Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
911
Carimbado Eletronicamente

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0226930-05.2019.8.19.0001
ORIGEM: 24ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL
APELANTE: LUIZ FERNANDO DE AQUINO BRUNELLI
APELADAS: DOMENICA IOLANDA GIOIA GIOIA e DANIELA GIOIA
RELATOR: DES. CARLOS GUSTAVO DIREITO

EMENTA: DIREITO DE VIZINHANÇA. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. LAUDO PERICIAL CONCLUSIVO NO SENTIDO DE QUE A INFILTRAÇÃO ADVÉM DO IMÓVEL DO VIZINHO. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA QUE CONDENOU O RÉU AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E LUCROS CESSANTES. VALOR MENSAL DO ALUGUEL A SER APURADO EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível na qual o réu objetiva a reforma da sentença que julgou parcialmente prodentes os pedidos, determinando que o réu realize reparos no apartamento da autora devido à infiltração decorrente de seu imóvel, na forma do laudo pericial e no prazo de sessenta dias, contados do trânsito em julgado, sob pena de multa mensal no valor de R$ 1.000,00; condenou o réu ao pagamento do valor de R$ 2.500,00, a título de indenização por dano material, a ser corrigido monetariamente, desde a prolação da sentença, e juros de mora, a contar do desembolso; e condenou o réu ao pagamento de lucros cessantes no valor de R$ 900,00, a partir do mês de setembro de 2017 até a data da prolação da sentença.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em apurar*: i)* se há nexo de causalidade entre a infiltração ocorrida no imóvel da autora e o imóvel do réu, situado imediatamente acima daquele. Caso se conclua pela existência do nexo de causalidade, deve ser avaliado: *ii)* se há dano material a ser reparado; *iii)* e se caracterizados lucros cessantes a serem compensados. Sendo positiva a resposta quanto aos lucros cessantes, *iv)* se o valor por ele arbitrado é excessivo e deve ser reduzido.

III. RAZÕES DE DECIDIR

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ
CARLOS GUSTAVO VIANNA DIREITO:21710 Assinado em: 18/06/2025 10:35:00
Local: GAB. DES CARLOS GUSTAVO VIANNA DIREITO

3. Laudo pericial conclusivo. Infiltração existente no imóvel da autora que advém do imóvel do réu. Nexo causal evidenciado. Presentes os requisitos da responsabilidade civil subjetiva.
4. Dano material de R$ 2.500,00 comprovado. Recibo juntado aos autos suficiente para comprovar o pagamento realizado pela autora. Reforma sentença, de ofício, quanto ao período de incidência da correção monetária e dos juros legais. Correção monetária a contar do desembolso. Juros legais a contar da citação.
5. Ausência de prova quanto ao motivo da rescisão da locação ocorrida em 14.08.2017.
6. Réu cientificado da infiltração em 10.04.2018 sem que nada tenha solucionado. Obrigação de arcar com os lucros cessantes a partir de maio de 2018.
7. Reforma da sentença quanto ao início dos lucros cessantes a serem ressarcidos e ao valor mensal por ele arbitrado, a ser apurado em sede de liquidação de sentença. Jurisprudência do STJ e deste Tribunal de Justiça.
8. Retificação, de ofício, no que tange à incidência da correção monetária e dos juros legais relacionados ao dano material fixado na sentença. Matéria de ordem pública. Incidência da correção monetária, a contar do desembolso, e dos juros legais, a contar da data da citação. Súmula 43, STJ. Art. 405, CC.

IV. DISPOSITIVO
9. Parcial provimento ao recurso.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 1.277, 1.281, 186, 927, 405.

Jurisprudência relevante citada: TJ/RJ, Súm. 161, Súm. 43; STJ, REsp n. 1.237.415/RJ, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Rel(a). para acórdão Min(a). Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, j. em 10/9/2013, DJe de 22/11/2013; Apelação Cível nº 0002924-19.2015.8.19.0045, Rel(a). Des(a). Cesar Felipe Cury, Vigésima Câmara de Direito Privado, j. em 24/04/2025; Apelação Cível nº 0029648-56.2015.8.19.0208, Rel(a). Des(a). Mario Assis Gonçalves, Quinta Câmara de Direito Privado, j. em 01/11/2023; Apelação Cível nº 0002073-48.2008.8.19.0037, Rel(a). Des(a). Helda Lima Meireles, Terceira Câmara Cível, j. em 05/12/2022

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
913
Carimbado Eletronicamente

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº **0226930-05.2019.8.19.0001,** em que é apelante **LUIZ FERNANDO DE AQUINO BRUNELLI,** sendo apeladas **DOMENICA IOLANDA GIOIA GIOIA e DANIELA GIOIA.**

Acordam os Desembargadores que compõem a 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em **DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO**.

