Agravo de Instrumento n. 0057057-63.2026.8.19.0000
Processo originário n. 0030678-34.2021.8.19.0203, 5ª Vara Cível da Comarca da Capital, Foro Regional de Jacarepaguá
Agravante: ZILÉ REIS MARTINS SILVA
Agravados: SÉRGIO MARTINS DE SOUZA, MARIA REIS MARTINS DE SOUZA e CELSO MARTINS DE SOUZA
Juiz prolator da decisão: JOSÉ ALFREDO SOARES SAVEDRA
Relator: DES. ANDRÉ LUIZ CIDRA

EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO DE VIZINHANÇA. DECADÊNCIA E PRESCRIÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.
I. CASO EM EXAME
1. Ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por dano moral, com pedidos de inutilização de varanda alegadamente construída a menos de metro e meio da divisa, de impermeabilização e encanamento para escoamento de águas, e de reparação moral por alegado devassamento e infiltrações.
2. O juízo de origem, em decisão saneadora, deferiu prova pericial de engenharia e atribuiu à ré o ônus da prova dos fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito autoral. Em seguida, rejeitou as alegações de decadência e de prescrição. Os embargos de declaração opostos contra essa decisão foram rejeitados.
3. A ré interpôs agravo de instrumento. Sustentou a ocorrência da decadência do art. 1.302 do CC e da prescrição trienal da pretensão indenizatória. Alegou que os documentos juntados demonstram a conclusão das obras em 2015 e a ciência da parte adversa em 2018. Requereu, subsidiariamente, a anulação do capítulo decisório ou o ajuste do saneamento para inclusão das prejudiciais como pontos controvertidos da perícia.
II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
4. Há três questões em discussão: (i) saber se a decisão que rejeita prescrição e decadência é recorrível por agravo de instrumento; (ii) saber se a prova documental produzida basta para demonstrar, desde logo, a decadência do art. 1.302 do CC e a prescrição da pretensão indenizatória; e (iii) saber se houve cerceamento de defesa ou necessidade de anulação da decisão saneadora.
III. RAZÕES DE DECIDIR
5. A decisão interlocutória que acolhe ou rejeita prescrição ou decadência versa sobre mérito, nos termos do art. 487, II, do CPC. Por isso, é impugnável por agravo de instrumento, com fundamento no art. 1.015, II, do CPC.
6. A decadência do art. 1.302 do CC depende de prova inequívoca da data de conclusão da obra. As plantas apresentadas retratam projeto para inclusão no IPTU e não comprovam a execução da obra. A escritura declaratória registrada em cartório confere data certa ao documento, mas não prova, por si só, a veracidade do fato declarado perante terceiros. A notificação extrajudicial de 2018 também não comprova a conclusão da varanda impugnada.
7. O pedido de impermeabilização e encanamento para escoamento de águas decorre dos arts. 1.277, 1.299 e 1.300 do CC. Esse pedido não se submete ao prazo decadencial do art. 1.302 do CC, que tem incidência restrita às hipóteses expressamente previstas em lei.
8. A prescrição trienal da pretensão indenizatória não se consumou. Mesmo pelo marco subsidiário indicado pela agravante, entre a notificação de julho de 2018 e o ajuizamento da ação em julho de 2021 não transcorreu o prazo de três anos. Além disso, a alegação de lesão contínua e permanente impede o reconhecimento imediato da prescrição enquanto persistirem os efeitos do ato lesivo.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

ANDRE LUIZ CIDRA:16071 Assinado em 22/10/2026 17:01:08
Local: GAB. DES ANDRE LUIZ CIDRA

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
47
Carimbado Eletronicamente

