



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado (antiga Vigésima Segunda
Câmara Cível)



Apelação Cível nº 0008552-49.2014.8.19.0004

Apelante: REGINA CÉLIA PINTO DO AMARAL E LEONARDO AMARAL NEVES
BARROS

Apelada: MARIA CLAUDIA DO VABO BARBOSA

RELATORA: DES. TERESA DE ANDRADE

ACÓRDÃO

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DE VIZINHANÇA. OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS. INFILTRAÇÕES PROVENIENTES DE IMÓVEL SUPERIOR. REFORMAS CONSERVATIVAS REALIZADAS PELA AUTORA. PERDA SUPERVENIENTE DO OBJETO NÃO CONFIGURADA. AUSÊNCIA DE IMPERMEABILIZAÇÃO E DESCARTE INADEQUADO DE ÁGUAS PLUVIAIS. PROVA PERICIAL CONCLUSIVA. RESPONSABILIDADE CIVIL DOS PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL SUPERIOR. CONVERSÃO DA OBRIGAÇÃO EM PERDAS E DANOS. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME: Apelação cível interposta pelos proprietários do imóvel residencial superior contra sentença que, em ação de obrigação de fazer cumulada com reparação de danos materiais, os condenou a executar, no prazo de sessenta dias após o trânsito em julgado, as obras necessárias à eliminação das infiltrações provenientes de sua unidade, inclusive os reparos de acabamento no imóvel inferior, sob pena de conversão da obrigação em perdas e danos no valor de R\$ 3.500,00. Os recorrentes alegaram perda superveniente do objeto em razão de reformas realizadas pela autora durante o processo, inexistência de nexo causal e





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado (antiga Vigésima Segunda
Câmara Cível)

origem dos danos em intervenções promovidas no próprio imóvel inferior.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há três questões em discussão: (i) definir se as reformas conservativas e a construção de cobertura realizadas pela autora durante o processo ocasionaram a perda superveniente do objeto da ação; (ii) estabelecer se as infiltrações constatadas no imóvel inferior decorrem de falhas construtivas e de drenagem existentes no imóvel superior, de modo a configurar a responsabilidade civil dos réus; e (iii) determinar se são adequadas a obrigação de realizar as obras corretivas e a sua eventual conversão em perdas e danos no valor estimado pela perícia judicial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A perda superveniente do objeto somente ocorre quando o devedor satisfaz integral e voluntariamente a pretensão ou quando fato posterior elimina por completo a necessidade e a utilidade da tutela jurisdicional.

4. As obras internas de conservação realizadas pela autora para preservar a habitabilidade do imóvel não extinguem seu interesse de agir, pois não eliminam a causa primária das infiltrações situada na propriedade dos réus.

5. A exigência de que a vítima permaneça em ambiente insalubre, sem realizar reparos mínimos durante a tramitação prolongada do processo, viola a dignidade da pessoa humana e a boa-fé objetiva.

6. A perícia judicial identifica pontos ativos de infiltração e atribui sua origem à ausência de impermeabilização da escada de acesso ao imóvel dos réus e à tubulação que descarrega diretamente sobre essa estrutura as águas pluviais provenientes do telhado da unidade superior.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado (antiga Vigésima Segunda
Câmara Cível)

7. Os laudos produzidos pela Coordenadoria Municipal de Defesa Civil nos anos de 2012, 2013 e 2019 corroboram o caráter crônico e progressivo das infiltrações, com manchas de umidade, descolamento e queda de revestimento e reboco no imóvel inferior.

8. O direito de vizinhança assegura ao proprietário ou possuidor a cessação das interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos habitantes de seu imóvel e impede o uso nocivo da propriedade vizinha.

9. As alegações de que os danos decorreriam da exposição às intempéries ou de obras irregulares realizadas pela autora não afastam as conclusões do laudo judicial, pois os recorrentes não apresentam quesitos técnicos específicos, parecer de assistente técnico ou outra prova idônea capaz de infirmá-las.

10. A omissão dos réus na adequada manutenção de sua propriedade, associada ao dano constatado e ao nexo causal comprovado pela perícia, impõe a realização das obras destinadas a eliminar a fonte das infiltrações e a reparar os prejuízos causados ao imóvel inferior.

11. O valor de R\$ 3.500,00 estabelecido para a eventual conversão da obrigação em perdas e danos corresponde à estimativa fundamentada do perito judicial e não é afastado por orçamento ou parecer técnico apresentado pelos réus.

