Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
593
Carimbado Eletronicamente

APELAÇÃO CÍVEL nº 0017086-96.2016.8.19.0202
APTE: ADALBERTO COSTA VIEIRA
APDO1: CLÁUDIO COSME DE SOUZA
APDO1: ADALGISA MEIRA DA ROCHA DE SOUZA
APDO2: ADRIANA LEAL DE ALBUQUERQUE
RELATOR: DES. ANTÔNIO ILOÍZIO BARROS BASTOS

APELAÇÃO. DIREITO DE VIZINHANÇA. OBRAS.

1. *Conflito de vizinhança* entre as partes que residem no mesmo edifício e em unidades uma acima da outra; o autor na de cima (201), os réus na debaixo (101).
2. Considerando a narrativa na petição inicial, bem como a exposição na contestação/reconvenção, temos de um lado o autor para quem os danos em seu imóvel têm como causa a caixa d'água instalada pelos réus; e de outro lado os réus que, além de suscitarem como causa dos danos as obras irregulares realizadas pelo autor, buscam o desfazimento das mesmas, bem como o conserto das infiltrações em seu imóvel (101).
3. O pedido autoral foi julgado improcedente, sendo acolhida a reconvenção. Por isso, o autor recorreu.
4. Não procede o pedido no sentido de suspender o processo em razão do perigo de decisões conflitantes tendo como referência a ação ajuizada pelos réus em face do autor-apelante. Ainda que se possa vislumbrar esse perigo, se olharmos para a reconvenção, o fato é que o apelante não se insurgiu explicitamente contra a reconvenção em si, limitou-se a pedir a reforma para que seu pedido inicial fosse julgado procedente, sendo possível fazer uma cisão entre as diferentes questões. Em termos, seria plenamente possível coexistirem os

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ
ANTONIO ILOIZIO BARROS BASTOS:13933 Assinado em 13/09/2023 10:58:27
Local: GAB. DES ANTONIO ILOIZIO DE BARROS BASTOS

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
594
Carimbado Eletronicamente

danos no imóvel do autor tendo como origem a caixa d'água dos réus e o desfazimento de obras irregulares e reparação de danos por elas gerados, o que revela a impossibilidade de decisões conflitantes.

5. Não procede a imagem configurada pelo apelante no sentido de que teria havido um reconhecimento por parte dos réus conectando os danos à caixa d'água, como se fosse um reconhecimento da procedência do pedido, uma confissão ou algo do tipo.

6. Também não procede a irresignação do apelante no que se refere à irregularidade das obras, pois houve a sua notificação pela Gerência de Licenciamento e Fiscalização, o que é prova bastante da irregularidade. O fato é que para além da parte técnica referida pelo Perito, paira a imagem de que existe um descompasso entre a obra realizada e a permitida.

7. Também não procede a alegação do apelante no sentido de que suas obras não teriam violado o direito de vizinhança, pois o laudo revelou o contrário; viola inclusive comprometendo a segurança dos vizinhos.

8. Diferente do que afirma o apelante, o laudo pericial não se revela inconclusivo a ponto de não desvelar a origem dos danos em seu imóvel. Pela leitura do laudo pericial e esclarecimentos, na melhor das hipóteses, não foi comprovado o fato constitutivo do direito do apelante; e na pior das hipóteses, restou comprovado o alto grau de probabilidade de que os danos em seu imóvel tenham sido gerados por suas próprias obras irregulares realizadas.

9. Não procede a alegação do apelante no sentido de que os esclarecimentos do *Expert* do Juízo teriam sido contraditórios. Em verdade, a rigor, essa contradição

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
595
Carimbado Eletronicamente

foi criada pelo apelante ao suprimir a fala do Perito, que realizou o trabalho atingindo o objetivo que era destrinchar os pontos controvertidos então fixados.
10. **NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.**

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de apelação cível nº. 0017086-96.2016.8.19.0202, nos quais figuram como apelante ADALBERTO COSTA VIEIRA, como apelados nº 1 CLÁUDIO COSME DE SOUZA e ADALGISA MEIRA DA ROCHA DE SOUZA, e apelado nº 2 ADRIANA LEAL DE ALBUQUERQUE

ACORDAM os integrantes desta DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO, em sessão realizada nesta data e **unanimidade** de votos, em negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Relator.