9. Não houve cerceamento de defesa. A prova pericial já havia sido deferida. A própria agravante formulou quesitos sobre a data aproximada das construções. A rejeição da decadência, fundada apenas na insuficiência da prova documental então produzida, não impede que o juízo de origem aprecie, na sentença, o que o laudo vier a apurar sobre a data de conclusão da varanda.
IV. DISPOSITIVO E TESE
10. Recurso desprovido para manter a decisão agravada, que rejeitou as alegações de decadência e de prescrição, e para delimitar que a rejeição da decadência do art. 1.302 do CC, fundada na insuficiência da prova documental, não impede a apreciação, na sentença, do que a perícia vier a apurar sobre a data de conclusão da varanda.
Tese de julgamento: "1. A decisão interlocutória que acolhe ou rejeita prescrição ou decadência é recorrível por agravo de instrumento, nos termos dos arts. 487, II, e 1.015, II, do CPC. 2. A decadência do art. 1.302 do CC exige prova inequívoca da data de conclusão da obra e não pode ser reconhecida com base em documentos unilaterais ou em plantas que não comprovem a execução da construção. 3. O pedido de cessação de escoamento de águas e de impermeabilização não se sujeita ao prazo decadencial do art. 1.302 do CC. 4. A prescrição da pretensão indenizatória não se reconhece quando o prazo trienal não se completou e quando há alegação de lesão contínua e permanente ainda pendente de instrução. 5. A rejeição da decadência por insuficiência da prova documental não impede a valoração, na sentença, da prova pericial posteriormente produzida sobre a data da obra."
Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 282, § 1º, 373, II, 405, 408, parágrafo único, 409, parágrafo único, I, 412, 487, II, 493, 1.015, II; CC, arts. 132, § 3º, 206, § 3º, V, 221, 1.277, 1.299, 1.300 e 1.302.
Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 2.010.204, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Quarta Turma, j. 27.10.2025, publ. 30.10.2025; TJRJ, Apelação 0022844-19.2017.8.19.0203, Rel. Des. André Luiz Cidra, Vigésima Câmara de Direito Privado, j. 02.10.2025; STJ, REsp 1.942.347/DF, Rel. Min. Moura Ribeiro, Terceira Turma, j. 09.12.2025, publ. 12.12.2025; STJ, EREsp 1.281.594, Corte Especial, j. 15.05.2019; STJ, AgInt no AREsp 2.732.993/RJ, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 12.08.2026, publ. 18.08.2026; STJ, EREsp 1.946.826, Rel. Min. Raul Araújo, Corte Especial, j. 04.02.2026, publ. 13.02.2026; TJRJ, Apelação 0103502-78.2022.8.19.0001, Rel. Des. Maria Paula Gouvea Galhardo, Nona Câmara de Direito Público, j. 24.09.2025.

R E L A T Ó R I O

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto por ZILÉ REIS MARTINS SILVA contra a decisão proferida pelo Juízo da 5ª Vara Cível do Foro Regional de Jacarepaguá, nos autos da ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de indenização por dano moral ajuizada por SÉRGIO MARTINS DE SOUZA, MARIA REIS MARTINS DE SOUZA e CELSO MARTINS DE SOUZA, que rejeitou as alegações de decadência e de prescrição, decisão integrada pela que rejeitou os embargos de declaração. Confira-se:

> Fls. 283 - A documentação juntada revela a existência de uma planta, não se tendo a certeza de que esta foi devidamente concretizada.
> O documento entitulado de "Escritura Declaratória" é, na verdade uma declaração unilateral do Espólio réu, e que foi registrado em cartório de título e documentos. Este documento comprova que houve a declaração de uma fato, mas não a comprovação de que tais fatos são fidedignos, não servindo para caracterizar a prescrição ou decadência, por si só.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

> Outrossim, da leitura da exordial não há menção de datas para o começo das ilegalidades indicadas pelo autor em relação a ré, instando mencionar que a petição de fl. 254/255 revela que os fatos controvertidos se deram no ano de 2021.
> Assim sendo, não restando a comprovação da ocorrência ou decadência, rejeita-se a alegação de suas ocorrências.
> As partes sobre os honorários do perito.
> Intimem-se.