12. A conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, na hipótese de descumprimento ou execução ineficaz, assegura a efetividade da tutela jurisdicional e permite à autora promover os serviços necessários ao restabelecimento de seu imóvel.

IV. DISPOSITIVO E TESE

13. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. As reformas conservativas realizadas no imóvel atingido não acarretam a perda superveniente do



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado (antiga Vigésima Segunda
Câmara Cível)

objeto da ação quando permanece ativa, na propriedade vizinha, a causa das infiltrações. 2. O proprietário ou possuidor do imóvel superior deve cessar as interferências nocivas e reparar os danos causados ao imóvel inferior por falhas de impermeabilização e de drenagem comprovadas por perícia judicial. 3. A estimativa pericial não infirmada por prova técnica idônea pode fundamentar a conversão da obrigação de fazer em perdas e danos. **Dispositivos relevantes citados:** CC, arts. 186, 927, 1.277 e 1.278; CPC, arts. 485, VI, 85, §§ 2º e 11, e 98, § 3º. **Jurisprudência relevante citada:** TJRJ, Apelação nº 0135236-86.2018.8.19.0001, Rel. Des. André Luiz Cidra, Vigésima Câmara de Direito Privado, j. 05.10.2022; TJRJ, Apelação nº 0060546-38.2013.8.19.0203, Rel. Des. João Batista Damasceno, Vigésima Sétima Câmara Cível, j. 13.04.2020.

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº **0008552-49.2014.8.19.0004**, em que é apelante **REGINA CÉLIA PINTO DO AMARAL E LEONARDO AMARAL NEVES BARROS e MARIA CLAUDIA DO VABO BARBOSA**

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Décima Terceira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, nos termos da certidão de julgamento.

RELATÓRIO

Trata-se de Recurso de Apelação Cível interposto por **REGINA CÉLIA PINTO DO AMARAL e LEONARDO AMARAL NEVES BARROS** (fls. 346-357) em face de sentença, que, nos autos da Ação Condenatória de Obrigação de Fazer cumulada com Reparação de Danos Materiais, julgou procedente a pretensão autoral.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado (antiga Vigésima Segunda
Câmara Cível)



A petição inicial relata que a autora é possuidora do imóvel residencial constituído pelo prédio nº 290, casa 01, situado na Rua Júlio de Almeida, Bairro Porto Novo, no Município de São Gonçalo. Noticia a demandante que o imóvel localizado no pavimento superior, qual seja, o apartamento 101 do mesmo prédio, de propriedade e posse dos réus, vem causando interferências prejudiciais ao seu prédio, resultando em danos físicos e severo comprometimento da saúde das pessoas que nele habitam (fls. 3).

Aduziu a autora que a sua residência vinha suportando reiteradas e severas infiltrações originadas nas tubulações de esgotamento de águas e no escoamento pluvial irregularmente instalado no imóvel superior dos réus (fls. 3). Destacou que o despejo direto de águas na laje de sua casa vinha provocando a progressiva degradação dos tetos e das paredes, consoante apurado em vistorias realizadas pela Coordenadoria Municipal de Defesa Civil do Município de São Gonçalo em 28/12/2012 e em 09/07/2013 (fls. 3, 12-14).

Relatou, ainda, ter buscado de forma amigável e pacífica a solução do impasse mediante a solicitação de conserto das tubulações e reparação dos estragos, encontrando intransigente resistência dos demandados (fls. 4). Requereu a concessão do benefício da gratuidade de justiça e a condenação dos réus na obrigação de fazer consistente na realização de obras para cessar as infiltrações originadas do apartamento 101 sob pena de multa diária, bem como na reparação dos danos patrimoniais causados em montante a ser apurado por perícia (fls. 4-5).

Realizada a vistoria pericial in loco na data de 11/11/2020, com a presença do perito do juízo, da autora e da primeira ré, Sra. Regina Célia Pinto do Amaral (fls. 223), o laudo pericial lavrado pelo engenheiro civil foi juntado aos autos (fls. 219-244). O laudo técnico concluiu objetivamente pela existência de pontos de infiltração na alvenaria lateral da escada que dá acesso ao imóvel do réu, anotando como causa a ausência de impermeabilização na referida escada atrelada à presença de uma tubulação de captação de água pluvial proveniente do telhado do imóvel do réu que descarrega diretamente sobre





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado (antiga Vigésima Segunda
Câmara Cível)



essa escada (fls. 229, 239). O perito estimou em aproximadamente R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) o custo para a execução das obras necessárias à eliminação das patologias (fls. 234).

