo lado direito para o lote 41. Expõem que o adquiriram por meio de contrato de instrumento particular pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e CJC 2007 PEROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA e que entraram em contato com a administradora na data de 03/05/2011 e 12/04/2012 solicitando reparos. Dizem que nada foi solucionado. Postulam o deferimento da antecipação da tutela para que as requeridas sanem os defeitos do imóvel, a condenação das rés a indenização no montante de 60 salários mínimos a título de danos morais.

Decisão deferindo o benefício da gratuidade de justiça e indeferido o pedido de antecipação da tutela (index 71).

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
3
505
Carimbado Eletronicamente

Contestação da **1ª ré** - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL alegando que embora o contrato tenha sido celebrado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, os pedidos formulados pelos autores não estão abarcados pelas garantias cobertas. Requer a improcedência dos pedidos (index 75).

Contestação da **2ª ré** - CJC 2007 PEROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA expõe que o projeto foi aprovado pela fiscalização do município e pelo setor de engenharia da Caixa Econômica. Requer a improcedência dos pedidos postulados pelos autores (index 93).

Foi apresentada réplica (index 121).

Decisão saneadora deferindo o pedido de perícia (fl. 133 – index 126).

Laudo pericial (fls. 179/194 – index 176), com esclarecimentos e 226/228 (index 176).

Manifestações das partes (fls. 231 e 239/242 - index 176).

Decisão da 3ª Vara Federal da Seção Judiciária do Rio de Janeiro reconhecendo a ilegitimidade passiva da Caixa Econômica Federal, excluindo-a do polo passivo, e declarando a incompetência da 3ª Vara Federal de Niterói para o processamento e o julgamento do presente feito, e determinando o declínio em favor de uma das Varas Cíveis da Justiça Estadual localizadas na Comarca de Maricá (fls. 261/267 - index 261).

A **2ª ré** - CJC 2007 PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA opôs **embargos de declaração**, que não foram conhecidos (index 269 e 274).

A **2ª ré** - CJC 2007 PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA interpôs **agravo de instrumento**, que foi **desprovido** pelo egrégio TRF da 2ª Região (index 276 e 285).

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
4
506
Carimbado Eletronicamente

Constam ainda dos autos: decisão de saneamento do processo (index 378) e ata de audiência especial, infrutífera (index 409).

Sobreveio **sentença** que julgou **PROCEDENTES OS PEDIDOS**, para: 1) condenar a ré promover, no prazo de 120 (cento e vinte) dias úteis contados da sua intimação após o trânsito em julgado, sob pena de conversão em perdas e danos, os reparos no imóvel da parte autora, da seguinte forma: a) reparo do ralo do banheiro da suíte a impedir que exale mau cheiro; b) refazer o emboço nos quartos, corredor e lajes com o fito de eliminar as fissuras; c) desobstruir o poço de lençol freático; d) refazer o caimento do banheiro da suíte, que se encontra invertido; e) refazer a pintura da parede com eliminação das infiltrações e aplicação de seladora antes da nova pintura; f) reparar o piso cimentado no entorno da casa de modo a garantir a impermeabilização da área descoberta. 2) Condenar a ré a indenizar a parte autora pelos danos morais sofridos, no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo metade para cada autor, acrescido de correção monetária, a partir desta data, e de juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação. Condenou a ré ao pagamento das custas judiciais e dos honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor da condenação (index 437).

Embargos de declaração opostos pela **ré**, que foram **rejeitados** (index 457 e 476).

Apelo da ré, sustentando, em resumo, que à época da construção da casa, no ano de 2010, apesar de estar em área urbana, a região não contava com abastecimento de água pela rede pública, sendo permitido o uso de recursos hídricos, pelos proprietários de imóveis rurais ou urbanos, que não eram atendidos por rede pública de água e de esgoto, conforme a Lei Federal 11.445/2007. Aduz que, a partir do ano de 2014, essa região foi contemplada com as obras de implantação do sistema de abastecimento de água nos distritos de Inoã e de Itaipuaçu, no Município de Maricá,

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
5
507
Carimbado Eletronicamente

pela empresa estatal de economia mista denominada CEDAE, substituída em 2021 pela empresa Águas do Rio, que hoje atende toda a região, inclusive o local onde se localiza a casa. Afirma que com a chegada do sistema de abastecimento de água pela rede pública, as construções tanto as antigas, como as novas, passaram a utilizar os serviços públicos da concessionária de água, já que o "uso de poço", em área atendida por sistema de abastecimento público de água, devem ou deveriam ser regularizadas. Afirma que devido à implantação dos serviços de abastecimento público de água, todos deverão usar as concessionárias, vedada a utilização de poços. Argumenta que a conduta também pode ser considerada como crime, pois a lei 9605/1998. Sustenta que o poço existente, não deveria mais estar sendo utilizado, sem a licença ou autorização dos órgãos ambientais competentes. Requer a reforma da sentença "com relação ao item C, excluindo da sentença o referido item, tendo em vista que pode ser considerada como crime, pois a lei 9605/98, que regulamenta as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, prevê como crime a conduta de construir, reformar, ampliar, instalar ou fazer funcionar obras ou serviços potencialmente poluidores, sem licença ou autorização dos órgãos ambientais competentes" (index 479).