Os embargos de declaração opostos pela ré foram rejeitados, com o registro de que cabe às partes requerer as provas que entendam necessárias à comprovação de seu direito. Sustenta a agravante o cabimento do recurso, por versar a decisão sobre o mérito do processo, na forma do art. 1.015, inciso II, do Código de Processo Civil, e ainda pela taxatividade mitigada firmada no Tema 988 do Superior Tribunal de Justiça. Afirma que as edificações foram concluídas em 2015, conforme plantas datadas de 15 de setembro de 2015 e escritura declaratória registrada no 4º Registro de Títulos e Documentos da Capital em 27 de novembro de 2015, e que a notificação extrajudicial de julho de 2018 deu aos agravados ciência da existência dos apartamentos.

Argumenta que se consumou a decadência do direito de exigir o desfazimento ou a inutilização da varanda, pelo prazo de ano e dia do art. 1.302 do Código Civil, e a prescrição trienal da pretensão indenizatória, nos termos do art. 206, § 3º, inciso V, do mesmo diploma, porque a ação foi ajuizada em 24 de julho de 2021. Alega, em caráter subsidiário, contradição e cerceamento de defesa, porque o juízo de origem reputou insuficiente a prova documental sem fixar a datação da obra como ponto controvertido nem permitir a dilação probatória correspondente.

Requer a extinção do processo com resolução do mérito, na forma do art. 487, inciso II, do Código de Processo Civil, ou, subsidiariamente, a anulação do capítulo que rejeitou as prejudiciais e o ajuste da decisão saneadora, para que a decadência e a prescrição constem como pontos controvertidos a serem apurados pela perícia e decididos na sentença.

O efeito suspensivo foi indeferido.

Contraminuta dos agravados em prestígio da decisão agravada. Sustentam que o prazo trienal não se completou entre a notificação de 2018 e o ajuizamento, que os documentos registrados não provam a conclusão da obra impugnada, que o pedido de impermeabilização e escoamento não se sujeita ao prazo

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
49
Carimbado Eletronicamente

do art. 1.302 do Código Civil e que a perícia foi deferida, com quesitos de datação formulados pela própria agravante.

É o relatório. Peço dia para julgamento. (6)

V O T O

O recurso é cabível. A decisão que acolhe ou rejeita a prescrição ou a decadência resolve o mérito, por força do art. 487, inciso II, do Código de Processo Civil, e se enquadra na hipótese do art. 1.015, inciso II, do mesmo diploma, sem necessidade de recurso à taxatividade mitigada do Tema 988 do Superior Tribunal de Justiça. Nessa linha, a Corte Superior assentou que a decisão interlocutória que rejeita ou acolhe a prescrição ou a decadência integra o conceito de mérito e é recorrível por agravo de instrumento (REsp 2.010.204, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 27/10/2025, DJEN 30/10/2025).

Presentes os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, conheço do recurso.

Na origem, os autores pedem a condenação da ré à realização de obras de inutilização da varanda que, segundo afirmam, devassa a privacidade de sua residência, construída a menos de metro e meio da divisa, e de impermeabilização e encanamento para o escoamento das águas oriundas de instalações na parede divisória, além de indenização por dano moral de vinte salários-mínimos.

Proferida a decisão de saneamento, que deferiu prova pericial de engenharia e atribuiu à ré o ônus da prova dos fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito dos autores, a ré requereu o reconhecimento da decadência e da prescrição ou o ajuste do saneador, sobrevindo a decisão agravada.

A decisão não comporta reforma.

Cinge-se a controvérsia a definir se os documentos apresentados pela agravante bastam para demonstrar, desde logo, a consumação da decadência do direito de exigir o desfazimento da varanda e da prescrição da pretensão indenizatória, e se houve cerceamento de defesa na rejeição dessas prejudiciais com a prova pericial já deferida.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Quanto à decadência, o art. 1.302 do Código Civil dispõe que o proprietário pode, no lapso de ano e dia após a conclusão da obra, exigir que se desfaça janela, sacada, terraço ou goteira sobre o seu prédio. O termo inicial do prazo é, portanto, a conclusão da obra impugnada, fato que a agravante alegou e cuja demonstração lhe incumbe, por se tratar de fato extintivo do direito dos autores (art. 373, inciso II, do Código de Processo Civil). Essa distribuição do ônus foi fixada na decisão de saneamento, sem impugnação no ponto.