RELATÓRIO

Adoto, na forma do regimento, o relatório constante da sentença:

> *"DOMENICA IOLANDA GIOIA GIOIA propôs ação de obrigação de fazer com indenização por perdas e danos em face de LUIZ FERNANDO DE AQUINO BRUNELLI na qual sustenta que é herdeira do imóvel da Rua do Riachuelo 271/1010, Centro o qual utiliza para fins de locação.*
>
> *Informa que no segundo semestre de 2017 o apartamento da autora apresentou infiltrações do imóvel superior, o que ocasionou a rescisão antecipada do contrato de locação. Em que pese as infiltrações, não houve resolução do problema. Requer que o réu seja condenado a realizar o reparo; condenado no ressarcimento de R$ 2.500,00; pagamento de lucros cessantes no valor de R$ 900,00 referente aos aluguéis perdidos por estar inabitável o imóvel; e a condenação do mesmo em custas e honorários.*
>
> *Com a inicial de fls. 03/06 vieram os documentos de fls. 07/47.*
>
> *Decisão de fls. 489 determinando a citação do réu.*
>
> *Devidamente citado, o réu, apresentou sua contestação às fls. 507. Preliminarmente arguiu a falsidade de documentos. No mérito sustenta que a infiltração que acomete o apartamento da autora é do banheiro do apartamento da unidade 1111, que é contígua a sua unidade e do barbará do prédio. Requereu a improcedência.*
>
> *Instados a se manifestarem em provas, a ré se manifestou às fls. 546. A autora não se manifestou, conforme certidão de fls. 548.*
>
> *Decisão saneadora às fls. 551, a qual apreciou os pedidos de provas e deferiu a prova pericial.*
>
> *Quesitos da autora às fls. 571 e do réu às fls. 573.*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
914
Carimbado Eletronicamente

Laudo pericial às fls. 668.

A parte autora se manifestou acerca do laudo às fls. 704, e a ré às fls. 707.

Intimado a se manifestar, o perito o fez às fls. 763.

Parte autora se manifestou às fls. 781 e a ré às fls. 783, pugnando pelo julgamento do feito.".

Pela sentença às fls. 787/790, proferida pelo Magistrado Eric Scapim Cunha Brandão, os pedidos foram julgados parcialmente procedentes, nos seguintes termos:

"As partes são legitimas e estão bem representadas, estando presentes os pressupostos processuais e as condições da ação, passando-se ao julgamento antecipado da lide, em razão da desnecessidade da produção de outras provas. O feito já foi saneado não havendo questões a serem dirimidas.

Cuidam os autos de ação de indenização por perdas e danos e danos materiais cumulada com obrigação de fazer e lucros cessantes, em virtude de alegada infiltração no imóvel da autora provocada pelo imóvel do réu.

A matéria é regida pelos art. 186 e 927 do Código Civil de 2002. Para caracterização da responsabilidade civil é indispensável a presença de quatro elementos: a conduta do agente, o dano, a culpa e o nexo de causalidade entre este e aquela.

Foi determinada a perícia para dirimir as questões controvertidas da lide.

O perito do juízo em seu laudo pericial de fls. 668, concluiu: 'Existe nexo causal entre as infiltrações detectadas nas instalações hidrossanitários do imóvel do réu e as manifestações patológicas identificadas no imóvel da autora. a) Devem ser revisadas e reparadas as instalações hidrossanitárias do imóvel pertencente ao réu; b) Deve ser revisada a impermeabilização da laje rebaixada das instalações do piso do banheiro do réu, de forma a garantir a sua estanqueidade; c) Deve ser substituído todo o revestimento das alvenarias nos lugares afetados pela infiltração, e posteriormente realizada preparação e pintura dos mesmos; d) Deve-se realizar a substituição do portal de madeira entre o corredor e a copa do imóvel da autora, que foi danificado pela infiltração, por um novo portal.'

Desta forma, é fato que os danos verificados causaram transtorno não somente pela parte estética como também através da umidade provocada no imóvel da autora, além de perda financeira devido a impossibilidade de locação do mesmo.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
915
Carimbado Eletronicamente

A perícia constatou que o alegado vazamento, quando ocorrido, foi proveniente da unidade acima do imóvel da autora, conforme demostrado nas fotos de fls. 684.

Portanto podemos concluir que o vazamento descrito nos autos, teve por origem o imóvel do réu, devendo, portanto, o réu realizar as obras necessárias para estancar a mesma. As obras devem ser realizadas na forma indicada pelo perito em seu laudo.

Em resposta ao sétimo quesito do réu o perito do juízo afirma que o valor atual dos reparos gira em torno de R$ 2.924,89, conforme fls. 683.

Verificados os transtornos decorrentes do ato ilícito perpetrado pela parte Ré, cabe ao mesmo restituir o valor desembolsado em 2019 ante a inércia do réu, conforme fls. 41.