Trata-se de apelação cível contra a seguinte sentença[1]:

"Adalberto Costa Vieira propôs Ação de Obrigação de Fazer com Pedido de Indenização Por Danos Morais em face de Adriana Leal de Albuquerque e Cláudio Cosme de Souza, casado com Adalgisa Meira da Rocha, nos termos da petição inicial de fls.03/18, que veio acompanhada dos documentos de fls.19/40. Através da decisão de fls.58/59, foi indeferida a antecipação dos efeitos da tutela pleiteada. Citada a parte ré apresentou sua contestação às fls.94/102, instruída pelos documentos de fls.103/121. Réplica apresentada pela parte autora às fls.136/141. Decisão saneadora de fls.167/168, deferindo a realização de prova pericial. Laudo Pericial acostado às fls.319/354.
RELATADOS. DECIDO.
(...)

[1] Índice 490.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
596
Carimbado Eletronicamente

Segundo exposto na inicial, o autor é proprietário do imóvel localizado à Rua Delfina Alves, n. 451, apartamento 201, sendo os réus proprietários do apartamento 101, localizado no pavimento inferior.

Destacou que o segundo réu procedeu à instalação de uma caixa d'água no terceiro pavimento, localizado acima do apartamento do autor e, desde então, vem sofrendo com avarias e infiltrações em seu imóvel.

(...)

A parte ré, por sua vez, quando de sua contestação, reconheceu ter efetuado a instalação da caixa d'água mediante anuência dos condôminos procedendo, posteriormente, a desinstalação da aludida caixa d'água. Entretanto, diante da existência de obras irregulares erguidas pelo próprio autor, não logrou êxito em proceder à respectiva retirada.

Em sede de reconvenção, vem buscando, a parte ré, não apenas a retirada da caixa d'água, mas também que o autor desafaça as obras por ele erguidas de forma irregular na área comum do imóvel.

Urge, neste momento, tecer certos comentários acerca do tema relativo à responsabilidade civil.

(...)

Note-se, pelo teor do laudo pericial acostado às fls. 319/356, que a caixa d'água em questão, não obstante ainda se encontrar no local (mais precisamente na cobertura do imóvel), está completamente desativada, tendo sido removidas todas as instalações hidráulicas.

Justamente por tal motivo, somado ao fato de existir construções irregulares no local, não foi possível precisar a verdadeira causa das infiltrações e danos causados no apartamento do autor.

Inclusive, conforme muito bem destacado pelo d. perito, Dr. ANDRÉ LUIZ FERREIRA DOS SANTOS, "(...) não é possível afirmar se a caixa d'água instalada pelo réu foi executada seguindo as boas práticas de engenharia, pois o sistema foi desativado com a

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
597
Carimbado Eletronicamente

retirada do extravasor e entrada d'água (incluso bóia), desta forma prejudicada a análise em relação a este reservatório. Porém foi observada a fragilidade do sistema dos demais reservatórios, os quais possuem emendas executadas fora das boas práticas de engenharia (...)" (fl. 349).

Posteriormente, quando da conclusão do laudo pericial, observou o expert o seguinte:

> **"(...) O imóvel do autor foi expandido sobre a laje do condomínio, com a remoção da cobertura original, execução de nova cobertura (nível elevado) e fechamentos laterais (esquadrias), executado sem estudos técnicos de engenharia, e utilização de materiais incompatíveis a segurança, habitabilidade e sustentabilidade da habitação. Não foi verificada a existência de projeto construtivo, porém observado a existência de notificação de irregularidade construtiva, emitida pela prefeitura. Trata-se de construção irregular executada após a construção do condomínio, afetando a utilização da cobertura do condomínio, instalações especiais (TV, telefone e internet), sistema de captação da rede de águas pluviais e comprometendo a segurança dos usuários. (...) Não é possível afirmar que os danos foram causados pela suposta 'má' instalação da caixa d'água do réu, pois existem outras obras, erguidas pelo autor, que fragilizam a estanqueidade à água (impermeabilização) da construção, sendo elas: instalação de outros reservatórios de água; rede de abastecimento e esgotamento do banheiro, área de serviço e drenagem do próprio terraço; alteração da cobertura do edifício e impermeabilização de todas as áreas construídas. Em síntese, após vistoria e análise do estado das edificações é constatado que a nova construção, executada pela parte autora, prejudica o condomínio e sua própria residência (apt. 201), a nova cobertura irregular, e a cobertura frontal (área**

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
598
Carimbado Eletronicamente

técnica dos reservatórios d'água) modificada, atuam como fator de deterioração do edifício, não configura benfeitoria construtiva, e por fim, altera a natural decrepitude da construção (...)" (fls. 352/353).