Esta colenda Câmara julgadora já afirmou que a decadência do art. 1.302 do Código Civil não se presume e depende de prova inequívoca da data da obra. Confira-se:

> APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DE VIZINHANÇA. ALEGAÇÃO AUTORAL DE QUE A RÉ PROCEDEU À CONSTRUÇÃO IRREGULAR DE JANELA COM DISTÂNCIA DE MENOS DE 1,50M DO IMÓVEL EM QUE RESIDE. RÉ QUE OFERTOU RECONVENÇÃO PLEITEANDO O DESFAZIMENTO DE MURO EDIFICADO PELO AUTOR ENTRE OS IMÓVEIS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA, CONDENANDO A RÉ À OBRIGAÇÃO DE FECHAR A JANELA OBJETO DE DISCUSSÃO NOS AUTOS. PLEITO RECONVENCIONAL JULGADO IMPROCEDENTE. APELO DA RÉ. PRELIMINAR DE DECADÊNCIA. AUSÊNCIA DE PROVA INEQUÍVOCA QUANTO À DATA DE ABERTURA DA JANELA. DECADÊNCIA QUE NÃO PODE SER PRESUMIDA. REJEIÇÃO. CONTROVÉRSIA RESOLVIDA PELA APLICAÇÃO DO ART. 1.301 CC. PROIBIÇÃO DE CONSTRUÇÃO DE JANELA A MENOS DE METRO E MEIO DO TERRENO VIZINHO. CARÁTER OBJETIVO DA REFERIDA NORMA LEGAL. LAUDO PERICIAL QUE ATESTA A CONSTRUÇÃO IRREGULAR DE JANELA A 60 CM DO IMÓVEL DO AUTOR. VIOLAÇÃO À PRIVACIDADE CONFIGURADA. FECHAMENTO DA ABERTURA QUE NÃO PREJUDICA A VENTILAÇÃO OU ILUMINAÇÃO DO IMÓVEL DA RÉ. PARTE AUTORA QUE DEMONSTROU FATO CONSTITUIVO DO DIREITO ALEGADO NA INICIAL (ART. 373, INCISO I DO CPC). PLEITO RECONVENCIONAL DE DESFAZIMENTO DO MURO EDIFICADO PELO AUTOR QUE NÃO ENCONTRA SUPORTE PROBATÓRIO NOS AUTOS. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.
>
> (0022844-19.2017.8.19.0203 - APELAÇÃO. Des(a). ANDRÉ LUIZ CIDRA - Julgamento: 02/10/2025 - VIGÉSIMA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 11ª CÂMARA CÍVEL))

In casu, nenhum dos documentos apresentados demonstra quando a obra impugnada foi concluída. As plantas de fls. 239/240, uma planta baixa e uma planta de situação, são demonstrativas de residências superpostas de três pavimentos e foram elaboradas em 15 de setembro de 2015, como nelas se lê, "a fim de fazer a

inclusão do IPTU". Elas retratam um projeto e não atestam a sua execução, tampouco a identidade entre o que foi desenhado e a construção hoje questionada.

A escritura declaratória de fls. 241/242 é instrumento particular, datado de 25 de novembro de 2015, em que a agravante e o marido, Jorcelino de Oliveira Silva, declararam, perante duas testemunhas, ter construído três pavimentos com varandas.

O registro no 4º Registro de Títulos e Documentos, em 27 de novembro de 2015, confere publicidade e data certa ao documento (art. 409, parágrafo único, inciso I, do Código de Processo Civil, e art. 221 do Código Civil). Contudo, as declarações nele contidas presumem-se verdadeiras apenas em relação aos signatários (art. 408 do Código de Processo Civil), e o documento prova que a declaração foi feita, e não a veracidade do fato declarado, cujo ônus é do interessado (art. 408, parágrafo único, e art. 412 do mesmo diploma).

Não se trata de documento público que registre fato ocorrido na presença do oficial (art. 405), e os agravados o impugnaram oportunamente (fl. 255).

