

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Agravo Interno em Agravo de Instrumento n.º 0024830-20.2026.8.19.0000

Agravante: ESPÓLIO DE BEATRIZ CHAGAS CHRISTY REP/P/S/INVTE MARIA ELISABETH CHINDLER

Agravado: JOAO LOUREIRO

Agravado: SILVANA COPLE LOUREIRO

Interessado: CONDOMINIO DO EDIFICIO SAN SEBASTIAN

Relatora: Des. Mônica Maria Costa

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DETERIORAÇÃO DIÁRIA. INFILTRAÇÕES EM IMÓVEL. RECALCITRÂNCIA DO RÉU EM CUMPRIR TUTELA DE URGÊNCIA. LAUDO PERICIAL TÉCNICO QUE ATESTA A ORIGEM DAS INFILTRAÇÕES NO IMÓVEL DO AUTOR. DESNECESSIDADE DE COMPLEMENTAÇÃO. DESPROVIMENTO DO RECURSO. DECISÃO RATIFICADA.

1. Decisão do Juízo *a quo* que, nos autos de “Ação de Deterioração Diária” proposta pela parte agravada, determinou que a parte ré diligencie no prazo de 30 dias a realização de obras para regularização das infiltrações, observando-se o teor do laudo pericial prévio, sob pena de multa diária.

2. Irresignação da parte ré. Cinge-se a controvérsia recursal à perquirição do acerto do referido *decisum* diante dos argumentos deduzidos em razões recursais no sentido de que o laudo pericial deve ser complementado com a realização das provas práticas para determinar o que é, de fato, a origem das infiltrações.

3. Dos autos, verifica-se ter sido deferida tutela de urgência em 30/07/2024, para que o réu diligenciasse no prazo de 30 dias a realização de obras para regularização das infiltrações, observando-se o teor do laudo pericial prévio, sob pena de multa diária.

4. A despeito de decorridos mais de um ano e meio desde então, a tutela de urgência ainda não foi cumprida e as obras determinadas não foram feitas.

5. Recorrente réu que no transcorrer processual, além de não realizar as obras necessárias para colocar fim às infiltrações no imóvel do recorrido autor, negou-se, por mais de uma vez, a dar acesso ao perito judicial para fins de verificação e vistoria em seu imóvel necessária à produção de perícia, o que somente ocorreu na terceira tentativa, quando ao inspecionar o imóvel (apartamento 802), confirmou que o vazamento se originava da unidade do agravante réu, destacando, ainda, o péssimo estado de conservação dos cômodos imediatamente acima da área afetada da unidade do agravado autor, como se vê no laudo pericial acostado aos autos.

6. Recalcitrância da ré em dar início às obras, sobrevivendo a decisão ora recorrida, para determinar que o réu comprove, no prazo de 5 dias, o início das obras, sob pena de imediato bloqueio *online* dos valores necessários ao seu custeio, apurados pelo perito.

7. Parte ré que realiza depósito judicial correspondente aos valores estimados, sem dar início às obras necessárias na forma do laudo emitido pelo perito do Juízo, o que não implica no cumprimento da tutela de urgência.

8. Laudo Pericial que apurou as condições técnicas do estado de conservação dos elementos hidráulicos e sanitários do imóvel (apartamento 802), constatando que as infiltrações, que vem atingindo intensamente e se alastrando rapidamente nas áreas internas do apartamento 702 e que prejudicam inclusive a ocupação do imóvel da parte autora face à proliferação rápida de mofo nas áreas atingidas, com risco a saúde dos ocupantes e cujos levantamentos preliminares foram indicados no Laudo Prévio são provenientes do imóvel da parte ré (apartamento 802).

9. Laudo Pericial elaborado que utilizando a boa técnica, apresentou, de forma clara e objetiva, os critérios adotados para a adequada e definitiva delimitação da origem das infiltrações no imóvel da parte autora, em atenção à disciplina do art. 473, *caput* e §1º, do CPC.

10. Agravante que não trouxe aos autos quaisquer elementos técnicos ou empíricos que efetivamente

infirmassem as conclusões apresentadas pelo *expert* do Juízo de origem.

11. Em juízo de cognição sumária, inerente à fase incipiente do iter procedimental, não se vê, de plano, a probabilidade do direito alegado, certo, ademais, que o risco alegado pela parte ré, ora agravante, existe aparentemente somente em tese, porquanto há nos autos informação de que a demandada contratou não apenas um, mas cinco profissionais (engenheiro e pedreiros) para — sem consultar os demandantes ou autorização do Juízo *a quo* — “vistoriar” o apartamento dos autores e, alegadamente, identificar a origem dos vazamentos, o que já foi feito pelo *expert* do Juízo.

12. Ausência de demonstração das alegações de inexatidão do laudo técnico para fins de pronunciamento da necessidade de realização de complementação de perícia.

13. Mero inconformismo do litigante com o resultado apurado pelo *expert*.

14. Manutenção do *decisum* que se impõe. Desprovimento do recurso.

15. Decisão ratificada.

16. Agravo interno desprovido.

Visto, relatado e discutido o Agravo Interno nos autos do Agravo de Instrumento nº. 0024830-20.2026.8.19.0000 em que é agravante **ESPÓLIO DE BEATRIZ CHAGAS CHRISTY REP/P/S/INVTE MARIA ELISABETH CHINDLER** e agravados **JOAO LOUREIRO** e **SILVANA COPLE LOUREIRO**,

ACORDAM os Desembargadores da Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, **EM JULGAR O RECURSO**, nos termos da certidão de julgamento lavrada pela Secretaria deste Egrégio Órgão Julgador.

VOTO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão desta Desembargadora Relatora que, **em agravo de instrumento interposto pela parte ré ESPÓLIO DE BEATRIZ CHAGAS CHRISTY REP/P/S/INVTE MARIA ELISABETH**

CHINDLER, manteve a decisão do Juízo a quo nos autos de ação de deterioração diária, assim proferida:

“Argui o autor em sua inicial:

1. *A situação que será narrada a seguir é gravíssima e, caso a tutela de urgência antecipada ora requerida não seja concedida, os Autores poderão sofrer sérios e irreversíveis danos, cuja deterioração agrava-se diariamente. Com efeito, explique-se que, ao fim de 2023, os Autores, residentes da unidade nº 702 do Condomínio do Edifício San Sebastian, localizado na Rua Edmundo Lins, nº 26, Copacabana (doc. 4), notaram o aparecimento de manchas no teto da área de serviço do seu apartamento e, de início, suspeitaram que poderia se tratar de vazamento*
2. *Os Autores, então, entraram em contato com o condomínio em diferentes ocasiões para tentar sanar ou, pelo menos, obter ajuda para lidar com o problema. No entanto, apesar dos esforços envidados, nada foi feito a fim de providenciar o auxílio necessário. O condomínio limitouse, sem qualquer averiguação, a imputar a causa do vazamento à unidade nº 802, imediatamente acima da unidade dos Autores, onde reside a Ré (doc. 3).¹*
3. *Diante das informações prestadas pelo condomínio, os Autores tentaram por diversas vezes entrar em contato com a Ré para que fosse permitida a entrada de empresa especializada na busca de vazamentos em sua unidade, a fim de apurar a origem do vazamento. Porém, por motivos desconhecidos, a Ré informou que não permitiria o ingresso no imóvel.*
4. *Todos esses ocorridos foram devidamente registrados no Livro do Condomínio, mas, mesmo assim, não foi oferecido o suporte que se pretendia para convencer a Ré a autorizar a entrada em sua unidade. Diante dessa inércia, bem como do aumento progressivo das manchas — que começavam a se alastrar para outros cômodos —, em 26.01.24, os Autores contrataram empresa especializada do ramo, a Hydro Solutions, para que realizasse vistoria na*

tubulação do seu imóvel e identificasse “possíveis fatores causadores do vazamento” (doc. 5, p. 2).

5. A partir da (i) “verificação e inspeção com aparelho de ultrassom em toda a rede hidráulica de abastecimento e esgotamento”; (ii) execução de “testes de estanqueidade com manômetro na rede hidráulica pressurizada e distribuição”; e (iii) “[i]nspeção realizada em todas as instalações hidráulicas e ramais de esgotamento com testes de alagamento, estanqueidade e câmera termográfica” (doc. 5 p. 2), foi produzido o Relatório Técnico juntado em anexo (doc. 5), cuja conclusão foi a de que “o vazamento apresentado não se origina da unidade 702 [da Autora]” (doc. 5, p. 2 – grifou-se e destacou-se).

6. Na verdade, em linha com o que suspeitam os Autores, o relatório consignou que “[h]á fortes indícios de que o vazamento citado no laudo com confirmação por meio de fotos e testes, **ESTÁ VINDO DO ANDAR DE CIMA**”, tendo recomendado, assim, a “inspe[ção] [d]a unidade acima deste imóvel” (doc. 5, p. 2 – grifou-se e destacou-se), isto é, da unidade da Ré, de nº 802.

7. Valendo-se do referido Relatório Técnico, os Autores tentaram novo contato com a Ré, residente da unidade nº 802, mas ela, uma vez mais, negou-se, injustificadamente, a autorizar o ingresso de quem quer que fosse em seu imóvel. Dessa forma, ainda na intenção de resolver a questão de forma amigável, os Autores enviaram à Ré notificação extrajudicial em 06.02.24 (doc. 6), requerendo fosse concedida permissão para “acesso a unidade, no prazo de 5 (cinco) úteis, de um profissional especializado, a fim de constatar a origem do vazamento e realizar orçamentos para os reparos imediatos e urgentes necessários da Unidade 702”.