Assim, merece prosperar a pretensão à compensação pelos danos materia, em razão do comportamento protelatório da parte ré que dificultou a imediata solução do problema, não agindo em exercício regular do direito.

Também merece prosperar o pedido de lucros cessantes, já que a parte autora deixou de alugar seu imóvel por conta de estar inabitável.

Isto posto JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido para:1) condenar o réu na obrigação de fazer consistente na realização de reparos no apartamento da autora provenientes da infiltração decorrente de seu imóvel, na forma do laudo pericial e no prazo de sessenta dias, contados do trânsito em julgado, sob pena de multa mensal no valor de R$ 1.000,00; 2) condenar o réu a título de dano material no valor de R$2500,00, com a incidência de correção monetária desde a prolação desta sentença e juros de mora contar do desembolso 3) condenar o réu em lucros cessantes no valor de R$ 900,00 à partir do mês de setembro de 2017 até a presente data. E por consequencia julgo extinto o feito com apreciação do mérito, com base no art. 487,I, do CPC.

Condeno a ré ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, no percentual de 10% do valor da condenação cuja exigibilidade restará suspensa nos termos do §3° do art. 98 do CPC.

Certificado o trânsito em julgado, nada sendo requerido, dê-se baixa e arquivem-se.

Embargos de declaração opostos pelo réu (fls. 805/808).

Manifestação da autora sobre os embargos de declaração (fls. 826/827).

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
916
Carimbado Eletronicamente

Negado provimento aos embargos declaração (fl. 831).

Em suas razões recursais (fls. 870/879), o réu, ora apelante, afirma que *"Na resposta ao quesito do apelante, em seu quesito 5 (fl. 682), onde foi indagado se seria possível determinar que tenha sido a unidade da apelada anteriormente recuperada e, em caso positivo, se seria possível realizar esse reparo mesmo sem ter sido a infiltração resolvida, o i. Perito não soube precisar."*.

Alega que *"o ilustre perito sequer visitou o imóvel apontado pela parte apelante no quesito 3 da manifestação de fls. 573/575. Segue redação do referido quesito e da resposta do perito em laudo pericial de fls. 668/686: Quesito 3: Queira o Sr. Perito apontar se na unidade da Autora há umidade oriunda do banheiro da unidade 1111, que é contíguo ao banheiro da unidade do Réu, bem como o estado de seu encanamento. Resposta: Não foram identificados, na data da vistoria, vazamentos oriundos da unidade 1111. Desta forma, não há como se afirmar irrefutavelmente que a infiltração não é advinda do banheiro da supracitada unidade, que inclusive apresenta um banheiro adjacente ao do réu, constatando-se que sequer restou comprovado o nexo causal, de forma que não há uma relação direta entre as ações do apelante e os danos que a apelada alega ter sofrido."*.

Argumenta que *"compulsando os autos, resta fácil de perceber que o apelante não agiu com culpa, pois agiu como deveria agir, verificando se existia do vazamento alegado tão logo foi instado a fazê-lo."*.

Menciona que, *"No tocante ao dano material, o mesmo é inexistente, eis que o documento acostado pela apelada não comprova o efetivo pagamento, pois não se trata de nota fiscal, nem RPA, regularmente emitido em nome desta (fl. 41). Já quanto ao nexo causal, esclareça-se que não há comprovação de terem sido as condutas do apelante as fontes causadoras do alegado ato ilícito, gerador dos danos para a apelada. "*.

Salienta que *"os fatos não guardam perfeita relação de causalidade entre as condutas ditas por defeituosas e os alegados prejuízos materiais supostamente sofridos pela apelada, razão pela qual não há que se falar em obrigação de fazer, seja para consertar a infiltração, eis que se ela existir não é proveniente do imóvel do apelante, seja para reparar o imóvel da apelada, eis que o apelante não foi o causador do dano."*.

Sustenta que *"quanto aos lucros cessantes arbitrados na sentença recorrida, também há que se falar do exacerbado valor estipulado, fixado em R$ 900,00 mensais desde setembro de 2017 até a data da sentença, que totalizam um montante absurdo de mais d 70.000,00."*.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
917
Carimbado Eletronicamente

Defende que *"Não restou comprovado pela apelada que a rescisão em 14/08/2017 ocorreu em virtude da infiltração, que o imóvel estaria alugado não fosse a infiltração, nem que o valor da locação seria de R$ 900,00, valor praticado em julho/2016, em pleno "boom" imobiliário. (...) a alegada rescisão do contrato de locação ocorreu em agosto de 2017 sem que houvesse qualquer comprovação de que o imóvel estaria de fato locado. Além disso, também carecem evidências de que a apelada passou todos esses anos sem contrato de locação, tornando completamente questionável a condenação de pagamento de lucros cessantes, ainda mais em um valor tão descomunal, que foge ao princípio da proporcionalidade.".*

Requer a reforma da sentença *"para julgar improcedente o pedido autoral ou, alternativamente, reduzir a quantia fixada a título de lucros cessantes a parâmetros aceitáveis e que atendam ao Princípio da Proporcionalidade."*

Certificada a tempestividade do recurso, bem como a parte ré é beneficiária da gratuidade de justiça (fl. 880).