A notificação extrajudicial de fls. 243/245, protocolada no 5º Registro de Títulos e Documentos em 26 de julho de 2018 e entregue em 28 de julho de 2018, teve por finalidade oferecer aos agravados a preferência na aquisição da fração ideal do imóvel e colher sua manifestação sobre a inclusão da fração no cadastro do IPTU. Ela não descreve varandas nem informa a data de conclusão de qualquer obra, e ainda menciona como benfeitorias os apartamentos 101, 102 e 103, numeração que não coincide com a das unidades 101, 201 e 301 referidas na escritura de 2015.

Dessa forma, a data em que foi concluída a varanda cujo desfazimento se pede permanece controvertida, e seu esclarecimento depende da prova técnica deferida, na qual a própria agravante formulou quesitos sobre a data aproximada de conclusão das edificações, em especial da varanda e dos pavimentos superiores (fls. 297/299).

Os precedentes invocados pela agravante não conduzem a outra conclusão. Os julgados partem da conclusão da obra como dado assentado. Aqui, é justamente esse pressuposto que falta.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
52
Carimbado Eletronicamente

Pelas mesmas razões não prospera a invocação da corrente que atribui ao autor o ônus de provar que a obra tem menos de ano e dia. Os julgados nesse sentido foram proferidos em apelação, com a instrução encerrada, situação diversa da presente, em que a prova pericial apta a esclarecer a datação ainda está em produção.

Ademais, a decadência do art. 1.302 do Código Civil jamais conduziria à extinção integral do processo pretendida pela agravante. O prazo de ano e dia é norma excepcional, que limita o direito de propriedade, e alcança apenas as obras nele especificadas, conforme já decidiu o Superior Tribunal de Justiça:

> RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO. EX-CONDÔMINOS. RETIRADA DE INSTALAÇÕES EM MURO DIVISÓRIO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. COISA JULGADA E ABUSO DE DIREITO. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. DECADÊNCIA. ART. 1.302 DO CÓDIGO CIVIL. NORMA EXCEPCIONAL. INTERPRETAÇÃO ESTRITA. INAPLICABILIDADE À REMOÇÃO DE ACESSOS E EQUIPAMENTOS TÉCNICOS. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARCIALMENTE E, NA EXTENSÃO CONHECIDA, DESPROVIDO.
> 1. Recurso especial interposto contra acórdão que manteve sentença de parcial procedência em ação de obrigação de fazer, determinando que ex-condôminos, após desfiliação voluntária da coletividade, promovam a remoção de instalações diversas (especificamente hidrômetro, quadro de energia elétrica, instalação telefônica, portão de pedestres e câmera de vigilância) localizadas no muro limítrofe de seu imóvel, mas cuja face está voltada para a área interna e de uso comum do condomínio.
> 2. Afasta-se a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, porquanto o Tribunal de origem julgou a lide de forma clara e fundamentada, enfrentando as questões essenciais ao desfecho da controvérsia jurídica, sendo despiciendo o rebate pontual de todos os argumentos da parte quando já encontrado motivo suficiente para decidir. a mera insatisfação com o resultado do julgamento não configura negativa de prestação jurisdicional.
> 3. Revisar as conclusões do acórdão recorrido no tocante à alegada ofensa à coisa julgada (art. 502 do CPC) e à ocorrência do abuso de direito pela supressio (art. 187 do CC) demandaria, inequivocamente, o reexame do acervo fático-probatório, bem como a interpretação do alcance e dos limites do acordo judicial anteriormente homologado.
> Tais providências são incompatíveis com a via estreita do recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ.
> 4. O prazo decadencial de ano e dia, previsto no art. 1.302 do Código Civil, possui aplicação restritiva às obras nele expressamente especificadas - janela, sacada, terraço ou goteira -, por se tratar de norma de cunho excepcional que limita o direito de propriedade. Não é admissível sua interpretação ampliativa ou analógica para alcançar a pretensão de desfazimento de instalações de natureza diversa.
> 5. Recurso especial conhecido parcialmente e, na extensão conhecida, desprovido.
> (REsp n. 1.942.347/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025.)