A autora manifestou concordância com a conclusão do perito (fls. 255-256).

Posteriormente, os réus constituíram advogados privados (fls. 278-279) e apresentaram impugnação ao laudo pericial (fls. 269-277). Alegaram a nulidade parcial da perícia sustentando que o exame restou prejudicado pelo decurso do tempo e por reformas iniciadas pela autora no dia da diligência. Afirmaram que no início da demanda em 2014 o imóvel da autora não possuía telhado e que a edificação posterior de cobertura sem autorização do Município ou dos réus teria descaracterizado a causa do problema. Aduziram que a escada e a varanda não faziam parte do pedido inicial e que as marcas na estrutura decorrem da exposição ao tempo e de obra irregular efetuada pela demandante.

Intimado a manifestar-se, o perito judicial prestou esclarecimentos a fls. 312-316, asseverando que o laudo observou rigorosamente as normas técnicas vigentes e que a impugnação dos réus restringiu-se a apontamentos opinativos sem apresentação de quesitos específicos de ordem engenharística, razão pela qual ratificou a conclusão de seu trabalho e requereu a homologação do laudo.

Pela sentença de fls. 332-334, o Juízo a quo julgou procedente o pedido inicial formulado por MARIA CLAUDIA DO VABO BARBOSA para condenar os réus a realizarem, às suas expensas, no prazo de sessenta dias a contar do trânsito em julgado, as obras necessárias à eliminação da infiltração identificada no laudo pericial, com inclusão dos reparos de acabamento interno do imóvel autoral, observadas as normas técnicas e sob responsabilidade de profissional habilitado com ART.





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado (antiga Vigésima Segunda
Câmara Cível)



Consignou o decisum que o descumprimento ou a execução ineficaz da obrigação importará em imediata conversão em perdas e danos no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), atualizados monetariamente e acrescidos de juros moratórios legais a contar da perícia (fls. 334). Os réus foram condenados, ainda, ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em dez por cento sobre o valor da condenação, com fulcro no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Inconformados, os réus interpuseram recurso de apelação a fls. 346-357. Em suas razões, sustentam preliminarmente a extinção do processo sem julgamento do mérito por perda superveniente do objeto, com fulcro no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil. Argumentam que a construção de um telhado e a realização de obras no imóvel da autora sete anos após o ajuizamento da ação esvaziaram a pretensão inicial e prejudicaram a perícia. No mérito, alegam a inexistência de dever de indenizar, reiterando que a infiltração indicada no laudo atinge áreas expostas às intempéries do tempo e decorre de intervenções e adaptações irregulares feitas pela própria demandante. Requerem o provimento do apelo para anular a sentença e julgar extinto o feito por perda do objeto ou julgar improcedentes os pedidos autorais, invertendo-se os ônus sucumbenciais (fls. 356).

A autora apresentou contrarrazões a fls. 379-383, por intermédio da Defensoria Pública. Asseverou a inexistência de perda do objeto, salientando que as obras de conservação interna realizadas pela autora decorreram da necessidade de manter a habitabilidade do imóvel após anos de inércia dos vizinhos. Defendeu a hígida constatação pericial de que a causa geradora do vazamento situa-se na propriedade dos réus. Pugnou pela manutenção integral do julgado e pela majoração dos honorários advocatícios recursais em favor do CEJUR-DPGE (fls. 383).

É o relatório. Passo ao voto.

VOTO





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado (antiga Vigésima Segunda
Câmara Cível)



Conheço do recurso, uma vez que presentes os requisitos de admissibilidade.

Sustentam os apelantes, preliminarmente, que o processo deveria ser julgado extinto sem resolução do mérito, nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, alegando a ocorrência de perda superveniente do objeto da ação cominatória. Fundamentam sua tese no argumento de que a autora, no curso do processo, realizou reformas no interior de seu imóvel e construiu uma cobertura na área da varanda, fato que supostamente teria solucionado os problemas alegados na exordial ou inviabilizado a aferição técnica das infiltrações descritas no ano de 2014.

A tese preliminar trazida pelos recorrentes não merece acolhimento.

A perda superveniente do objeto processual apenas se configura quando a pretensão deduzida em juízo é satisfeita de forma integral e voluntária pelo devedor da obrigação, ou quando fato superveniente retira completamente a utilidade e a necessidade da prestação jurisdicional buscada pelo autor.