Contrarrazões da parte autora (fls. 888/890) tempestiva (fl. 891), prestigiando a sentença.

É o Relatório.

VOTO

O recurso é tempestivo e estão presentes os demais requisitos de admissibilidade, razões pelas quais deve ser conhecido.

Cinge-se a controvérsia recursal acerca do nexo de causalidade entre a infiltração ocorrida no imóvel da autora e o imóvel do réu, situado imediatamente acima daquele. Caso se conclua pela existência do nexo de causalidade, deve ser avaliado se comprovado o dano material aduzido e se caracterizados lucros cessantes a serem compensados. Sendo positiva a resposta quanto aos lucros cessantes, se o valor por ele arbitrado na sentença é excessivo e deve ser reduzido.

Verifica-se que a sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos ao argumento que o laudo pericial constatou que a infiltração presente no imóvel da autora adveio do imóvel do réu e: *i)* determinou que o réu realize os reparos no apartamento da a decorrentes da infiltração presente em seu imóvel, na forma do laudo pericial e no praz

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
918
Carimbado Eletronicamente

sessenta dias, contados do trânsito em julgado, sob pena de multa mensal no valor de R$ 1.000,00; *ii)* condenou o réu ao pagamento do valor de R$ 2.500,00, com a incidência de correção monetária desde a prolação da sentença e juros de mora a contar do desembolso; *e iii)* condenou o réu em lucros cessantes no valor de R$ 900,00 a partir do mês de setembro de 2017 até a data da prolação da sentença. Além disso, condenou o réu ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes no percentual de 10% do valor da condenação, observada a gratuidade de justiça a ele concedida.

Nas razões do apelo, o réu alega: **(a)** que agiu como deveria, pois ao ser contatado, buscou verificar a existência do vazamento, não atuando com culpa; **(b)** que a infiltração não provém de seu imóvel; **(c)** que não há relação de causalidade entre as *"condutas ditas por defeituosas"* e *"os alegados prejuízos materiais supostamente sofridos pela apelada"*; **(d)** que o laudo pericial demonstra incerteza em dois pontos: na resposta ao quesito 5 (fl. 682), ao ser indagado se seria possível determinar se a unidade da apelada havia sido anteriormente recuperada e, em caso positivo, se seria possível realizar o reparo sem que a infiltração tenha sido resolvida, uma vez que o perito não indicou certeza; quanto ao quesito 3 (fls. 573/575 e 668/686), o qual indagou se há umidade no imóvel da autora oriunda do banheiro da unidade 1111, bem como o estado do encanamento, pois o perito respondeu que não foram identificados, na data da vistoria, vazamentos oriundos da unidade 1111. Tal resposta indica não ser possível precisar que a infiltração seja proveniente do banheiro do imóvel do réu; **(e)** que a autora não comprova o efetivo pagamento do suposto dano material que aduz, pois o documento de fl. 41 não se trata de nota fiscal, nem RPA; **(f)** que a autora não comprova que a rescisão da locação datada de 14/08/2017 tenha ocorrido em virtude da infiltração, nem que o imóvel estaria alugado caso não existisse a infiltração, nem que o valor da locação seria de R$ 900,00, equivalente a julho de 2016, época de "boom" imobiliário; **(g)** que o valor mensal de R$ 900,00 pelo aluguel desde setembro de 2017 até a data da sentença totaliza um montante absurdo de mais de R$ 70.000,00, devendo ser reduzido a parâmetros aceitáveis e que atendam ao princípio da proporcionalidade.

Com efeito, versa a demanda sobre direito de vizinhança previsto nos artigos 1.277 e 1.281 do Código Civil, cujo intuito é a convivência pacífica entre residentes de imóveis contíguos.

> *"Art. 1.277. 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 de propriedade vizinha."*
>
> *"Art. 1.281. O proprietário ou o possuidor de um prédio, em que alguém tenha direito de fazer obras, pode, no caso de dano iminente, exigir do autor delas as necessárias garantias contra o prejuízo eventual.".*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
919
Carimbado Eletronicamente

Outrossim, devem ser observados os artigos 186 e 927 do Código Civil, os quais transcrevo:

> *"Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.".*
>
> *"Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo."*

Sendo o caso de responsabilidade subjetiva, necessário que haja a comprovação dos seguintes requisitos para que se conclua pelo dever de indenizar: a ação ou a omissão voluntária, o que inclui, além da conduta intencionalmente praticada, aquela contrária ao dever de cuidado exigido; o dano; e o nexo causal entre os dois primeiros requisitos mencionados.