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

O pedido de impermeabilização e encanamento para o escoamento das águas que atingem o imóvel dos agravados funda-se no dever de fazer cessar interferências prejudiciais e de construir de modo que o prédio não despeje águas sobre o vizinho (arts. 1.277, 1.299 e 1.300 do Código Civil), e não se sujeita ao prazo do art. 1.302. Sua apreciação depende igualmente da perícia de engenharia.

No que se refere à prescrição, o prazo aplicável à pretensão de reparação do dano moral decorrente de conflito de vizinhança é o trienal do art. 206, § 3º, inciso V, do Código Civil, destinado à responsabilidade extracontratual, como definiu a Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça no EREsp 1.281.594, julgado em 15/05/2019.

A prescrição, contudo, não se consumou. O próprio marco subsidiário indicado pela agravante, a notificação extrajudicial registrada em 26 de julho de 2018 e entregue em 28 de julho de 2018, dista menos de três anos do ajuizamento da ação em 24 de julho de 2021 (art. 132, § 3º, do Código Civil), e a interrupção do prazo retroage à data da propositura (art. 240, § 1º, do Código de Processo Civil). O marco de 2015, por sua vez, depende da mesma prova da conclusão da obra que, como visto, não se produziu.

Além disso, os agravados afirmam que o devassamento de sua residência, em que fundam o pedido de dano moral, passou a ocorrer em 2021 e persiste até o presente (fls. 254/255), e que as interferências decorrentes das construções, entre elas as infiltrações narradas na inicial, persistem em sua moradia (contraminuta, fls. 26 e 36 do instrumento).

Alegada lesão contínua e permanente, cuja persistência é objeto da instrução, a prescrição não pode ser reconhecida desde logo, pois, confirmada essa natureza, o prazo não flui enquanto a lesão perdura, conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DANOS DE NATUREZA CONTÍNUA E PERMANENTE DECORRENTES DE DIREITO DE VIZINHANÇA. IMPRESCRITIBILIDADE ENQUANTO PERDURAR O EVENTO DANOSO. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 7/STJ. ORIENTAÇÃO FIRMADA PELA CORTE SUPERIOR. RECURSO QUE NÃO IMPUGNA TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO MONOCRÁTICA RECORRIDA. SÚMULA 182/STJ. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA PARTE, DESPROVIDO.
> 1. Todos os fundamentos da decisão que inadmitiu o recurso especial na origem foram devidamente impugnados no agravo dos ora recorridos, ficando

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
54
Carimbado Eletronicamente

> afastada a incidência da Súmula 182/STJ e resguardado o princípio da dialeticidade recursal.
> 2. Não ocorre violação à Súmula 7/STJ, uma vez que a decisão monocrática limitou-se a aplicar o enquadramento jurídico adequado a partir da premissa fática expressamente soberana e adotada pelo Tribunal de origem.
> 3. Conforme jurisprudência pacificada do Superior Tribunal de Justiça, os danos de natureza contínua e permanente decorrentes de conflito de vizinhança obstam o decurso do prazo prescricional enquanto a lesão persistir, iniciando-se a fluência do lapso tão somente com a efetiva cessação do ato lesivo.
> 4. O recurso não comporta conhecimento integral, diante do descumprimento do art. 1.021, § 1º, do CPC e da Súmula 182/STJ, motivado pela ausência de impugnação específica nas razões do agravo interno contra o fundamento que rejeitou a violação ao art. 489 do CPC.
> 5. Agravo interno parcialmente conhecido e, nessa parte, desprovido.
> (AgInt no AREsp n. 2.732.993/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/8/2026, DJEN de 18/8/2026.)