8. Ocorre que, mesmo tendo recebido a notificação, a Ré não permitiu o acesso ao seu imóvel e tampouco forneceu explicação plausível para tanto. A verdade é que a Ré sequer se deu ao trabalho de responder a notificação recebida. Enquanto isso, o vazamento

continua e se agrava, dia após dia, ocupando área cada vez maior do teto da unidade dos Autores e colocando em risco a própria estrutura do imóvel.

(2 O doc. 6, p. 2, demonstra que a Ré recebeu a notificação em 29.02.24 e, mesmo assim, recusou-se a exarar o ciente no comprovante de entrega.)

O PREOCUPANTE ESTADO DA UNIDADE DOS AUTORES

9. Para que este MM. Juízo compreenda a gravidade da situação que se expõe, pedese licença para colacionar fotos da unidade dos Autores (doc. 7), as quais demonstram a nítida evolução de tamanho e alastramento das manchas.

(...)

10. Com efeito, é importante explicar que as manchas decorrentes do vazamento foram inicialmente constatadas apenas na área de serviço do imóvel dos Autores. Todavia, com o decorrer do tempo, sem que nenhuma medida reparatória fosse adotada pelo condomínio ou pela Ré, a água proveniente do vazamento se alastrou em direção ao banheiro e ao lavabo localizados ao lado da área de serviço, local em que foram constatadas novas manchas. Além disso, as manchas que já existiam aumentaram muito de tamanho e escureceram, também evidenciando a ação da água.

11. Trata-se de vazamento sério, ativo e que, pela evolução das manchas, se aproxima dos pontos de luz do imóvel, o que, caso se confirme, gerará um risco ainda maior, extrapolando a unidade nº 702 e colocando em perigo todos os moradores prédio. Afinal, caso a água atinja os pontos de luz, o prédio em que residem os Autores e a Ré poderá sofrer com curtos circuitos seríssimos, oxidações de painéis elétricos, dentre outros problemas capazes de colocar a integridade da sua estrutura em xeque. Isso, sem contar a possibilidade de choques elétricos a partir do contato com as regiões umedecidas pelo vazamento.

12. Ou seja, o possível vazamento na unidade nº 802 implicou, como vem implicando, na absoluta insalubridade do imóvel dos Autores, comprometendo

a sua segurança e bem-estar e podendo causar, ainda, graves danos à estrutura do edifício e à integridade física de seus residentes.

13. Ante a falta de cooperação da Ré, não restaram alternativas aos Autores senão ajuizar a presente ação, para, em caráter liminar e antecedente, seja determinada a entrada de profissional da área³ na unidade da Ré para avaliação da origem do vazamento, a fim de que sejam adotadas as medidas cabíveis para sua reparação emergencial. 4

O autor requer em sede de tutela:

24. Pelo exposto, tendo sido preenchidos todos os requisitos autorizadores, afigura-se impositiva a concessão liminar da tutela de urgência antecipada que se pleiteia, em caráter antecedente, a fim de determinar à Ré que permita a entrada da empresa Hydro Solutions na unidade nº 802 para que se confirme a origem do vazamento que acomete a residência dos Autores, sob pena de multa diária no valor de R\$ 5.000,00, à luz do precedente acima citado.⁶

25. Subsidiariamente, os Autores pleiteiam a V.Exa. que nomeie outra empresa do ramo de igual expertise, para que, sem a realização de obras ou quebra do imóvel, efetue vistoria na tubulação da unidade nº 802 através da utilização de sonda, sem a realização de obras, também sob pena de multa diária no valor de R\$ 5.000,00.

26. Além disso, concedida a tutela, os Autores requerem seja designado Oficial de Justiça por este MM. Juízo em caráter de urgência, a fim de que acompanhe o profissional nomeado para realizar o serviço, garantindo, nos termos do art. 154, II, IV, o fiel cumprimento do mandado a ser expedido.

27. Os Autores confiam, ainda, que V.Exa. determinará que o prazo para aditamento da inicial será de 15 dias e fluirá somente a partir da juntada do laudo de vistoria nestes autos, nos termos do § 23 acima e do art. 303, § 1º, I, do CPC. Com o deferimento da

liminar e a confirmação da origem do vazamento, com a juntada do laudo aos autos, a petição inicial será aditada para fazer constar a tutela final pretendida. Certificado em ID 113282513 que as custas não foram recolhidas corretamente.

No index 113319278 determinou-se:

O pedido de entrada da empresa Hydro Solutions na unidade nº 802 para que se confirme a origem do vazamento que acomete a residência dos Autores não merece prosperar, eis que se cuida de terceiro estranho ao processo que, poderia, em melhor hipótese e ser admitido como eventual assistente técnico da parte.

Porém, ante à informação de vazamento e o aparente progresso do mesmo, em que pese a demora, eis que constou na inicial que “(...) a Ré recebeu a notificação em 29.02.24 (...)” e mesmo assim a presente só foi interposta em 16 de abril de 2024:

1. Afigura-se necessária a realização de perícia prévia de engenharia civil a ser realizada no imóvel da autora e da ré, para apuração dos fatos, quanto à infiltração e vazamento e verificação de riscos no imóvel do autor.

O ônus financeiro será inicialmente arcado pela parte autora.

Fixo honorários para laudo preliminar no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), cujo montante determino que o autor deposite nos autos no prazo de dez dias. Nomeio Perito do Juízo Dr. FERNANDO BERGMAN (TEL. 2511-4279 E 9261-9931).

Fixo o prazo de cinco dias para a entrega do laudo preliminar, a partir da presente, ante a necessidade de apreciação de pedido relativo a vazamento de água.

Desnecessária, por ora, apresentação de quesitos e indicação de assistente técnico, eis que se cuida de laudo pericial prévio.

Ficam cientes as partes de que o Perito é longa manus do Juízo podendo requisitar informações e

documentos que estejam em poder das partes, nos termos do §3º do art. 473 do CPC.

2. Cite-se e intime-se a ré com urgência, por OJA.

3. Sem prejuízo do determinado nos itens 1 e 2, intime-se a parte autora para:

a) a) Recolher a diferença de custas, no prazo de quinze dias, sob pena de cancelamento da distribuição da presente.

b) b) depositar o valor dos honorários periciais, no prazo de dez dias, sob pena de penhora on line.

c) 4. Com os honorários depositados e laudo apresentado, expeça-se mandado de pagamento em favor do perito.

d) 5. Com a apresentação do laudo, ao autor para aditar sua inicial nos termos do inciso I, parágrafo 1º do art. 303 do CPC. Prazo de quinze dias.

No index 118568220 o perito aduziu e requereu

vem respeitosamente informar que a Perícia Prévia de Engenharia Civil foi realizada no dia 15 de MAIO de 2024, quarta-feira, 14:00h, na Rua Edmundo Lins nº 26, conforme Ficha de Comparecimento de Diligência Pericial, tendo somente diligenciado no imóvel da Parte Autora (unidade 702), tendo em vista que a Parte Ré (unidade 802), apesar de ter sido certificada pelo OJA, se negou a autorizar a entrada do Perito do Juízo na sua unidade para as devidas verificações técnicas periciais. 2. Neste contexto, este Perito do Juízo vem, respeitosamente requerer a V.Exa. que, seja designado um OJA para acompanhamento deste Perito do Juízo, no dia 17/05/2024, sexta-Feira, às 13:00h, Rua Edmundo Lins nº 26, apto 802 (Parte Ré), para que seja possível diligenciar no referido imóvel (unidade 802) e, assim, proceder a realização da Diligência Prévia de Engenharia

No index 118806695 determinou-se
Conforme relatado pelo perito do Juízo, a parte ré, a despeito de regularmente citada e intimada, nos termos da decisão do ID 113319278 (decisão que

determinou a realização de perícia prévia e salientou que o Perito é longa manus do Juízo, nos termos do §3º do art. 473 do CPC), não permitiu a entrada do perito em sua residência para a realização da diligência pericial, inviabilizando assim a elaboração do laudo pericial prévio.

A atitude da parte ré configura ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do art. 77, IV do CPC, in verbis:

"Art. 77. Além de outros previstos neste Código, são deveres das partes, de seus procuradores e de todos aqueles que de qualquer forma participem do processo:

(...)

IV - cumprir com exatidão as decisões jurisdicionais, de natureza provisória ou final, e não criar embaraços à sua efetivação;

§ 1º Nas hipóteses dos incisos IV e VI, o juiz advertirá qualquer das pessoas mencionadas no caput de que sua conduta poderá ser punida como ato atentatório à dignidade da justiça.

§ 2º A violação ao disposto nos incisos IV e VI constitui ato atentatório à dignidade da justiça, devendo o juiz, sem prejuízo das sanções criminais, civis e processuais cabíveis, aplicar ao responsável multa de até vinte por cento do valor da causa, de acordo com a gravidade da conduta.

§ 3º Não sendo paga no prazo a ser fixado pelo juiz, a multa prevista no § 2º será inscrita como dívida ativa da União ou do Estado após o trânsito em julgado da decisão que a fixou, e sua execução observará o procedimento da execução fiscal, revertendo-se aos fundos previstos no art. 97 .