Em análise ao laudo pericial, há que se destacar que a perícia foi realizada em 16.05.2023. O imóvel da autora equivale ao apartamento de número 1010 e o apartamento do réu, ao de número 1110. Descrito que foi realizada inspeção em ambos os imóveis, objetivando, no imóvel da autora, a verificação de possíveis infiltrações e respectivos danos e, no imóvel do réu, a identificação dos sistemas hidrossanitários e possíveis causas dos vazamentos e infiltrações (fl. 672). Menciona que o banheiro do réu está sobreposto ao da autora e foram *"realizados ensaios utilizando-se corante lançado em diversos pontos do sistema hidrossanitário do réu e aguardando a sua eventual percolação."* (fl. 678). Concluiu (fl. 680):

> "*1) Foram identificados lançamentos de efluentes no imóvel da autora oriundos do sistema hidrossanitário do imóvel do réu; 2) Foram identificados danos no imóvel da autora compatíveis com a infiltração de origem do imóvel do réu. (...)*
> *Existe nexo causal entre as infiltrações detectadas nas instalações hidrossanitários do imóvel do réu e as manifestações patológicas identificadas no imóvel da autora.*
> *a) Devem ser revisadas e reparadas as instalações hidrossanitárias do imóvel pertencente ao réu;*
> *b) Deve ser revisada a impermeabilização da laje rebaixada das instalações do piso do banheiro do réu, de forma a garantir a sua estanqueidade;*
> *c) Deve ser substituído todo o revestimento das alvenarias nos lugares afetados pela infiltração, e posteriormente realizada preparação e pintura dos mesmos;*
> *d) Deve-se realizar a substituição do portal de madeira entre o corredor e a copa do imóvel da autora, que foi danificado pela infiltração, por um novo portal. (...)".*

No que se refere aos quesitos de números 3 e 5 efetuados pelo réu, cujas respostas são apontadas por este na petição sobre o referido laudo (fls. 707/708) e reiteradas no presente recurso de apelação sob a alegação de que geram incerteza sobre a origem da infiltração, o perito discorre (fl. 682):

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
920
Carimbado Eletronicamente

> *"Quesito 3: Queira o Sr. Perito apontar se na unidade da Autora há umidade oriunda do banheiro da unidade 1111, que é contíguo ao banheiro da unidade do Réu, bem como o estado de seu encanamento.*
> *Resposta: Não foram identificados, na data da vistoria, vazamentos oriundos da unidade 1111. (...)*
> *Quesito 5: Queira o Sr. Perito informar se é possível determinar tenha sido a unidade da Autora anteriormente recuperada e, em caso positivo, se é possível realizar esse reparo mesmo sem ter sido a infiltração resolvida.*
> *Resposta: Não é possível precisar.".*

Argumentou o réu, no processo originário, que o laudo pericial não menciona que tenha ocorrido visita à unidade de número 1111, contígua à sua. Em resposta à impugnação do réu, o perito esclareceu (fls. 763/764):

> *"(...) Os argumentos trazidos pelo Réu afirmam não serem possíveis as respostas aos quesitos 03 e 04 do próprio sem visita a unidade 1111 e identificação do barbará da edificação. Equivoca-se o Réu em seus argumentos, pois na data da vistoria foi possível a verificação de infiltrações de outros locais através do prisma de ventilação/shaft da edificação, da análise detalhada das manifestações patológicas e dos testes realizados em conjunto com os representantes das partes e apresentados no laudo pericial. (...)".*

Destarte, comprovado que a infiltração existente no imóvel da autora advém do imóvel do réu. Como salientado no laudo pericial: foi realizada inspeção em ambos os imóveis com utilização de corantes das cores azul (no ramal da pia) e vermelho (ponto de esgotamento da máquina de lavar, ralo do chuveiro e ralo do chão), conforme fotos às fls. 678/679, sendo constatado que ocorreram *"lançamentos de efluentes no imóvel da autora oriundos do sistema hidrossanitário do imóvel do réu"* e *"foram identificados danos no imóvel da autora compatíveis com a infiltração de origem do imóvel do réu."*

Acerca das respostas aos quesitos de números 3 e 5 enfatizadas pelo réu, não alteram a conclusão do laudo pericial. São claras ao mencionar que não foram identificados vazamentos oriundos da unidade 1111 no momento da vistoria e que não é possível determinar se a unidade da autora havia sido anteriormente recuperada.

Repise-se que a perícia efetuou testes com corantes e constatou a origem da infiltração. Da mesma forma, o fato de o perito não conseguir determinar se a unidade da autora havia sido anteriormente recuperada em nada altera a conclusão do laudo pericial de que a infiltração é proveniente do imóvel do réu.