Nesse sentido, colaciono precedente desta colenda Câmara julgadora, em hipótese de infiltração originada de unidade vizinha:

> DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. INFILTRAÇÕES EM IMÓVEL DECORRENTES DE VAZAMENTO NA UNIDADE VIZINHA. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. PRESCRIÇÃO AFASTADA. REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. PROVIMENTO PARCIAL.
> I. CASO EM EXAME
> 1. Apelação cível interposta contra sentença que julgou procedentes os pedidos de indenização por danos materiais e morais decorrentes de infiltrações em imóvel da parte autora, fixando-se os valores em R$ 7.000,00 e R$ 15.000,00, respectivamente.
> 2. O réu sustentou prescrição parcial, ilegitimidade passiva, excesso no quantum indenizatório e alegou sucumbência recíproca diante da fixação da indenização em valor inferior ao requerido.
> II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
> 2. Há três questões em discussão: (i) saber se a pretensão reparatória encontra-se parcialmente prescrita; (ii) saber se o réu, anterior proprietário do imóvel causador das infiltrações, é parte legítima para figurar no polo passivo; (iii) saber se os valores das indenizações comportam redução e se há sucumbência recíproca.
> III. RAZÕES DE DECIDIR
> 3. A responsabilidade por danos decorrentes do direito de vizinhança é objetiva, conforme art. 1.277 do CC, sendo desnecessária a demonstração de culpa.
> **4. A ocorrência de danos contínuos e permanentes afasta a incidência de prescrição, pois a lesão se renova enquanto persistem os efeitos do ato omissivo.**
> 5. A responsabilidade não se transfere automaticamente ao novo proprietário quando o dano já estava consumado, sendo legítima a responsabilização do anterior titular.
> 6. O laudo pericial confirmou o nexo de causalidade entre o imóvel do réu e os danos constatados.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

> 7. A indenização por danos materiais foi adequadamente fixada. Contudo, o valor dos danos morais deve ser reduzido, observando-se a razoabilidade e a proporcionalidade.
> 8. Não se configura sucumbência recíproca na hipótese de fixação do valor da indenização em montante inferior ao requerido, nos termos da Súmula 326/STJ.
> IV.DISPOSITIVO
> 9. Recurso parcialmente provido para reduzir a indenização por danos morais para R$ 5.000,00 (cinco mil reais).
> Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 1.277 e 927.
> Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 2.125.459/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, 3ª Turma, j. 02.04.2024; STJ, AgInt no REsp 1.861.274/MA, Rel. Min. Raul Araújo, 4ª Turma, j. 15.03.2021; STJ, Súmula 326; STJ, REsp 1.837.386/SP, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, 4ª Turma, j. 16.08.2022.
> (0924850-51.2024.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). FERNANDO CERQUEIRA CHAGAS - Julgamento: 17/11/2025 - VIGÉSIMA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 11ª CÂMARA CÍVEL))

Assim, a rejeição da prescrição não depende da data de conclusão da obra e se mantém por fundamento próprio.

Por fim, não há cerceamento de defesa nem razão para anular o capítulo decisório ou reabrir o saneamento. A prova pericial de engenharia foi deferida (fls. 273/274), a agravante apresentou quesitos específicos sobre a datação das construções e concordou com os honorários, qualificando a prova técnica como essencial ao deslinde da controvérsia (fls. 297/299), e esses quesitos não foram indeferidos. Os honorários periciais foram homologados, com a determinação de elaboração do laudo (fl. 314). A decisão que rejeitou os embargos esclareceu que cabe às partes requerer as provas pertinentes (fl. 310), sem vedar a investigação dos fatos.

Em que pese a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça reconhecer que a prescrição e a decadência decididas em interlocutória ficam sujeitas à preclusão, inclusive como matéria de ordem pública (EREsp 1.946.826, Rel. Min. Raul Araújo, Corte Especial, julgado em 04/02/2026, DJEN 13/02/2026), a extensão dessa preclusão se mede pelo que foi efetivamente decidido. No paradigma, a decadência havia sido afastada por acórdão transitado em julgado e se pretendia reabri-la com base em jurisprudência superveniente, hipótese que não se confunde com a presente.

Na hipótese, o juízo de origem rejeitou a decadência porque a prova documental não demonstrava, por si só, a data de conclusão da obra, e o fez quando já deferida a perícia de engenharia e antes da apresentação dos quesitos de datação. O que se mantém, portanto, é o juízo de insuficiência daquela prova documental.