§ 4º A multa estabelecida no § 2º poderá ser fixada independentemente da incidência das previstas nos arts. 523, § 1º , e 536, § 1º .

§ 5º Quando o valor da causa for irrisório ou inestimável, a multa prevista no § 2º poderá ser fixada em até 10 (dez) vezes o valor do salário-mínimo.

(...)

§ 7º Reconhecida violação ao disposto no inciso VI, o juiz determinará o restabelecimento do estado anterior, podendo, ainda, proibir a parte de falar nos autos até a purgação do atentado, sem prejuízo da aplicação do § 2º. (...)”

Ante o exposto:

a) Intime-se a parte ré para ciência de que, caso impeça a entrada do perito Dr. FERNANDO BERGMAN em sua residência para realização da diligência pericial no dia 17/05/2024, sexta-Feira, às 13:00h, será condenada por ATO ATENTATÓRIO À DIGNIDADE DA JUSTIÇA, com a aplicação da respectiva multa, nos termos do art. 77 do CPC, que fixo inicialmente em R\$ 10.000,00. Fica ciente ainda a parte ré de que, caso obste a entrada do perito, além do pagamento da multa por ato atentatório à dignidade da justiça, ARCARÁ COM O ÔNUS DA NÃO PRODUÇÃO DA PROVA.

b) A presente decisão vale como mandado.

c) Nomeio o perito Dr. FERNANDO BERGMAN Oficial de Justiça ad hoc para cumprimento da diligência determinada nesta decisão.

Contestação no index 118997196 alegando que “o apartamento do Réu também foi atingido por infiltrações que, supostamente, provêm de instalações comuns da edificação” e que “Não é, pois, responsável pelas infiltrações que atingiriam o apartamento dos Autores”.

Aduz que “Invocando o Princípio da Eventualidade, ainda que as infiltrações tivessem origem no apartamento do Réu, inexistiriam outros danos materiais a indenizar que o simples reparo delas, na medida em que os danos causados não são de molde a tolher ou dificultar o uso do imóvel.”

Conclui pela ausência de danos morais, requerendo, ao final, a improcedência da demanda.

Laudo pericial prévio no index 120863739.

Aditamento á inicial no index 125121815 alegando e requerendo:

Como se adiantou na petição inicial — cujos termos agora se reitera, como se estivessem transcritos —, há meses os Autores vêm notando o surgimento e rápido alastramento de grandes manchas no teto e paredes de seu apartamento, nº 702, localizado na Rua Edmundo Lins, nº 26, Copacabana. Assim foi que, após diversos contatos com o condomínio para tentar sanar o problema, foi imputada a origem do vazamento à unidade nº 802, localizada imediatamente acima da unidade dos Autores.

...

Antes, porém, de se prosseguir com os fatos que se sucederam ao deferimento da perícia por esse MM. Juízo, é importante advertir que nesse pouco espaço de tempo, o vazamento apresentou uma grave piora. O que era apenas umidade nas paredes e colunas, agora se transformou num vazamento intenso de água dentro da unidade dos Autores.

...

Como exhaustivamente exposto no Id. 113070190, os Autores estão vivenciando situação que, além de danificar o seu patrimônio, também coloca em risco a segurança e saúde dos Autores e demais moradores do edifício, na medida em que as manchas que surgiram pela ação da água continuam se alastrando, tendo, inclusive, atingido os pontos de luz do imóvel, como se observa dos vídeos juntados em anexo (vídeos anexos), o que pode provocar graves danos às instalações elétricas do edifício e, conseqüentemente, até incêndios. Recorde-se que o vazamento está se intensificando como demonstrados nos §§ 6/8 supra (doc. 1 e vídeos anexos).

...

Os Autores ratificam todos os termos da inicial e requerem seja recebida esta manifestação como seu aditamento, pela qual se complementa a causa de pedir e o pedido indicado no Id. 113070190, deduzidos sucessiva e cumulativamente, tudo na forma do art. 303, §1º, inciso I, do Código de Processo Civil. Pelos motivos acima expostos e, também, por todos aqueles contidos na petição de Id. 113070190, cujos termos ora se reitera como se aqui estivessem transcritos, os Autores confiam em que será julgado procedente o pedido para que a Ré seja condenada:

(i) pedido principal de condenação em obrigação de fazer, para que promova a localização da origem do vazamento ou, alternativamente, permita a entrada de representantes dos Autores para realizar essa análise. Em qualquer dos cenários, a Ré deve arcar com as despesas necessárias;

Com a confirmação de que a origem do vazamento provém da unidade da Ré, os Autores requerem:

(ii) em caráter sucessivo ao pedido principal, a condenação da Ré em obrigação de fazer consistente em realizar os reparos necessários ao saneamento definitivo do problema, arcando com todos os seus respectivos custos ou, alternativamente, que os Autores realizem os reparos as suas expensas, a serem reembolsados na fase de liquidação de sentença; e

(iii) cumulativamente com o pedido “ii”, ou seja, se confirmada a responsabilidade da Ré pelo vazamento, a sua condenação ao pagamento de indenização aos Autores a título de danos materiais, em valor que deve ser apurado em sede de liquidação de sentença, na forma do art. 510, do CPC, e morais em valor não inferior a R\$ 5.000,00 para cada um dos Autores.

Além disso, requerem os Autores (i) seja a Ré condenada ao pagamento das custas e honorários

sucumbenciais e (ii) a aplicação da multa prevista no prevista no art. 77 do CPC, por ato atentatório à dignidade da justiça, inicialmente fixada por este MM. Juízo em R\$ 10.000,00, a qual deve ser majorada em caso de novos atos da mesma natureza.

No index 133259953 a parte ré alegou que “a representante legal do Réu é pessoa idosa, octogenária, com evidentes dificuldades de apreensão dos fatos que fogem ao corriqueiro da vida e que só se inteirou corretamente dos fatos quando passou a ser assistida pelos seus patronos”.

Reiterou que “tal como manifestado na contestação, que o apartamento do Réu também foi atingido por infiltrações que, supostamente, provêm de instalações comuns da edificação”.

Destacou que “não se considera responsável pelas infiltrações que atingiriam o apartamento dos Autores e entende que apenas uma perícia abrangente, examinando todas as possibilidades de vazamento e infiltrações, determinará a verdadeira origem daquelas que causaram o dano alegado pelo Autor”.

Concluiu que “Invocando o Princípio da Eventualidade, ainda que as infiltrações tivessem origem no apartamento do Réu, inexistiriam outros danos materiais a indenizar que o simples reparo delas, na medida em que os danos causados não são de molde a tolher ou dificultar o uso do imóvel” e que “inexistem danos morais em incidente que é comum em edificações coletivas, tanto mais quanto se trata de imóvel com muitas décadas de edificação, não sendo de molde a causar danos morais”.

NO INDEX 134093075 deferiu-se tutela de urgência nos seguintes termos:

1. Não há que se falar em intempestividade da contestação, haja vista os termos da certidão no

index 124373796 ("A contestação index 118997196 é tempestiva e que o patrono fora cadastrado no sistema").

Ainda que assim não se considerasse, não incidiram, no caso, os efeitos da revelia, ao teor da inteligência que se extrai do artigo 345, IV do Código de Processo Civil

2. O laudo pericial prévio apurou (120863739):

Ação de Tutela de Urgência Antecipada, requerida em Caráter Antecedente, movida por João Loureiro e Silvana Cople Loureiro, residentes na Rua Edmundo Lins nº 26, apto 702, Copacabana, Rio de Janeiro/RJ, em face do Espólio de Beatriz Chagas Christ, representado por sua inventariante, Maria Elizabeth Chindler, residente na Rua Edmundo Lins nº 26, apto 802, Copacabana.

Que o imóvel da Parte Autora se encontra situado no 7º pavimento, sendo designado pelo apartamento 702 da Rua Edmundo Lins nº 26, Bairro de Copacabana, Rio de Janeiro.

Que para o desenvolvimento das referidas análises técnicas, este Perito do Juízo diligenciou na unidade habitacional 702, para apurar as condições técnicas das áreas atingidas pelas infiltrações ativas, com fortes indícios de serem provenientes dos elementos hidráulicos e de águas servidas e elementos sanitários do apartamento 802, as quais foram apuradas através de análise técnica visual e a partir de verificação técnica com a utilização de medidor de umidade em todos os locais onde foram constatadas as infiltrações.

Que o referido imóvel (apto 702), vem sendo atingido por infiltrações ativas que estão se manifestando no teto da área de serviço e respectivas paredes, no teto do 1º banheiro (lavabo) e respectivas paredes e no teto do 2º banheiro

(social) com elevada intensidade e percolação, tendo sido possível identificar de forma preliminar que a origem das referidas infiltrações indica ser proveniente do apartamento 802, posicionado acima do apartamento 702.

Adicionalmente, para o desenvolvimento das referidas análises técnicas, este Perito do Juízo também apurou com a Sub-Síndica do Condomínio do Ed. San Sebastian informou que todas as colunas hidráulicas da edificação foram substituídas por redes em PVC, e desta forma indicou não serem provenientes das colunas e de elementos condominiais.