Em consequência, afastada a alegação do réu de que as respostas aos quesitos em referência geram incerteza. Como assevera o laudo pericial, demonstrado o nexo de causalidade entre as infiltrações detectadas nas instalações hidrossanitárias do imóvel do réu manifestações patológicas identificadas no imóvel da autora.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
921
Carimbado Eletronicamente

Diante da conclusão de que a responsabilidade pela infiltração é do réu, acertada a sentença ao determinar que este efetue os reparos na forma indicada no laudo pericial.

Quanto ao pedido subsidiário para que a condenação ao pagamento do dano material no valor de R$ 2.500,00 seja afastada, não merece prosperar. Ao contrário do que sustenta o réu apelante, o documento à fl. 41 equivale a recibo e é suficiente para comprovar o pagamento realizado pela autora apelada.

No que concerne aos lucros cessantes, o réu apelante sustenta que a autora não comprova que a rescisão da locação datada de 14.08.2017 tenha ocorrido em virtude da infiltração, nem que o imóvel estaria alugado se não fosse a infiltração, nem que o valor da locação seria de R$ 900,00, cobrado em julho de 2016.

Atente-se que o contrato de locação às fls. 27/36 comprova que a autora locou o imóvel objeto deste processo em 15.07.2016 pelo prazo de 30 meses, pelo que a locação perduraria até 14.01.2019, mediante o pagamento de aluguel mensal no valor de R$ 900,00. Em 14.08.2017, houve a entrega das chaves pela locatária, encerrando-se a contratação, conforme recibo de entrega das chaves, o qual não indica a razão da resilição (fl. 37).

Embora a locação tenha sido encerrada em 14.08.2017, a autora declara, na petição inicial, que remeteu notificação ao réu sobre a infiltração somente em março de 2018. O documento às fls. 38/39 comprova que houve confirmação de que o réu recebeu tal notificação em 10.04.2018 (fls. 38/39), bem como o réu confirma tal fato em sua peça de contestação (fl. 511).

Porquanto, assiste razão ao réu acerca da afirmação de que não há prova nos autos de que o contrato de locação tenha sido rescindido em 14.08.2017 em razão da infiltração.

Pertinente ser considerado que o réu deveria ter tomado atitude para a solução da questão após 10.04.2018, data em que foi cientificado da infiltração (fls. 38/39). Embora essa notificação mencione que o réu havia sido notificado anteriormente por meio verbal, não há nenhuma prova nos autos a corroborar essa afirmação. Em contrapartida, malgrado o réu mencione que contatou bombeiro hidráulico, o qual declarou que a infiltração decorria de outra unidade, de número 1111 (fl. 524), a perícia realizada no presente processo foi conclusiva e verificou que a origem da infiltração decorre do apartamento do réu, como acima explicitado.

Como o réu recebeu a notificação em abril de 2018, deveria ter providenciado solução do problema após essa data, mas nada foi feito. Inclusive, a declaração do bomb

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
922
Carimbado Eletronicamente

hidráulico apresentada pelo réu data de novembro de 2018, portanto, sete meses depois da notificação recebida pelo réu.

Diante dessas considerações, deve o réu responder pelos lucros cessantes após ser notificado. A autora foi impedida de realizar nova locação em razão da falta de condição de habitação advinda da infiltração. Quanto ao valor mensal a ser pago pelo réu, deve ser apurado em sede de liquidação de sentença, uma vez que o último locatário deixou o imóvel em 14.07.2017 (fl. 37), enquanto o réu somente foi notificado em 10.04.2018. Há que se verificar o valor do aluguel a partir de maio de 2018. Confira-se jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e deste Tribunal de Justiça nesse sentido:

> *"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. IMÓVEL. PREJUÍZOS DECORRENTES DE OBRA NA UNIDADE SUPERIOR. RESCISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. DANOS EMERGENTES. LUCROS CESSANTES. TERMO INICIAL. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL COMPLETA. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.*
> *1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões deve ser afastada a alegada violação ao art. 535 do Código de Processo Civil.*
> *2. Não configura enriquecimento ilícito a indenização, assentada no processo de conhecimento, com sentença transitada em julgado e devidamente liquidada, decorrente de prejuízo causado aos recorridos pela obra no apartamento do recorrente.*
> *3.* ***São devidos lucros cessantes, correspondentes ao valor de locação do apartamento, apurado em perícia, pelo período durante o qual foi obstado o uso pretendido, que seria a locação ou a venda do imóvel.***
> *4. Recurso especial a que se nega provimento.*
> *(REsp n. 1.237.415/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, relatora para acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 10/9/2013, DJe de 22/11/2013.)".*

> *"APELAÇÃO CÍVEL. RESPONSABILIDADE CIVIL. INFILTRAÇÕES EM IMÓVEL. CONDENAÇÃO POR DANOS MORAIS* ***E LUCROS CESSANTES****. LEGITIMIDADE PASSIVA. REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA.*
>
> *I. Caso em Exame:*
>
> *Apelações cíveis interpostas pela 1ª Ré, Carmem Silvia Vila-Boas Hacker, e pelo 2º Réu, Condomínio do Edifício Isaac Politi, contra a sentença prof pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Resende/RJ, que ju*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

parcialmente procedentes os pedidos do autor, condenando os réus solidariamente ao pagamento de indenização por danos morais e lucros cessantes, bem como ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor da condenação.