No caso sob exame, a pretensão formulada pela demandante na petição inicial consiste na imposição aos réus de obrigação de fazer voltada a cessar definitivamente a causa geradora das infiltrações provenientes da unidade superior, bem como na reparação dos danos materiais suportados na estrutura do imóvel inferior.

O simples fato de a autora ter promovido obras de reparo estético e conservativo no interior de sua residência no decorrer dos mais de dez anos de trâmite processual não esvazia o interesse de agir nem importa em perda do objeto da lide. Mostra-se perfeitamente compreensível e legítimo que a moradora, diante da mora do Poder Judiciário e da recalcitrância dos vizinhos em reparar as falhas de seu prédio, tenha buscado refazer pintura, rebocos e





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado (antiga Vigésima Segunda
Câmara Cível)



instalar proteções no intuito de mitigar a degradação de seu lar e resguardar a habitabilidade e a saúde de sua família.

Exigir que a vítima de infiltrações contínuas permaneça residindo em ambiente insalubre, com desabamento de reboco e umidade crônica, aguardando inerte a finalização da instrução probatória para só então promover reparos mínimos de conservação, violaria manifestamente o princípio da dignidade da pessoa humana e a boa-fé objetiva.

Ademais, o laudo pericial efetuado pelo perito do juízo atestou expressamente que, a despeito das reformas internas observadas na unidade inferior no dia da vistoria (fls. 228), a causa primária e geradora das infiltrações permanece ativa e localiza-se na estrutura do imóvel dos réus, consistente na falta de impermeabilização de sua escada de acesso e no descarte inadequado de águas pluviais provenientes do telhado do apartamento superior (fls. 229, 239).

Portanto, a fonte invasiva de umidade continua situada na propriedade dos réus, subsistindo de modo pleno a necessidade e a utilidade da tutela jurisdicional cominatória para compelir os vizinhos superiores a realizarem as obras de estanqueidade em sua própria edificação. Caso a causa do vício não seja sanada pelos réus na origem, qualquer reforma efetuada pela autora no imóvel inferior será novamente destruída pela penetração das águas.

Nesse diapasão, rejeita-se a preliminar de perda do objeto.

No mérito, a controvérsia posta a julgamento reside em verificar a existência de ato ilícito e nexos causal entre as condições construtivas do imóvel residencial superior pertencente aos réus e os danos por infiltração apurados na estrutura do imóvel inferior habitado pela autora, bem como a adequação das obrigações impostas na r. sentença.





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado (antiga Vigésima Segunda
Câmara Cível)

A matéria em debate encontra-se regida pelas normas que disciplinam os direitos de vizinhança e a responsabilidade civil no Código Civil, em especial nos artigos 186, 927, 1.277 e 1.278 do referido diploma legal.

Consoante expressa disposição do artigo 1.277 do Código Civil, o proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização da propriedade vizinha.

Com efeito, os direitos de vizinhança representam limitações legais ao exercício do direito de propriedade, impondo aos confinantes deveres recíprocos de abstenção e convivência harmoniosa. O uso da propriedade não pode ser exercido de forma nociva ou desconstituída do dever de cuidado, sendo vedado ao vizinho manter estruturas ou edificações defeituosas que lancem águas, umidade ou resíduos sobre o prédio contíguo.

Complementando o sistema de tutela dos prédios vizinhos, o artigo 1.278 do Código Civil reforça que o direito de fazer cessar as interferências nocivas cede apenas diante do interesse público, hipótese em que ainda assim persiste o dever de indenização cabal.

Na hipótese dos autos, a prova pericial técnica encartada a fls. 219-244, elaborada sob o crivo do contraditório por engenheiro civil de confiança do juízo, foi absolutamente conclusiva e minuciosa quanto à dinâmica dos fatos e à definição do nexo de causalidade.

O perito judicial, ao realizar a vistoria in loco no imóvel objeto da lide, constatou a existência de pontos ativos e inequívocos de infiltração na alvenaria lateral do prédio da autora (fls. 229). Ao analisar tecnicamente as causas das manifestações patológicas, o expert assim registrou no laudo (fls. 229, 239):



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado (antiga Vigésima Segunda
Câmara Cível)

"Causa: Ausência de impermeabilização da escada de acesso ao imóvel da parte Ré, o que quando de sua lavagem ou por contas de chuvas, infiltra e atinge a lateral da escada. Existe um tubo de captação de águas pluviais (chuva), que descarrega na mesma escada e vem do telhado do imóvel do Réu." (fls. 229)

O conjunto probatório revela que a causa das infiltrações no imóvel da autora não reside em vícios internos de sua própria construção, mas sim na falha de drenagem e ausência de impermeabilização da escada de acesso exclusiva do apartamento 101, somada ao direcionamento irregular do fluxo de água pluvial captado pelo telhado dos réus, que deságua diretamente sobre a referida escada e penetra na estrutura da residência inferior.