Assim, presentes os requisitos legais, que demonstram nesta cognição sumária a verossimilhança das alegações da parte autora, tendo em vista a plausibilidade que se extrai do laudo pericial prévio a existência do periculum in mora, bem como a ponderação dos valores relativos ao periculum in mora inverso, defiro TUTELA DE URGÊNCIA para que a ré diligencie no prazo de 30 dias a realização de obras para regularização das infiltrações, observando-se o teor do laudo pericial prévio, sob pena de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais)

INTIME-SE o espólio réu na pessoa da inventariante MARIA ELISABETH CHINDLER, por OJA com urgência pelo PLANTÃO. INSTRUA-SE com cópia da presente decisão.

Após o decurso do prazo de 30 dias determinarei, se for o caso, vistoria no local pelo perito para apuração da conclusão das obras

3. Tendo em vista o requerimento de prova pericial pela r, mantenho a nomeação do Dr. Fernando Bergman

Ficam cientes as partes de que o Perito é longa manus do Juízo podendo requisitar informações e documentos que estejam em poder das partes, nos termos do §3º do art. 473 do CPC.

Após o decurso do prazo previsto no art. 465, §1º do CPC/2015 e certificada a manifestação das partes, intime-se o Perito para cumprir o art. 465, §2º do CPC/2015.

Com a manifestação do Perito, dê-se nova vista às partes pelo prazo de 5 dias. No referido prazo, as partes deverão se manifestar sobre os honorários periciais orçados, valendo o silêncio como anuência.

Deverão, ainda, acostar aos autos TODOS os documentos solicitados pelo Perito que estejam em sua posse, sob pena de arcar com o ônus da não produção da prova. Caso, por sua natureza ou volume da dados, haja impossibilidade sistêmica de anexação dos documentos aos autos em forma de PDF, os mesmos deverão ser disponibilizados em plataforma virtual (ex: Google Drive), com a indicação do respectivo link nos presentes autos para acesso pelo Perito, partes e Juízo.

No index 142745613 o CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SAN SEBASTIAN ingressou no feito alegando que “A unidade 802 pertencente a ré, possui um longo histórico de problemas em função de vazamentos, prejudicando não só a unidade 702, mas sim todos os condôminos que utilizam a coluna 02, a qual abastece as unidades 802, 702, dentre outras”.

Narra que “Compulsando os autos, nota-se que existem diferentes relatórios técnicos, produzido por profissionais imparciais e com expertise no ramo, indicando que a origem dos vazamentos é provavelmente da unidade 802 e, conseqüentemente de responsabilidade da ré. Contudo, pela atitude negligente e desrespeitosa da ré, ainda não foi possível apurar com toda certeza esta origem e, neste

sentido, impede a todos os envolvidos a busca da melhor solução aplicável ao caso. O assistente, aproveita-se desta petição para declarar que mesmo sob a remota possibilidade da origem dos vazamentos ser de sua responsabilidade, prontamente irá providenciar todos os reparos necessários. Ocorre que mesmo após enviar uma notificação extrajudicial para a unidade 802 a qual consta anexa, não obteve a oportunidade de averiguar o vazamento, essencialmente porque a ré proíbe a entrada de qualquer pessoa em seu apartamento.

Ao final requer:

a sua admissão no feito na qualidade de assistente simples da parte autora, na forma do art. 121 e seguintes do CPC. Em suma, é imprescindível que a presente ação seja cuidada com a máxima celeridade possível, merecendo a parte autora a procedência de todos os pedidos elencados na inicial e, ainda, declara o CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SAN SEBASTIAN estar disposto a auxiliar o Juízo e a parte autora, no que for necessário para sanar os defeitos e solucionar o imbróglio, vez que está sendo profundamente prejudicado na questão.

No index 143130267 a ré aduziu que “Muito embora o Réu haja procurado profissionais para realização da vistoria e eventuais trabalhos necessários para cumprir a respeitável decisão recorrida, não foi possível consegui-lo”.

Requeru “que os trabalhos de apuração e os eventuais reparos necessários sejam realizados pelo profissional indicado pelos Autores, informando que depositará à disposição deste MM Juízo o valor dos honorários que este indicar para a vistoria e posteriormente pelos reparos que indicar”

No index 150478324 determinou-se :

Inicialmente me reporto à decisão do index 134093075 que deferiu "TUTELA DE

URGÊNCIA para que a ré diligencie no prazo de 30 dias a realização de obras para regularização das infiltrações, observando-se o teor do laudo pericial prévio , sob pena de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais)"

1. 142745613 - Às demais partes em 5 dias sobre manifestação do Condomínio .

Anote-se o Condomínio como INTERESSADO. Cadastre-se seu patrono.

2. 143130267 - Ao autor em 5 dias sobre alegação da ré de que "Muito embora o Réu haja procurado profissionais para realização da vistoria e eventuais trabalhos necessários para cumprir a respeitável decisão recorrida, não foi possível consegui-lo. no intuito de demonstrar sua disposição sua boa fé processual e de cumprir a determinação judicial, o Réu requer que os trabalhos de apuração e os eventuais reparos necessários sejam realizados pelo profissional indicado pelos Autores, informando que depositará à disposição deste MM Juízo o valor dos honorários que este indicar para a vistoria e posteriormente pelos reparos que indicar"

3. Esclareçam as partes quanto a regularidade do pólo passivo , ante a contestação oferecida por "ESPÓLIO DE BEATRIZ CHAGAS CHRISTY, representado por sua Inventariante, MARIA ELISABETH CHINDLER.", tendo em vista que consta anotado no sistema ,como réu, MARIA ELIZABETH CHINDLER.

No index 152698813 a ré informou que “nada tem a opor a que o Condomínio figure na ação como terceiro interessado” e que “integra o polo passivo da ação nos termos do pedido inicial, tanto mais quanto é o proprietário do imóvel de onde se alegam ocorrer as infiltrações”.

No index 153851228 a autora aduziu e requereu:

Isto é, mais de três meses após o deferimento da liminar pleiteada pelos Autores, o que ocorreu em

30.07.24 (Id. 134093075), as obras sequer foram iniciadas pela Ré, mesmo tendo ela sido devidamente intimada a “diligenci[ar] no prazo de 30 dias a realização de obras para regularização das infiltrações, observando-se o teor do laudo pericial prévio , sob pena de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais)” (Ids. 137578507 e 134093075)

...

Pelo exposto, os Autores requerem a V.Exa. (i) reconheça que a Ré descumpriu a liminar, devendo ser aplicada a “multa diária de R\$1.000,00 (mil reais)”, fixada pela r. decisão de Id. 134093075; e (ii) nomeie o i. perito Fernando Bergman, para que realize as obras necessárias na unidade da Ré ou, ainda, para que indique uma empresa de confiança que aceitará esse encargo, também nos termos da r. decisão de Id. 134093075.

No index 156671018 determinou-se

A decisão de id 150478324 em seu item 2 determinou que o autor falasse sobre alegação da ré de que "Muito embora o Réu haja procurado profissionais para realização da vistoria e eventuais trabalhos necessários para cumprir a respeitável decisão recorrida, não foi possível consegui-lo. no intuito de demonstrar sua disposição sua boa fé processual e de cumprir a determinação judicial, o Réu requer que os trabalhos de apuração e os eventuais reparos necessários sejam realizados pelo profissional indicado pelos Autores, informando que depositará à disposição deste MM Juízo o valor dos honorários que este indicar para a vistoria e posteriormente pelos reparos que indicar"

Em sua manifestação de id 153851228 autor requereu que esta Magistrada:

(ii) nomeie o i. perito Fernando Bergman, para que realize as obras necessárias na unidade da Ré ou, ainda, para que indique uma empresa de confiança que aceitará esse encargo, também nos termos da r. decisão de Id. 134093075.

Primeiramente, cabe asseverar que foi determinado na decisão de Id. 134093075 que:

Após o decurso do prazo de 30 dias determinarei, se for o caso, vistoria no local pelo perito para apuração da conclusão das obras

Assim, em nenhum momento, este Juízo informou que disponibilizaria o perito nomeado no processo para realizar as obras necessárias na unidade da Ré ou indicaria empresa para tal encargo conforme arguido, até por esta não ser a função do Juízo, que deve se manter imparcial na condução do processo, cabendo às partes o cumprimento das terminações proferidas nos autos.

Conforme manifestação expressa ré em ids 143130267 reiterada em 152698813: (...) 3 – Como a pretensão inicial era de que o técnico dos autores efetuasse a vistoria e eventuais reparos esta solução atenderia a eles e á determinação Judicial.

4. ISTO POSTO e no intuito de demonstrar sua disposição sua boa fé processual e de cumprir a determinação judicial, o Réu requer que os trabalhos de apuração e os eventuais reparos necessários sejam realizados pelo profissional indicado pelos Autores, informando que depositará à disposição deste MM Juízo o valor dos honorários que este indicar para a vistoria e posteriormente pelos reparos que indicar

Já em sua inicial, a parte autora informa que já havia contratado (...) empresa especializada do ramo, a Hydro Solutions, para que realizasse vistoria na tubulação do seu imóvel (...) e requereu concessão de tutela antecipada (...) para determinar à Ré que permita a entrada da empresa Hydro Solutions na unidade nº 802

Ante o exposto:

1. Defiro a inclusão do Condomínio do Edifício San Sebastian como assistente simples da parte autora ante a anuência das partes. Anote-se

2. Considerando-se a aparente não realização das obras, determino nova vistoria do imóvel objeto da lide a ser realizada COM URGÊNCIA pelo perito já nomeado, Dr Fernando Bergman, para apurar quanto o alegado descumprimento da liminar e quanto ao estado das infiltrações presentes no imóvel, bem como apurar quanto à alegação do Condomínio do Edifício San Sebastian em id 142745613 de que a coluna 02 foi fechada em razão do vazamento objeto da lide.