II. Questão em Discussão:

Discute-se a responsabilidade pelas infiltrações ocorridas no apartamento 401. O Condomínio do Edifício Isaac Politi sustenta que não pode ser responsabilizado, pois o laudo pericial indicou que a origem do problema está no apartamento 501, de propriedade da 1ª Ré, Carmem Silvia Vila-Boas Hacker. Alega, ainda, que decisões anteriores já reconheceram a ausência de responsabilidade do Condomínio. Por sua vez, a 1ª Ré argumenta que os problemas decorrem de defeitos estruturais e questiona a condenação por danos morais e lucros cessantes.

III. Razões de Decidir:

O laudo pericial concluiu que as infiltrações no apartamento 401 não decorrem de problemas estruturais do edifício, mas sim de falhas no sistema de escoamento das águas pluviais do terraço do apartamento 501, cuja manutenção compete exclusivamente à sua proprietária. Assim, resta afastada a responsabilidade do Condomínio, impondo-se a reforma da sentença nesse ponto.

IV. Dano Moral e Lucros Cessantes:

Configurada a omissão da 1ª Ré, que negligenciou a manutenção adequada da área de sua propriedade exclusiva, permitindo o surgimento de infiltrações que tornaram o imóvel do autor inabitável. Trata-se de dano moral in re ipsa, dispensando prova específica do abalo sofrido pelo autor. A quantia fixada na sentença a título de indenização por dano moral mostra-se judiciosa. ***Quanto aos lucros cessantes, correta a determinação de apuração em liquidação de sentença.***

V. Dispositivo e Tese:

** Conhecimento e provimento do recurso do Condomínio do Edifício Isaac Politi para afastar sua condenação, reconhecendo-se que a responsabilidade pelo dano cabe exclusivamente à 1ª Ré, Carmem Silvia Vila-Boas Hacker.*

** Conhecimento e desprovimento do recurso da 1ª Ré, mantendo-se sua condenação ao pagamento da indenização por danos morais e lucros cessantes, conforme decidido em primeira instância.*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
924
Carimbado Eletronicamente

(0002924-19.2015.8.19.0045 - APELAÇÃO. Des(a). CESAR FELIPE CURY - Julgamento: 24/04/2025 - VIGESIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 11ª CÂMARA CÍVEL))".

"Apelação. Ação obrigação de fazer com indenizatória. Direito de vizinhança. Infiltrações oriundas de apartamento vizinho. Situação constatada por laudo pericial. Danos materiais emergentes. Reparo do imóvel do autor. Lucros cessantes. Impossibilidade de locação do imóvel. Dano moral configurado. Majoração do quantum indenizatório.

Os direitos de vizinhança impõem verdadeiros limites ao direito de propriedade, de modo a impedir que o comportamento de um proprietário, na utilização do imóvel, tenha o condão de compelir os vizinhos a suportar os prejuízos decorrentes, em detrimento de qualquer critério de razoabilidade e respeito mútuo. A responsabilidade do proprietário do imóvel pelos danos causados aos vizinhos é objetiva, porquanto advém da própria utilização prejudicial do bem. Sentença recorrida que, apesar de não ter inserido a condenação na parte dispositiva, reconheceu expressamente a existência de lucros cessantes pela impossibilidade de locação do imóvel por falta de condições de habitação em função das infiltrações reconhecida pelo laudo pericial. Ao contrário do que afirma o apelante, não é possível se adotar o valor de R$ 104.500,00, calculado pelo perito, tendo em vista que, para chegar a tal valor, o expert incluiu do período compreendido entre setembro de 2010 a outubro de 2019, logo usou valores que foram atingidos pela prescrição trienal (art. 206, §3º, V, do Código Civil), levando-se em conta que o ajuizamento se deu 23 de setembro de 2015. Assim, ***a sentença deve ser reformada para corrigir a não inclusão da condenação ao pagamento dos lucros cessantes decorrentes da impossibilidade de locação do imóvel do autor, devendo em liquidação de sentença serem observados os valores calculados pelo perito a partir de 23 de setembro de 2012 até a data da realização das obras no apartamento dos réus, desde que suficientes para cessar o corrimento das águas para o imóvel do autor.*** *Quanto aos danos materiais decorrentes da necessidade de reparos no imóvel deve ser consignado que o pedido feito na peça exordial é líquido, no valor de R$ 1.500,00 e, por isso, a condenação no valor de R$ 11.000,00, apurado no laudo pericial, caracterizaria provimento ultra petita. Multa diária coercitiva (R$ 150,00) arbitrada em valor suficiente para compelir os réus a cumprirem a obrigação de fazer a que foram condenados sem eventualmente gerar um enriquecimento sem causa do autor. Quantum indenizatório por dano moral. Autor que vem enfrentando a situação de infiltração em seu imóvel há mais de dez anos, sendo obrigado a recorrer ao Judiciário para que seu imóvel possa voltar a ter condições de habitabilidade, além de ter sido privad todo esse período de auferir renda extra com a locação de tal im*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
925
Carimbado Eletronicamente

Majoração para R$ 15.000,00. Sucumbência mínima da parte autora. Provimento parcial do recurso.