As alegações sustentadas pelos recorrentes de que os estragos seriam decorrentes de "marcas do tempo" ou de "obras irregulares" praticadas pela autora foram adequadamente rebatidas e desconstruídas pela prova pericial. O engenheiro perito enfatizou que, embora o decurso do tempo e o tempo seco possam mascarar temporariamente a umidade aparente, as patologias possuem caráter evolutivo e progressivo (fls. 237, 243), derivando de vício construtivo na área de acesso da unidade superior.

Ademais, os laudos históricos produzidos pela Coordenadoria Municipal de Defesa Civil em 2012, 2013 e 2019 (fls. 12-14, 168-169) ratificam que a degradação do teto e das paredes do imóvel inferior vem ocorrendo de forma crônica e duradoura, com manchas de umidade, descolamento e queda de revestimento e reboco provocados por vazamentos superiores.

Configurada a conduta omissiva e negligente dos réus na manutenção de seu imóvel, o dano suportado pela autora e o nexos causal direto atestado pela perícia judicial, exsurge cristalino o dever dos apelantes de repararem os prejuízos e realizarem as obras corretivas necessárias no prédio superior.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado (antiga Vigésima Segunda
Câmara Cível)



O entendimento deste Egrégio Tribunal de Justiça é firme no sentido de que o proprietário ou possuidor do imóvel superior responde objetivamente e categoricamente pelos danos causados à unidade inferior decorrentes de infiltração e falhas de impermeabilização de suas estruturas.

A propósito do tema sob julgamento, veja-se a jurisprudência desta Corte Fluminense, consoante acórdão da Vigésima Câmara de Direito Privado deste Tribunal de Justiça:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DE VIZINHANÇA. INFILTRAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA ESTRIBADA EM LAUDO PERICIAL QUE RECONHECEU QUE A RESPONSABILIDADE PELO DANO SERIA DA UNIDADE CONDOMINIAL SUPERIOR. RESPONSABILIDADE EM DIREITO DE VIZINHANÇA É OBJETIVA. NEXO DE CAUSALIDADE DEMONSTRADO. PROVA PERICIAL CONCLUSIVA. MATÉRIA DE ORDEM ESTRITAMENTE TÉCNICA, ONDE O LAUDO PERICIAL CONCLUIU, DE FORMA SATISFATORIAMENTE FUNDAMENTADA, QUE AS INFILTRAÇÕES NO IMÓVEL FORAM CAUSADAS POR CULPA DA UNIDADE CONDOMINIAL SUPERIOR. CORRETA A SENTENÇA AO IMPOR AOS APELANTES, COM BASE NA PROVA PERICIAL, A OBRIGAÇÃO DE REALIZAR REPAROS DENTRO DE SUA ESFERA DE RESPONSABILIDADE. OS DANOS MATERIAIS OCASIONADOS NO IMÓVEL DA PARTE AUTORA, DECORREM DE INFILTRAÇÕES PROVENIENTES DO IMÓVEL DA UNIDADE CONDOMINIAL SUPERIOR, ANTES DA REALIZAÇÃO DA IMPERMEABILIZAÇÃO. INTELIGÊNCIA DO ART. 1.334 DO CÓDIGO CIVIL. PEQUENA MODIFICAÇÃO NA SENTENÇA,





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado (antiga Vigésima Segunda
Câmara Cível)



UMA VEZ QUE NÃO HÁ REPARO A SER FEITO NA UNIDADE CONDOMINIAL SUPERIOR (COBERTURA) DOS APELANTES, POSTO QUE, CONFORME LAUDO PERICIAL PRODUZIDO, A CITADA UNIDADE NÃO NECESSITA DE NOVAS OBRAS, INCLUSIVE RESTOU CONSUBSTANCIADO PELO EXPERT DO JUÍZO QUE FORAM REALIZADOS TESTES DE ESTANQUEIDADE QUE DEMONSTRARAM O PERFEITO FUNCIONAMENTO DOS RALOS, BEM COMO DO SISTEMA DE IMPERMEABILIZAÇÃO DO PISO. NESTA QUADRA, SOMENTE DEVE SER REPARADO OS DANOS MATERIAIS CAUSADOS AO IMÓVEL DO DEMANDANTE, ORA APELADO. DANO MORAL CONFIGURADO. EM RAZÃO DO DESCONFORTO DE VIVER POR DIVERSOS ANOS EM UM AMBIENTE SEM CONDIÇÕES NORMAIS DE HABITABILIDADE, CONFORME REVELADO NOS AUTOS, RESTOU JUSTIFICADO A CONFIGURAÇÃO DO DANO MORAL E A CONSEQUENTE INDENIZAÇÃO CONFORME ESTABELECIDO PELO DECISUM NO JUÍZO SINGULAR. SENTENÇA QUE MERECE PARCIAL REFORMA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (0135236-86.2018.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). ANDRE LUIZ CIDRA - Julgamento: 05/10/2022 - VIGESIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 11ª CÂMARA CÍVEL))