Fixo novos honorários para laudo preliminar no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), cujo montante determino que a ré deposite nos autos no prazo de cinco dias, sob pena de penhora on line.

Porém, considerando a informação de aparente descumprimento da liminar, bem como a alegação do Condomínio do Edifício San Sebastian em id 142745613 de que a coluna 02 foi fechada em razão do vazamento objeto da lide, fixo o prazo de cinco dias para a entrega do laudo preliminar, a partir da presente.

O Sr Perito deverá informar ao gabinete o protocolo do laudo prévio para abertura de conclusão com prioridade. Intime-se o perito também por telefone.

3. Com a apresentação do laudo do sr. perito, será apreciado o pedido de aplicação de multa pela parte autora por descumprimento da liminar.

4. Id 153851228: Considerando que o pedido de nomeação do perito para realizar obras, bem como de indicar empresa, ao contrário do arguido pelo autor, não foi deferido na decisão de id 134093075 e que tal medida viola a imparcialidade do julgador na

condução do processo, indefiro o pedido de nomeação do perito e indicação de empresa para realizar às obras, cabendo a providência da indicação às partes.

5. Conforme o arguido em sua inicial, a autora havia contratado empresa especializada e requereu sua entrada no apartamento da ré.

Assim, considerando o longo hiato de aparente descumprimento da tutela antecipada para a realização de obras para regularização das infiltrações, a premente necessidade de que tais obras sejam efetivadas, em especial ante a alegação do Condomínio do Edifício San Sebastian em id 142745613 de que a coluna 02 foi fechada em razão do vazamento objeto da lide, bem como a informação da ré em id 143130267 de que depositará à disposição deste MM Juízo o valor dos honorários que este indicar para a vistoria e posteriormente pelos reparos que indicar, diga a autora de forma específica sobre o proposto pela ré em cinco dias.

Prazo de cinco dias.

Fica, desde já, autorizado o advogado da parte autora a informar ao Cartório (e-mail: cap03vciv@tjrj.jus.br) o protocolo da petição eletrônica para abertura de conclusão com prioridade.

Caso aceite indicar o profissional, fica autorizada a parte autora a juntar aos autos, desde já, os recibos do profissional e reparos.

6. Considerando a conduta anterior da ré de se negar a autorizar a entrada do perito ou de eventual profissional indicado pelo autor, fica a ré ciente desde já que a eventual negativa de entrada do mesmo em seu imóvel será considerada ATO ATENTATÓRIO À DIGNIDADE DA JUSTIÇA, com a

aplicação da respectiva multa, nos termos do art. 77 do CPC, que fixo inicialmente em R\$ 10.000,00. Fica ciente ainda a parte ré de que, caso obste a entrada do perito, além do pagamento da multa por ato atentatório à dignidade da justiça, ARCARÁ COM O ÔNUS DA NÃO PRODUÇÃO DA PROVA.

7. Em que pese ter sido admitido apenas na condição de interessado, sem prejuízo do já decidido diga o Condomínio do Edifício San Sebastian sobre a posposta da ré de que:

os trabalhos de apuração e os eventuais reparos necessários sejam realizados pelo profissional indicado (...), informando que depositará à disposição deste MM Juízo o valor dos honorários que este indicar para a vistoria e posteriormente pelos reparos que indicar

Prazo de cinco dias.

Fica, desde já, autorizado o advogado da parte autora a informar ao Cartório (e-mail: cap03vciv@tjrj.jus.br) o protocolo da petição eletrônica para abertura de conclusão com prioridade para apreciação da manifestação do Condomínio.

8. Ante à anuência das partes, retifique-se o polo passivo para fazer constar ESPÓLIO DE BEATRIZ CHAGAS CHRIST como ré e anotar a ora ré MARIA ELIZABETH CHINDLER como inventariante.

No index 162025954 o perito informou que “durante a Vistoria Técnica Pericial este Perito do Juízo requereu que a Parte Interessada, Condomínio do Edifício San Sebastian, realizasse uma inspeção junto ao teto da área de serviço do ap. 702 para verificação das condições da tubulação da coluna de água no referido trecho, e cuja informação será devidamente juntada nos autos para posteriormente elaboração do Laudo Pericial de Engenharia. Cabe ainda destacar que durante a Diligência Pericial

restou apurado por este Perito do Juízo que a referida coluna de água do referido Condomínio que atende aos imóveis se encontravam sem vazamentos, abertas e operacionais”.

No index 168969158 o perito informou que “até a presente **SE ENCONTRA PENDENTE** a solicitação realizada por este Perito do Juízo na data da Diligência Pericial para que a Parte Interessada, Condomínio do Edifício San Sebastian desenvolvesse as atividades descritas no item 2. de acordo com a petição deste Perito do Juízo conforme ID 162025954 , ou seja, que Parte Interessada realizasse uma inspeção junto ao teto da área de serviço do ap. 702, com abertura para verificação das condições da tubulação da coluna de água no referido trecho, e cuja informação deverá ser devidamente juntada nos autos na forma de Relatório Técnico com as devidas fotografias e constatações relacionadas a coluna, para que posteriormente este Perito do Juízo possa elaborar o Laudo Pericial Prévio de Engenharia”.

No index 169541281 o condomínio relatou:
A parede do imóvel da parte autora, na qual está inserida a coluna d'água do edifício, está em perfeitas condições e completamente seca, pois toda a manutenção necessária fora realizada pelo condomínio assistente, como podemos ver abaixo

...

Ambas as imagens estão anexas em tamanho original, buscando facilitar a visualização. Neste contexto, diante das informações apresentadas, não nos resta outra conclusão sobre a origem do vazamento, ficando claro que a unidade pertencente à parte ré é a causadora dos vazamentos e infiltrações

No index 173119345 determinou-se

1. 162025954 e 168969158 - Às partes em 5 dias.

2. 168969158 - Atenda o condomínio réu ao requerimento formulado pelo perito, abaixo transcrito, no derradeiro prazo de 5 dias.

Que até a presente SE ENCONTRA PENDENTE a solicitação realizada por este Perito do Juízo na data da Diligência Pericial para que a Parte Interessada, Condomínio do Edifício San Sebastian desenvolvesse as atividades descritas no item 2. de acordo com a petição deste Perito do Juízo conforme ID 162025954 , ou seja, que Parte Interessada realizasse uma inspeção junto ao teto da área de serviço do ap. 702, com abertura para verificação das condições da tubulação da coluna de água no referido trecho, e cuja informação deverá ser devidamente juntada nos autos na forma de Relatório Técnico com as devidas fotografias e constatações relacionadas a coluna, para que posteriormente este Perito do Juízo possa elaborar o Laudo Pericial Prévio de Engenharia.

Que sem a conclusão da referida atividade a ser realizada pela Parte Interessada Condomínio do Edifício San Sebastian, bem como a juntada este Perito do Juízo não pode dar continuidade ao desenvolvimento do Laudo Pericial Prévio.

Laudo pericial no index 186582207 com posterior manifestação das partes.

No index 219199708 determinou-se

Conforme se verifica em suas manifestações de id 160017179 e id 200732793, a autora não esclareceu quanto à determinação do Juízo de id 156671018 item 5.

Assim, primeiramente à autora para esclarecer consoante o item 5 de id 156671018 que se transcreve:

5. Conforme o arguido em sua inicial, a autora havia contratado empresa especializada e requereu sua entrada no apartamento da ré.

Assim, considerando o longo hiato de aparente descumprimento da tutela antecipada para a realização de obras para regularização das infiltrações, a premente necessidade de que tais obras sejam efetivadas, em especial ante a alegação do Condomínio do Edifício San Sebastian em id 142745613 de que a coluna 02 foi fechada em razão do vazamento objeto da lide, bem como a informação da ré em id 143130267 de que depositará à disposição deste MM Juízo o valor dos honorários que este indicar para a vistoria e posteriormente pelos reparos que indicar, diga a autora de forma específica sobre o proposto pela ré em cinco dias.

Prazo de cinco dias.

Fica desde já autorizado seu advogado a informar ao Cartório (e-mail: cap03vciv@tjrj.jus.br) o protocolo da petição eletrônica para abertura de conclusão com prioridade.

No index 221713790 a parte autora informou e requereu:

1. Por meio da r. decisão de Id. 219199708, os Autores foram intimados para se manifestarem sobre a “proposta” da Ré de que “os trabalhos de apuração e os eventuais reparos necessários sejam realizados pelo profissional indicado pelos Autores” (“Proposta” - Id. 143130267), tendo em vista a — alegada — dificuldade desta em encontrar profissionais para viabilizarem o cumprimento da r. decisão de Id. 134093075 — deferida há mais de 1 (um) ano.