Os autores ofereceram **contrarrazões** pelo desprovimento do recurso (index 486).

Eis os fatos submetidos à análise da Segunda Instância. Passo a decidir.

VOTO

Presentes os elementos, requisitos e pressupostos de admissibilidade recursal, o apelo deve ser recebido e conhecido.

Conforme já relatado, cuida-se de ação de conhecimento em que os autores buscam a reparação por meio de obrigação de fazer e a

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
6
508
Carimbado Eletronicamente

condenação em indenização por moral, em razão de alegados vícios constantes na construção do imóvel.

A sentença foi de procedência dos pedidos autorais, razão do inconformismo da parte ré.

Inicialmente, cumpre deixar claro, que a relação jurídica mantida entre as partes é de consumo, levando-se em conta a vulnerabilidade técnica do adquirente (pessoa física) perante a parte ré.

Presentes pois, os requisitos **subjetivos** (consumidor e fornecedor – artigos 2º e 3º da Lei 8.078/1990) e **objetivos** (produto e serviço – §§ 1º e 2º do artigo 3º da mesma lei), regulando-se então, pelo disposto na Lei 8.078/1990, a qual positiva um núcleo de regras e princípios protetores dos direitos dos consumidores enquanto tais - inclusive no que se refere à possibilidade de inversão do ônus da prova e a natureza da responsabilidade da parte ré.

Incidindo, pois o CDC - norma cogente, de ordem pública, de aplicação imediata e de interesse social (art. 1º da Lei 8.078/1990), a matéria *sub judice* deve ser interpretada de forma mais favorável ao consumidor (art. 47, Lei 8.078/1990), parte hipossuficiente na relação jurídica.

O apelo da ré insurge-se somente em face da obrigação de fazer consistente em: desobstruir o poço de lençol freático.

Primeiramente, cabe registrar que todos os poços artesianos devem ou deveriam estar regularizados, em nosso país. Caso contrário, o poço é considerado ilegal e o proprietário pode ser multado.

Sabe-se que a regularização envolve a obtenção de outorga, de acordo com a legislação estadual.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
7
509
Carimbado Eletronicamente

No estado do Rio de Janeiro, a Diretoria de Licenciamento Ambiental (DILAM), órgão do INEA (Instituto Estadual do Ambiente) emite autorização ambiental para perfuração de poços tubulares.

Nota-se que a ré, ora apelante, construtora do imóvel dos autores foi quem construiu o poço a que se referem os autos, e por óbvio, foi a responsável em obter a referida licença ambiental para abertura, perfuração e operação daquele; entretanto, em sede recursal, afirma que "o poço existente, não deveria mais estar sendo utilizado, sem a licença ou autorização dos órgãos ambientais competentes" (index 479).

Cumpre trazer à colação o artigo 49 da Lei 9.433/1997 (instituiu a Política Nacional De Gerenciamento de Recurso Hídricos, cria o Sistema Nacional de Gerenciamento de Recurso Hídricos e regulamenta o inciso XIX, do art. 21 da CRFB), *in verbis* (**grifos nossos**):

> "Art. 49. **Constitui infração das normas de utilização de recursos hídricos superficiais ou subterrâneos**:
>
> I - derivar ou utilizar recursos hídricos para qualquer finalidade, sem a respectiva outorga de direito de uso;
>
> II - iniciar a implantação ou implantar empreendimento relacionado com a derivação ou a utilização de recursos hídricos, superficiais ou subterrâneos, que implique alterações no regime, quantidade ou qualidade dos mesmos, sem autorização dos órgãos ou entidades competentes;
>
> III - (VETADO)
>
> IV - **utilizar-se dos recursos hídricos ou executar obras ou serviços relacionados com os mesmos em desacordo com as condições estabelecidas na outorga**;
>
> V - **perfurar poços para extração de água subterrânea ou operá-los sem a devida autorização**;

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
8
510
Carimbado Eletronicamente

> VI - fraudar as medições dos volumes de água utilizados ou declarar valores diferentes dos medidos;
>
> VII - infringir normas estabelecidas no regulamento desta Lei e nos regulamentos administrativos, compreendendo instruções e procedimentos fixados pelos órgãos ou entidades competentes;
>
> VIII - obstar ou dificultar a ação fiscalizadora das autoridades competentes no exercício de suas funções".