Essa rejeição não impede que o juízo de origem aprecie, na sentença, o que o laudo pericial vier a apurar sobre a data de conclusão da varanda, circunstância que a decisão agravada não examinou e que, se sobrevier, constituirá elemento novo a ser valorado na forma do art. 493 do Código de Processo Civil. Nessa linha, esta Corte de Justiça ressalva, na aplicação da preclusão, a ocorrência de "qualquer outra circunstância modificadora" (0103502-78.2022.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). MARIA PAULA GOUVEA GALHARDO - Julgamento: 24/09/2025 - NONA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO):

> EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PÚBLICO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. SENTENÇA JULGOU IMPROCEDENTE O PEDIDO EM RAZÃO DE RECONHECIMENTO DE PRESCRIÇÃO QUE JÁ HAVIA SIDO AFASTADA EM SEDE DE AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMPOSSIBILIDADE. EXISTÊNCIA DE PRECLUSÃO QUE VINCULA O JUÍZO DE ORIGEM. ANULAÇÃO DA SENTENÇA QUE SE IMPÕE. IMPOSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA CAUSA MADURA, SOB PENA DE SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM PARA REGULAR PROSSEGUIMENTO DO FEITO. RECURSO PROVIDO.
> I. CASO EM EXAME
> 1. Trata-se de Apelação interposta contra sentença que reconheceu a prescrição que, contudo, já havia sido afastada nos autos de Agravo de instrumento transitado em julgado.
> II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
> 2. A questão em discussão consiste em verificar se a sentença violou a decisão proferida em grau de recurso que afastara a prescrição. Cabe, ainda, verificar se o feito está maduro para julgamento.
> III. RAZÕES DE DECIDIR
> 3. Tendo havido pronunciamento da instância revisora, em sede de Agravo de Instrumento, acerca da inocorrência de prescrição, não pode o juízo de origem posteriormente reconhecê-la na sentença sem que tenha ocorrido qualquer outra circunstância modificadora, sob pena de ofensa à hierarquia da instância ad quem.
> 4. O pedido formulado para que se proceda ao julgamento imediato da lide, com base no art. 1.013, par. 4º do CPC, não merece acolhida, sob pena de supressão de instância, relativamente aos pedidos de declaração de nulidade da dispensa ocorrida de forma arbitrária, e sua consequente reintegração, bem como o pagamento de 12 (doze) meses de salário, correspondente ao período de estabilidade por acidente de trabalho (25/11/2019 a 24/11/2020), o aviso prévio proporcional, o pagamento do 13º salário proporcional, férias vencidas e proporcionais, acrescidas do terço constitucional, o pagamento de FGTS, multa de 40% sobre os valores depositados em conta vinculada ao FGTS, condenação ao pagamento de indenização por dano moral correspondente a 20 vezes o último salário percebido.
> 5. Pedidos que envolvem a apreciação da prova pericial já produzida nos autos, bem como a existência dos alegados direitos frente à contratação temporária, sob pena de caracterização de supressão de instância.
> 6. Forçoso reconhecer a nulidade da sentença prolatada em clara afronta à preclusão operada.
> IV. DISPOSITIVO E TESE
> 7. Apelação conhecida e provida.

(0103502-78.2022.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). MARIA PAULA GOUVEA GALHARDO - Julgamento: 24/09/2025 - NONA CÂMARA DE DIREITO PUBLICO)

Com essa delimitação, que responde ao pedido subsidiário sem necessidade de anular o saneamento, a instrução segue seu curso regular, e a perícia conserva utilidade para todos os pedidos. Não há prejuízo à agravante que justifique a invalidação do ato (art. 282, § 1º, do Código de Processo Civil).

Ante o exposto, VOTO no sentido de: a) CONHECER DO RECURSO E NEGAR-LHE PROVIMENTO, mantida a decisão agravada, que rejeitou as alegações de decadência e de prescrição; b) delimitar que a rejeição da decadência do art. 1.302 do Código Civil, fundada na insuficiência da prova documental apresentada, não impede o juízo de origem de apreciar, na sentença, o que o laudo pericial vier a apurar sobre a data de conclusão da varanda.

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

ANDRÉ LUIZ CIDRA

DESEMBARGADOR RELATOR