2. Porém, conforme já adiantado na petição de Id. 200732793 e confessado pela Ré na petição de Id. 198144337, a razão que, supostamente, impedia o cumprimento da liminar, e fundamentou a proposta que ora se responde, foi suprimida, haja vista que a Ré conseguiu contratar não apenas um, mas cinco profissionais (engenheiro e pedreiros) para — sem consultar os demandantes ou autorização deste MM. Juízo — “vistoriar” o apartamento dos Autores e,

alegadamente, identificar a origem dos vazamentos, o que já foi feito pelo expert do Juízo, diga-se.

3. Em bom português, quando foi para cumprir a liminar, não era possível encontrar nenhum profissional para realizar as obras emergenciais que afetam o imóvel dos Autores. Porém, para postergar o seu cumprimento, cinco profissionais bateram à porta dos Autores, visando, pasme, vistoriar o imóvel — nada se falando sobre executar a ordem emanada deste MM. Juízo.

4. Portanto, é perfeitamente possível que esses mesmos profissionais realizem os reparos determinados em liminar, de modo que restou claro que a Ré, simplesmente, deixou de cumprir com o ordenado por mera má-fé.

5. Assim, basta uma simples leitura da “proposta” que ora se responde e da manifestação de Id. 198144337, onde a Ré juntou aos autos um “parecer técnico” unilateral — que tem como único propósito desacreditizar o expert judicial —, para se concluir que o intuito sempre foi o de descumprir as determinações desse MM. Juízo, que, frisa-se, foram proferidas há mais de 1 (um) ano.

6. Nesse sentido, rememora-se que a ré impediu, em duas oportunidades distintas, a atuação do perito judicial e, após ser comprovado nos autos que as infiltrações são provenientes de seu apartamento, de forma milagrosa e em pouquíssimos dias, a razão que supostamente impedia o cumprimento da liminar deferida há mais de 1 (um) ano foi superada, contudo os reparos ainda não foram realizados.

7. Ante o exposto, os Autores reiteram a manifestação de Id. 200732793, requerendo a V. Exa. se digne a determinar a intimação da Ré para que cumpra imediatamente a ordem emanada da r. decisão de Id. 134093075, sob nova fixação de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais). Subsidiariamente, requer-se a intimação do i. perito Fernando Bergman, para que informe acerca da possibilidade de realizar as obras necessárias na unidade da Ré ou, ainda, para que indique uma

empresa de confiança, também nos termos da r. decisão de Id. 134093075, fixando honorários dos profissionais para imediato custeio pela Ré.

8. Pleiteia-se, por fim, pela majoração para R\$ 20.000,00 da multa fixada no Id. 118806695 por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do art. 77 do CPC, ante o novo descumprimento de ordem judicial pela Ré, cujo atentado se perpetua há mais de ano

No index 232704765 determinou-se:

1. 198144337 – Diga o perito FERNANDO BERGMAN em 5 dias sobre impugnação da parte ré, e apresente, no mesmo prazo orçamento aproximado dos valores necessários para as obras a serem realizadas pela ré, nos termos do seu laudo .

O protocolo da petição deverá ser informado pelo Perito ao Cartório para abertura de cls com PRIORIDADE.

2. 221713790 – à ré para comprovar, em 5 dias, o início das obras sob pena de bloqueio on line das astreintes fixadas na decisão que deferiu tutela de urgência, e bloqueio também dos valores necessários para as respectiva obras.

3. Esclareça a ré objetivamente, em 5 dias, se deseja a produção de outras provas.

No index 198137528 o réu Espólio de Beatriz opôs embargos de declaração requerendo:

3-0 Réu entende da existência de obscuridade na fixação do início da contagem deste prazo que, SMJ, entendendo ser subsequente à apresentação da resposta do dr. Perito que, não só identificará as obras a serem realizadas, como o seu p.p. José Chindler - OAB/RJ 10.657.

4 - Ademais, entende da existência de contradição, posto que, SMJ, será o dr. Perito quem indicará a empresa que fará as obras e, portanto, caberia, ao Réu, o depósito do valor, não o início das obras ou a sua comprovação

5-0 Réu, ora embargante, espera que sejam recebidos e conhecidos os presentes embargos de declaração para declarar que o Réu deve depositar os valores estimados pelo dr. Perito no prazo de 5 (cinco) dias depois da entrega do orçamento respectivo pelo dr. Perito e que as obras serão realizadas pela empresa indicada pelo dr. Perito, tudo como é de inteira

No index 198137528 o réu Espólio de Beatriz requereu :

1 A verificação técnica que foi determinada e produzida nestes autos, não se constitui em prova pericial de engenharia pois que produzida sem contar com Assistentes Técnicos das partes e o devido contraditório.

2 - A representante legal do Réu, mulher idosa com mais de 80 anos, foi colhida em circunstâncias melindrosas e, para evitar o mal maior, optou por aceitar a alternativa que o Juízo já havia aberto de o próprio Réu executar as obras entendidas como necessárias

3 - Curiosamente em se considerando a urgência alegada e a autorização do MM.Juízo e do Réu, o Autor não fez as obras que tanto reclama.

4 - Como isto não ocorria e face a um laudo técnico produzido sem a companhia de um expert de sua indicação, o Réu conseguiu um engenheiro, participante habitual de perícias controversas em nosso fórum, para fazer uma avaliação dos fatos.

5 - De novo curiosamente, esta avaliação teve que ficar restrita ao imóvel do Réu, já que o Autor não admitiu, como confessa em suas petições, o ingresso do engenheiro em seu imóvel, nem a realização da prova que ele queria realizar.

6-0 engenheiro do Réu, Auxiliar Técnico na maior parte das perícias em procedimentos do advogado infra-assinado, concluiu que não é possível saber a origem das infiltrações, nem o que deve ser reparado, sem se fazer provas específicas dos locais

suspeitos, inclusive com testes de infiltração a cores.

7 - No entanto, suas conclusões não tem valor probante algum, são, apenas, informações técnicas que o Réu colocou à disposição deste MM.Juízo.

8 - Assim sendo e no exercício da manifestação que lhe foi aberta, o Réu vem requerer a produção de prova pericial de engenharia com o devido contraditório e a presença de Assistente Técnico das partes o que inclui o CONDOMÍNIO que, não só tem interesse manifestado, mas pode ser a proprietário de instalações hidráulicas que estejam causando as infiltrações.

9 - Declara que este requerimento não conflita com a autorização para que as obras sejam executadas pelo empreiteiro que o dr. Perito vier a indicar e sugere que a prova possa se realizar concomitantemente com os reparos que forem sugeridos.

No index 235667678 o perito esclareceu :

2.1 Que a Perícia Técnica foi realizada sem que as partes tivessem a assessoria de Assistentes Técnicos neste contexto o Réu contratou um engenheiro para ajuda-lo no exame do laudo Pericial o qual foi juntado junto com a referida petição. Esclarecimentos Técnicos Esclarece que o exame Técnico Pericial foi conduzido conforme as Determinações e Decisões do Douto Juízo constantes dos Autos, com a finalidade de para apuração dos fatos, quanto à infiltração e vazamento e verificação de riscos no imóvel do autor. (Num. 113319278 - Pág. 4). 2.2 Alegou a Parte Ré que em resumo não é possível estabelecer as causas do vazamento e a sua origem sem a realização de teste físicos específicos, alegando que não foi evidenciado nenhum teste de estanqueidade para comprovação das infiltrações, não sendo detectado o ponto específico da origem do vazamento. Esclarecimentos Técnicos Esclarece este Perito do Juízo que conforma apurado no Laudo Pericial foram

realizados testes com Que a Empresa HidroSolutions vistoriou o imóvel da Parte Autora no dia 26/01/2024 às 13:36h conforme ID 113071967 e através de inspeção visual, detector de ultrassom, e câmera termográficas na área de serviço e nos 02 banheiros apurou que nas infiltrações não se originam da unidade 702, tendo sido detectado que há fortes indícios de que os vazamentos são provenientes no andar superior ou seja, da unidade 802, como segue:

...

Tecnicamente os testes realizados pela Empresa HidroSolutions já comprovou a existência de infiltrações nas áreas inspecionadas indicado que os mesmos se originam do imóvel do andar de cima. Adicionalmente este Perito do Juízo verificou através de medidor de umidade nos diversos pontos de análise técnica que as áreas atingidas no imóvel da Parte Autora de mostravam com elevado índice de umidade indicado a elevada percolação de água proveniente da unidade da Parte Ré. Cabe destacar que a realização de teste de estanqueidade nestas condições resultaria na mesma conclusão, ou seja, percolação de água infiltrada proveniente do imóvel da Parte Ré, não havendo, portanto, tal necessidade uma vez que as mesmas se encontravam ativas e foram constatadas. Adicionalmente este Perito do Juízo requereu que o condomínio providenciasse a inspeção “in loco” ou seja, que fosse quebrada a parede do imóvel da Parte Autora no nível junto ao teto para averiguação de possível vazamento, situação que foi descartada após a referida intervenção. Por fim, cabe enfatizar que o Laudo Pericial atestou a péssimo estado de conservação dos banheiros do imóvel e da área de serviço da Parte Ré, bem como das instalações hidrossanitárias ainda apresentando configurações com tubulações de ferro e registros antigos, ralos, pisos e revestimentos cerâmicos sem rejuntamento e quebrados, situação devidamente documentada no Laudo Pericial.