No mesmo sentido, destaca-se julgado da Vigésima Sétima Câmara Cível deste Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, ressaltando o caráter contínuo e nocivo das infiltrações originadas no imóvel superior:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DE VIZINHANÇA. AÇÃO INDENIZATÓRIA E DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. INFILTRAÇÃO EM APARTAMENTO. PRESCRIÇÃO. INOCORRÊNCIA. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. INDENIZAÇÃO QUE NÃO





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado (antiga Vigésima Segunda
Câmara Cível)



COMPORTA REDUÇÃO. ENUNCIADO 343, DESTE TRIBUNAL.

- Não se verifica a incidência da prescrição trienal nos termos do art. 206, § 3º, V, do Código Civil. Os danos decorrentes de infiltração em unidade imóvel são contínuos e permanentes, o que importa em renovação sucessiva e diária do início da fluência do prazo prescricional. Enquanto houver infiltração haverá dano e, portanto, pretensão à reparação civil dele decorrente. - A sentença deu adequada solução à lide, porquanto infiltrações recorrentes e contínuas, advindas de imóvel vizinho (superior), constitui transtorno que ultrapassa mero dissabor, caracterizando danos morais indenizáveis. - A indenização arbitrada em R\$8.000,00 (oito mil reais) pelo juízo a quo não comporta redução, pois a infiltração prejudica a habitabilidade do imóvel e a estética da casa. -Recurso conhecido e desprovido. (0060546-38.2013.8.19.0203 - APELAÇÃO. Des(a). JOÃO BATISTA DAMASCENO - Julgamento: 13/04/2020 - VIGÉSIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL)

Assim, resta irretocável o reconhecimento da responsabilidade civil dos apelantes quanto aos vícios constatados no imóvel da autora.

A sentença apelada determinou que os réus executem, no prazo de sessenta dias a contar do trânsito em julgado, as obras necessárias à eliminação da infiltração identificada no laudo pericial, englobando a impermeabilização adequada da escada e a readequação do sistema de captação de água pluvial do telhado, além dos reparos de acabamento na unidade autoral, sob pena de conversão em perdas e danos no montante de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) (fls. 334).

A insurgência dos apelantes quanto ao valor fixado para a hipótese de conversão pecuniária não subsiste. O montante de R\$ 3.500,00 foi estimado motivadamente pelo perito judicial no laudo pericial (fls. 234), levando em





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado (antiga Vigésima Segunda
Câmara Cível)



consideração o emprego de materiais de qualidade, mão de obra especializada e acompanhamento por profissional habilitado com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Os réus não trouxeram aos autos qualquer orçamento técnico idôneo ou parecer de assistente técnico capaz de impugnar fundamentadamente a estimativa efetuada pelo perito nomeado pelo juízo. A fixação de um valor substitutivo em perdas e danos revela-se medida de prudência e efetividade processual, garantindo que, na hipótese de recalcitrância dos réus em cumprirem a obrigação de fazer, possa a autora obter os recursos necessários para promover a execução dos serviços e restabelecer a integridade de seu imóvel.

Por conseguinte, a r. sentença deve ser mantida integralmente por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Ante o exposto, **VOTO NO SENTIDO DE CONHECER E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO**, mantendo-se na íntegra a r. sentença recorrida.

Em atenção ao disposto no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoram-se os honorários advocatícios sucumbenciais devidos pelos réus para **15% (quinze por cento)** sobre o valor da condenação, devendo ser observada a suspensão da exigibilidade em razão da gratuidade de justiça deferida aos apelantes, na forma do artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal.

Rio de Janeiro, data da assinatura digital

TERESA DE ANDRADE CASTRO NEVES
DESEMBARGADORA RELATORA