(0029648-56.2015.8.19.0208 - APELAÇÃO. Des(a). MARIO ASSIS GONÇALVES - Julgamento: 01/11/2023 - QUINTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 24ª CÂMAR)".

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. VAZAMENTOS E INFILTRAÇÕES EM UNIDADE IMOBILIÁRIA. DANOS MATERIAIS E MORAIS.

1. Sentença que julgou procedente o pedido para condenar a ré a realizar as obras e intervenções necessárias a fazer cessar os vazamentos e infiltrações, nos termos sugeridos e indicados pela perícia. A decisão ainda condenou a ré ao pagamento de danos emergentes e lucros cessantes, além de danos morais, arbitrados em R$ 8.000,00 (oito mil reais).

2. Apelação da parte ré, pleiteando o afastamento de sua responsabilidade, ao menos em parte.

3. Laudo pericial assertivo quanto à causa dos vazamentos e infiltração encontradas no imóvel da autora. Estado geral de degradação que tem como causas a falta de adequada manutenção do imóvel vizinho, pertencente à apelante, bem como ausência de conservação do prédio como um todo e da própria unidade danificada.

4. Perito que fixou a proporção causal em relação ao prejuízo sofrido. A sentença, a seu turno, foi clara ao estabelecer a condenação da parte apelante de acordo com as sugestões e indicações da perícia.

5. Condenação que leva em conta a proporção do dano causado pelo imóvel da ré, não havendo necessidade de reforma. Ré que está obrigada a realizar obras e intervenções de modo a fazer cessar os vazamentos e infiltrações originados da sua unidade imobiliária.

*6. **Direito à indenização por lucros cessantes, os quais decorrem da privação do uso, além de haver prova de que o imóvel era utilizado para locação.***

7. Dano moral configurado. Autora que, por longos anos, viu-se impedida de exercer plenamente o direito de uso e fruição do imóvel, sendo notório o estado de calamidade em que se encontra o apartamento.

8. Verba indenizatória que não contraria a razoabilidade ou a proporcionalidade (Súmula nº 343 do STJ).

9. Recurso a que se nega provimento.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

(0002073-48.2008.8.19.0037 - APELAÇÃO. Des(a). HELDA LIMA MEIRELES - Julgamento: 05/12/2022 - TERCEIRA CÂMARA CÍVEL)".

Nessa toada, deve ser determinado que o réu arque com os lucros cessantes a partir de abril de 2018 em valor mensal a ser apurado em liquidação de sentença.

Por fim, necessário que seja efetuada retificação, de ofício, no que tange à incidência da correção monetária e dos juros legais relacionados ao dano material fixado na sentença, uma vez que se trata de matéria de ordem pública. Eis a Súmula 161 deste Tribunal:

"Questões atinentes a juros legais, correção monetária, prestações vincendas e condenação nas despesas processuais constituem matérias apreciáveis de ofício pelo Tribunal, ouvidas as partes, na forma do art. 10, do CPC/2015.".

A sentença condenou o réu ao pagamento de R$ 2.500,00, a título de dano material, com a incidência de correção monetária, desde a prolação da sentença, e de juros de mora, a contar do desembolso. Deve ser efetuada retificação para que conste a incidência da correção monetária, a contar do desembolso, e dos juros legais, a contar da data da citação, conforme Súmula 43 do Superior Tribunal de Justiça e o artigo 405 do Código Civil:

"Súm. 43, STJ – Incide correção monetária sobre dívida por ato ilícito a partir da data do efetivo prejuízo."

"Art. 405, CC. Contam-se os juros de mora desde a citação inicial.".

Ante o exposto, voto no sentido de **DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO para** determinar que o valor mensal a ser pago pelo réu a título de lucros cessantes seja apurado em sede de liquidação de sentença e pago a partir de maio de 2018. ***EX OFFICIO***, determino que a correção monetária relacionada ao valor de R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), arbitrado a título de indenização por dano material, incida a contar do desembolso, e os juros legais incidam a contar da data da citação. Mantida a sentença em seus demais termos tal como lançada.

Rio de Janeiro, 17 de junho de 2025.

CARLOS GUSTAVO DIREITO
DESEMBARGADOR RELATOR

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