2.3.1 Queira o ilustre Perito do Juízo informar se fez teste físicos que não mencionados pelo engenheiro que assiste o Réu. Resposta: Atendido no Esclarecimento Técnico relativo ao item 2.1 e 2.2, anterior. 2.3.2 Em caso positivo, informar a data de realização dos testes, a natureza, o seu resultado e as conclusões a se tirar deles e se foram fotograficamente ou por mídia que permite verificar. Resposta: Os testes realizados foram documentados nos Laudo Pericial de ID 186582207, bem como foi apresentado o elevado estado de degradação das áreas atingidas pelas infiltrações que se encontravam ativas. Quanto ao teste de estanqueidade, cabe destacar que a realização do mesmo nestas condições resultaria na mesma conclusão, ou seja, percolação de água infiltrada proveniente do imóvel da Parte Ré, não havendo, portanto, tal necessidade uma vez que as mesmas se encontravam ativas e foram devidamente constatadas. Quanto a coluna condominial junto a área de serviço a mesma foi devidamente inspecionada e se encontrava em perfeitas condições técnicas sem evidencias de vazamentos. 2.3.3 Em caso negativo, queira esclarecer se a realização destes testes seria útil para elucidação da causa e especialmente, do ponto de vista da origem dos vazamentos. Resposta: Tecnicamente não, conforme informado na resposta ao quesito 2.3.2, anterior. 2.3.4 Queira informar se na ausência deste testes, seria necessário quebrar todo o revestimento que envolve a canalização do apartamento do Réu, para ocasionalmente identificar apenas o ponto de vazamento.

Resposta: Tecnicamente considerando o elevado estado de precariedade dos banheiros e piso da área de serviço, bem como, das rede hidráulicas e sanitárias, se se mostram antigas e ainda de ferro, este Perito do Juízo entende que tais compartimentos devem ser totalmente reformados, face a impossibilidade de identificação dos pontos de origens.

3.1 DO IMÓVEL DA PARTE RÉ

Que para a referida orçamentação foram consideradas a reforma completa dos banheiros social, considerando a medida de 5 m² e pé-direito 2,65 m e o outro banheiro lavabo com Área: 3,5 m² Pé-direito: 2,65 m. Para tanto foram considerados os seguintes serviços para a base técnica orçamentária:

...

1. ORÇAMENTO ESTIMADO — Reforma Completa de Banheiro Social Área estimada: 5,0 m² Pé-direito: 2,65 m Nível de acabamento: Médio Louças e metais: Marca DECA Localização base de custo: Rio de Janeiro (valores médios de mercado – outubro/2025)

...

Subtotal geral: R\$ 17.850,00

Reserva técnica (10%) para variações de estimativas de custos: R\$ 1.785,00

Observações técnicas

• A impermeabilização foi orçada com a utilização de argamassa polimérica bicomponente (tipo Quartzolit ou Viapol), aplicada em duas demãos cruzadas; No caso de impermeabilização com manta asfáltica os valores podem ser bem superiores. • O teste de estanqueidade será realizado com enchimento da área por 72h, acompanhado de registro fotográfico e relatório de verificação; • Louças e metais DECA de linha média (cuba L.109.17, torneira Link ou Targa, ducha Acqua Plus); • Revestimentos de porcelanato 60×60 cm no piso e 30×60 cm nas paredes (classe média); • Box de vidro temperado incolor 8 mm, com ferragens em alumínio anodizado prata.

2. ORÇAMENTO ESTIMADO — Lavabo (≈3,5 m²)

Área estimada: 3,5 m² Pé-direito: 2,65 m Acabamento: Médio — materiais DECA (quando aplicável) Incluso: impermeabilização do piso + teste de estanqueidade (72 h) Local de referência de preços: Rio de Janeiro (outubro/2025)

...

Subtotal (materiais + mão de obra): R\$ 11.475,00
Reserva técnica (10%) para variações de estimativas de custos: R\$ 1.147,00

3. ORÇAMENTO ESTIMADO — Reforma Parcial (Somente Piso da Área de Serviço e hidráulica)
Área estimada: 12,0 m² Pé-direito: 2,80 m Escopo: Substituição de piso com impermeabilização e troca hidráulica sob piso. Local de referência: Zona Sul — Rio de Janeiro (valores médios de mercado, out/2025).

...

Subtotal (materiais + mão de obra): R\$ 5.680,00
Reserva técnica (10%) para variações de estimativas de custos: R\$ 568,00

3.2 ORÇAMENTO ESTIMADO — Reforma Imóvel da Parte Autora Escopo: recuperação/recomposto de revestimento em argamassa e pintura acrílica de tetos e paredes (área de serviço + banheiros) Área estimada: 75,0 m² (revestimento) Acabamento: padrão médio Pintura: tinta acrílica antimoho para paredes e tinta acrílica para tetos (quando necessário)

...

Subtotal (materiais + mão de obra): R\$ 12.850,00
Reserva técnica (10% para imprevistos): R\$ 1.285,00

Contrarrazões aos embargos de declaração no index 238221465 .

É o relatório. DECIDO.

1. Recebo e rejeito os embargos de declaração oposto pelo espólio réu , ante a ausência dos seus pressupostos eis que há muito já ultrapassado o prazo para cumprimento da tutela de urgência deferida no index 134093075, em julho de 2024.

O valor das respectivas astreintes poderá, se for o caso, ser posteriormente revisto, inclusive conforme a conduta da parte ré .

2. Intime-se o espólio réu na pessoa da inventariante Maria Elizabeth Chindler, com urgência pelo plantão para que comprove no derradeiro prazo de 5 dias o início das obras sob pena de imediato bloqueio on line da quantia necessária ao seu custeio, nos valores iniciais de R\$ 17.850,00, R\$ 11.475,00 e R\$ 5.680,00 , apurados pelo perito.

Fica ciente o espólio réu de que o referido bloqueio on line será realizado na conta da sua inventariante Maria Elizabeth Chindler, até porque é a ocupante do imóvel .

INSTRUA-SE com cópia da presente decisão.

3. Defiro a produção de prova pericial requerida pelo espólio réu , cujo ônus financeiro será arado pelo mesmo , nos termos do art. 95 do CPC/2015 .

Nomeio Perito do Juízo, Dr Fernando Bergman que inclusive elaborou o laudo prévio que deverá ser intimado para cumprir o art. 465, §2º do CPC/2015.

Ficam cientes as partes de que o Perito é longa manus do Juízo podendo requisitar informações e documentos que estejam em poder das partes, nos termos do §3º do art. 473 do CPC.

Após o decurso do prazo previsto no art. 465, §1º do CPC/2015 e certificada a manifestação das partes, intime-se o Perito para cumprir o art. 465, §2º do CPC/2015.

Com a manifestação do Perito, dê-se nova vista às partes pelo prazo de 5 dias. No referido prazo, as partes deverão se manifestar sobre os honorários periciais orçados, valendo o silêncio como anuência.

Deverão, ainda, acostar aos autos TODOS os documentos solicitados pelo Perito que estejam em sua posse, sob pena de arcar com o ônus da não

produção da prova. Caso, por sua natureza ou volume da dados, haja impossibilidade sistêmica de anexação dos documentos aos autos em forma de PDF, os mesmos deverão ser disponibilizados em plataforma virtual (ex: Google Drive), com a indicação do respectivo link nos presentes autos para acesso pelo Perito, partes e Juízo.

Ir” – grifo nosso.

Insurgência da parte ré, ESPÓLIO DE BEATRIZ CHAGAS CHRISTY REP/P/S/INVTE MARIA ELISABETH CHINDLER, repisando, em síntese, que o laudo pericial deve ser complementado com a realização das provas práticas para determinar o que é, de fato, a origem das infiltrações. Defende que a decisão do Juízo de origem agravada carece de prévia produção de prova pericial (também deferida), por atentar contra os fatos, o direito ao contraditório e a ampla defesa, além do risco de impossibilitar a verificação e prova dos fatos que as obras determinadas destruiriam.

Requer o provimento do recurso, para que seja determinada a realização de nova prova pericial antes da realização das obras, e, ao final, o provimento do recurso, com a reforma da decisão agravada.

Contrarrazões apresentadas pela parte autora no index 120, pugnando pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

Conheço do recurso, eis que presentes os requisitos extrínsecos e intrínsecos de admissibilidade.

In casu, insurge-se o recorrente contra a decisão monocrática desta Desembargadora Relatora que manteve a decisão do Juízo *a quo* (id 271521775), nos autos de “Ação de Deterioração Diária” proposta pela parte autora/agravada, determinando que a parte ré diligencie no prazo de 30 dias a realização de obras para regularização das infiltrações, observando-se o teor do laudo pericial prévio, sob pena de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais).

A controvérsia recursal gira em torno da análise do acerto da decisão do Juízo *a quo*, diante dos argumentos deduzidos em razões recursais no

sentido de que o laudo pericial deve ser complementado com a realização das provas práticas para determinar o que é, de fato, a origem das infiltrações.

Sem razão, contudo, o agravante, conforme será exposto a seguir.

Para melhor contextualização do caso, cabe registrar que dos autos verifica-se ter sido deferida **tutela de urgência em 30/07/2024** (id 134093075), para que a ré diligencie no prazo de 30 dias a realização de obras para regularização das infiltrações, observando-se o teor do laudo pericial prévio (id 120863739), sob pena de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais).