Nesse passo, o citado artigo é claro ao ressaltar hipóteses em que a operação ou a execução de obras em poços é ilegal, caso ausente a outorga de direito de uso.

Assinale-se ainda que, as edificações permanentes urbanas que se encontrarem conectas às redes públicas de abastecimento de água, não podem ser alimentada por outras fontes, nos termos do art. 45, § 2º da Lei 11.445/2007. Veja-se o teor da norma (**grifo nosso**):

> "Art. 45. As edificações permanentes urbanas serão conectadas às redes públicas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário disponíveis e sujeitas ao pagamento de taxas, tarifas e outros preços públicos decorrentes da disponibilização e da manutenção da infraestrutura e do uso desses serviços. (Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020)
>
> (...)
>
> § 2º **A instalação hidráulica predial ligada à rede pública de abastecimento de água não poderá ser também alimentada por outras fontes**. (...)".

Sobre o assunto, assim já decidiu o colendo Superior Tribunal de Justiça (**grifo nosso**):

> "PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. VIOLAÇÃO. ART. 535 DO CPC/73.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
9
511
Carimbado Eletronicamente

INOCORRÊNCIA. **EXTRAÇÃO DE ÁGUA SUBTERRÂNEA. POÇO ARTESIANO. OUTORGA DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. TUTELA DO INTERESSE COLETIVO EM DETRIMENTO DO PARTICULAR. LEGALIDADE DA LIMITAÇÃO ADMINISTRATIVA PARA UTILIZAÇÃO DE POÇO ARTESIANO COM A FINALIDADE DE CONSUMO HUMANO DE ÁGUA POTÁVEL**. I - Trata-se, na origem, de ação ordinária julgada improcedente, na qual se objetivou a outorga e a autorização para a utilização de poço artesiano para o consumo humano de água subterrânea. Em apelação, acolheu-se em parte o pedido para o prosseguimento do procedimento administrativo, a fim de que se verificasse o cumprimento dos demais requisitos por parte da autora, ora recorrida. II - Não há violação ao artigo 535 do CPC/73 quando o Tribunal de origem, ao apreciar a demanda, manifestou-se sobre todas as questões pertinentes à litis contestatio, fundamentando seu proceder de acordo com os fatos apresentados e com a interpretação dos regramentos legais que entendeu aplicáveis, demonstrando as razões de seu convencimento. III - Ao fixar as normas gerais, por se tratar de questão de política ambiental, a União tutelou o interesse coletivo em detrimento do particular, estabelecendo, inclusive, textualmente, que as edificações permanente urbanas devem estar conectadas às redes públicas de abastecimento de água e que a respectiva instalação hidráulica predial não pode ser alimentada por outras fontes. IV - **Não pode ser considerada ilegal a limitação administrativa estabelecida pelo recorrente no sentido de que, nos locais dotados de rede de abastecimento de água potável, os**

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
16
512
Carimbado Eletronicamente

> **poços serão tolerados exclusivamente para suprimento com fins industriais ou para uso em floricultura ou agricultura**. V - Recurso especial provido para julgar improcedente o pedido formulado pela recorrida na petição inicial da demanda" **(REsp n. 1.345.403/RS, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/02/2017, DJe de 08/03/2017).**

No presente caso, alegou a ré, que o imóvel objeto da lide, atualmente, se encontra conectado à rede pública de abastecimento de água.

Por sua vez, os autores, em contrarrazões ao apelo, não negaram que o imóvel, atualmente, já se encontra ligado à rede pública de abastecimento, limitando-se a afirmar que "a desobstrução, para fins de reparo e adequação, não se confunde com a operação ilegal" e que "a decisão sobre o que fazer com o poço após o reparo se será regularizado para uso (caso permitido), ou devidamente lacrado conforme as normas sanitárias e ambientais é uma responsabilidade futura dos proprietários, os Apelados" (index 486).

Dessa forma, impõe-se a observação, de que se o imóvel se encontra conectado à rede pública de abastecimento de água, não há razão legal para determinar que a ré desobstrua o poço.

Consequentemente, a sentença deve ser reformada, a fim de se excluir a determinação da ré, em promover a desobstrução do poço de lençol freático (item 1, 'c' da sentença).

Desta forma, o recurso deve ser integralmente provido.

Sem honorários recursais, pois foi a apelante que foi condenada a pagá-los e, apesar de vencedora em seu pedido recursal, somente sagrou-se vencedora em pequena parte do pedido autoral.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
11
513
Carimbado Eletronicamente

Diante do exposto, o meu voto é no sentido de **DAR PROVIMENTO AO RECURSO**, para reformar a sentença, excluindo-se a obrigação de fazer consistente na desobstrução do poço, nos termos anteriormente alinhados.

Local e data da assinatura digital.

SIRLEY ABREU BIONDI
DES. RELATORA

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