Em informações prestadas pelo magistrado de origem (id 279176966), restou evidenciado que, a despeito de decorridos mais de um ano e meio desde então, a tutela de urgência ainda não foi cumprida e as obras determinadas não foram feitas.

Aliado a isso, observa-se que a parte ré, ora agravante, no transcorrer processual, além de não realizar as obras necessárias para colocar fim às infiltrações no imóvel da parte autora/agravada, se negou, por mais de uma vez, a dar acesso ao perito judicial para fins de verificação e vistoria em seu imóvel necessária à produção de perícia, o que somente ocorreu na terceira tentativa, quando ao inspecionar o imóvel (apartamento 802), confirmou que o vazamento se originava da unidade do agravante réu, destacando, ainda, o péssimo estado de conservação dos cômodos imediatamente acima da área afetada da unidade do agravado autor, conforme laudo pericial do id 186582207.

No entanto, mantendo-se inerte a ré para a realização das obras, foi proferida a decisão ora recorrida, para determinar que o réu, ora agravante, comprovasse, no prazo de 5 dias, o início das obras, sob pena de imediato bloqueio *online* dos valores necessários ao seu custeio, apurados pelo perito em R\$ 17.850,00, R\$ 11.475,00 e R\$ 5.680,00 (id 249124390).

Todavia, a agravante realiza depósito judicial correspondente aos valores estimados (id 251054681), sem dar início às obras necessárias na forma do laudo emitido pelo perito do Juízo o que, como bem ponderou o magistrado *a quo* no id 279176966, não implica no cumprimento da tutela de urgência, a menos que seja franqueado livre acesso ao imóvel do espólio réu para fins de realização das obras necessárias, chamando atenção para o fato de que existem informações divergentes sobre quais seriam os ocupantes do imóvel

objeto da lide (apto 802) e qual seria a situação do imóvel, além de não ter sido devidamente justificada a obstrução de acesso ao referido imóvel.

Sublinhe-se que o **Laudo Pericial** acostado no id 186582207, demonstra que, após apurar as condições técnicas do estado de conservação dos elementos hidráulicos e sanitários do imóvel (apartamento 802), constatou que as infiltrações, que vem atingindo intensamente e se alastrando rapidamente nas áreas internas do apartamento 702 e que prejudicam inclusive a ocupação do imóvel da parte autora face à proliferação rápida de mofo nas áreas atingidas, com risco a saúde dos ocupantes e cujos levantamentos preliminares foram indicados no Laudo Prévio de id 120863739 indicam serem provenientes do imóvel da parte ré (apartamento 802).

Assim, concluiu o expert às fls. 37/38 que: “as infiltrações que atingem fortemente o apartamento da Parte Autora (ap.702) e que se encontram ativas, com ocorrência de mofo em estágio avançado são provenientes do apartamento da Parte Ré (ap.802), sendo indicada a necessidade de realização de obras urgentes de realização de obras nas área de serviço, no banheiro social, e no lavabo, devendo ser realizada a substituição das tubulações e ralos torneiras e registros e que incluem ainda a remoção dos pisos, revestimentos cerâmicos das paredes inclusive dos banheiros lavabo e social que inclui a área do box, devendo ser realizada a aplicação de manta de impermeabilização nos pisos, substituição dos ralos e redes sanitárias com a finalidade de eliminar todos os focos de vazamentos e percolação de água para a unidade 702 da Parte Autora”.

Desta feita, o laudo elaborado pelo perito apresentou, de forma clara e objetiva, os critérios adotados para a adequada e definitiva delimitação da origem das infiltrações no imóvel da parte autora, em atenção à disciplina do art. 473, caput e §1º, do CPC¹.

De outro lado, observa-se que o agravante não trouxe aos autos quaisquer elementos técnicos ou empíricos que efetivamente infirmassem as conclusões apresentadas pelo *expert* do Juízo de origem.

¹ Art. 473. O laudo pericial deverá conter: I - a exposição do objeto da perícia; II - a análise técnica ou científica realizada pelo perito; III - a indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou; IV - resposta conclusiva a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público. § 1º No laudo, o perito deve apresentar sua fundamentação em linguagem simples e com coerência lógica, indicando como alcançou suas conclusões.

Em juízo de cognição sumária, inerente à fase incipiente do iter procedimental, não se vê, de plano, a probabilidade do direito alegado, certo, ademais, que o risco alegado pela parte ré, ora agravante, existe aparentemente somente em tese, porquanto há nos autos informação de que a demandada contratou não apenas um, mas cinco profissionais (engenheiro e pedreiros) para — sem consultar os demandantes ou autorização do Juízo *a quo* — “vistoriar” o apartamento dos autores e, alegadamente, identificar a origem dos vazamentos, o que já foi feito pelo expert do Juízo. Ademais, o magistrado de primeira instância assevera que, quando foi para cumprir a liminar, não era possível encontrar nenhum profissional para realizar as obras emergenciais que afetam o imóvel dos autores, porém, para postergar o seu cumprimento, cinco profissionais bateram à porta dos demandantes, visando vistoriar o imóvel — nada se falando sobre executar a ordem emanada pelo Juízo.

A corroborar tal entendimento, a jurisprudência desta Corte de Justiça Estadual:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DECISÃO QUE DETERMINOU A REALIZAÇÃO DE PERÍCIA INDIRETA NO IMÓVEL. RECURSO DA RÉ. Deferida prova pericial para fazer a avaliação do imóvel e das benfeitorias. Partes devidamente intimadas da data e horário da perícia. No dia marcado, o perito, o autor e o patrono do autor compareceram ao local da diligência. Parte ré, que reside no imóvel, não compareceu para abrir o imóvel e possibilitar a vistoria. Justificativa apresentada pela agravante de que não tomou conhecimento que o perito estava no local que não se mostra plausível a ensejar a renovação da perícia direta. A parte foi intimada do dia e horário e conforme informação do perito ele aguardou por uma hora, sem sucesso. Não se mostra razoável nova realização de perícia direta, devendo a decisão ser mantida. A perícia foi realizada de forma indireta, com base nas fotos, vídeos e demais informações do imóvel que constam nos autos. Recurso conhecido e improvido, nos termos do voto Desembargador Relator.

(0020338-19.2025.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). CHERUBIN HELCIAS SCHWARTZ JÚNIOR - Julgamento: 15/07/2025 - PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 8ª CÂMARA CÍVEL))

Agravo de Instrumento. Ação de Reintegração de Posse proposta pelas Agravadas, em fase de cumprimento de sentença. Processual Civil. Decisão que homologou o segundo laudo pericial produzido na origem. Irresignação defensiva. Prolatada sentença de reintegração de posse, determinou-se, na origem, a produção de prova pericial, com vistas à apuração da desocupação do imóvel pelos Réus e da posição correta do lote em questão. Estudo elaborado pelo primeiro perito designado pelo Juízo a quo que restou desconsiderado, pois, após diversas complementações, o próprio profissional admitiu a existência de "confusão de informações referentes às dimensões do lote" e requereu que "as folhas 739/740 sejam desconsideradas, visto serem fruto de uma solicitação mal compreendida". Acolhimento do pleito autoral de realização de nova perícia. Segundo laudo produzido, ora impugnado pelos Agravantes, que apresentou, de forma clara e objetiva, os critérios adotados para a adequada e definitiva delimitação do lote, em atenção à disciplina do art. 473, caput e §1º, do CPC. Exame do ponto controvertido em conformidade com a boa técnica, por meio do levantamento topográfico planimétrico do terreno com base na planta geral do loteamento onde este se encontra, e da utilização de pontos de controle externos a partir das propriedades confrontantes, procedimentos que não foram adotados pelo primeiro profissional nomeado, levando à marcação incorreta das divisas e ao descarte do seu parecer. Recorrentes que, de seu turno, não trouxeram à colação elementos técnicos ou empíricos que efetivamente infirmassem as conclusões constantes do laudo homologado. Ausência de demonstração das alegações de inidoneidade e inexatidão do parecer impugnado para fins de pronunciamento de nulidade da prova ou de realização de nova perícia na forma do art. 480 do CPC. Mero inconformismo dos litigantes com os resultados apurados pelo expert. Manutenção do decisum que se impõe. Conhecimento e desprovimento do recurso.

(0017708-53.2026.8.19.0000 - AGRADO DE INSTRUMENTO. Des(a). SÉRGIO NOGUEIRA DE AZEREDO -

Julgamento: 21/05/2026 - VIGESIMA CAMARA DE DIREITO
PRIVADO (ANTIGA 11ª CÂMARA CÍVEL))

Na realidade, dos autos resta claro o mero inconformismo do recorrente com os resultados apurados pelo perito judicial, uma vez que estes lhe foram desfavoráveis, o que, de certo, não constitui fundamentação apta a justificar a complementação do laudo.

Portanto, em que pese a irresignação manifestada pelo recorrente, afigura-se escoreita a decisão do Juízo de origem, mantida por esta Desembargadora Relatora.

Desta feita, a decisão agravada merece ser ratificada por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, **voto no sentido de conhecer do recurso e negar-lhe provimento.**

Rio de Janeiro, ____ de _____ de 2026.

MÔNICA MARIA COSTA
Desembargadora Relatora