Portanto, diante do contexto probatório, inexiste um mínimo indício acerca da veracidade das alegações autorais ou de qualquer comportamento ilícito perpetrado pela parte ré, razão pela qual não há de se falar em responsabilidade civil e nem em dever de indenizar.

Com relação à obra erguida pelo autor, restou cabalmente comprovado que a mesma o foi de maneira irregular e em área de uso comum do imóvel.

Destacando, mais uma vez, as observações efetuadas pelo douto perito quando do laudo pericial, "(...) a nova construção alterou o fluxo de drenagem das águas pluviais, agora lançadas diretamente para a fachada (fls.18/19 e 22/25), provocando danos nos revestimentos externos. Nota-se a fragilidade das estruturas executadas e materiais inadequados utilizados. Não observado projeto construtivo e seu respectivo profissional habilitado responsável (...)" (fl. 351).

Conforme já mencionado, o expert muito bem destacou o seguinte: "(...) Não foi verificada a existência de projeto construtivo, porém observado a existência de notificação de irregularidade construtiva, emitida pela prefeitura. Trata-se de construção irregular executada após a construção do condomínio, afetando a utilização da cobertura do condomínio, instalações especiais (TV, telefone e internet), sistema de captação da rede de águas pluviais e comprometendo a segurança dos usuários (...)" (fls. 352/353).

(...)

No caso em foco, restaram incontroversas as obras realizadas pelo autor no terceiro pavimento. Igualmente evidenciado que o autor alterou o projeto original, situação esta cabalmente demonstrada

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
599
Carimbado Eletronicamente

através das fotos acostadas ao laudo pericial.

Repita-se que tais obras foram realizadas na área comum do condomínio, eis que o terceiro pavimento não integra as dimensões de sua fração ideal.

Cumpre, ainda, reiterar que, pelo que se deflui do conjunto probatório carreado aos autos, não há nenhum documento que registre a aprovação das obras do terceiro pavimento.

Assim, diante do farto conjunto probatório carreado aos autos, não há como conferir legalidade e regularidade à obra inequivocamente realizada pelo autor.

Houve, portanto, com base em tais constatações, o mau uso da propriedade pelo autor, colocando em risco a segurança dos demais moradores, de sorte que a demolição é medida que se impõe, restabelecendo-se, assim, o *status quo ante*.

(...)

Deve, ainda, o autor responsabilizar-se pela retirada da caixa d'água que, atualmente, se encontra desinstalada, intuito este que não pode ser efetuado pelos réus em virtude das obras por aquele erguidas.

Neste diapasão, urge acolher a reconvenção levada a efeito pela parte ré quando de sua contestação.

Isto posto, JULGO IMPROCEDENTE O PEDIDO, EXTINGUINDO O PROCESSO, COM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, NA FORMA AUTORIZADA PELO ARTIGO 487, INCISO I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

Condeno a parte autora ao pagamento das custas, devidas por força de lei, e aos honorários advocatícios, aos quais arbitro em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa. Contudo, tendo em vista que a hipossuficiência da parte autora, fazendo jus aos benefícios da gratuidade de justiça, suspendo a exigibilidade de tais ônus.

JULGO PROCEDENTE A RECONVENÇÃO, determinando que a parte autora proceda, às suas expensas, as obras por ela realizadas

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
600
Carimbado Eletronicamente

de forma irregular na área comum do imóvel em questão, com a consequente retirada da caixa d'água que, atualmente, se encontra desativada.
Condeno a parte autora ao pagamento das custas, devidas por força de lei, e aos honorários advocatícios, aos quais arbitro em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa. Contudo, tendo em vista que a hipossuficiência da parte autora, fazendo jus aos benefícios da gratuidade de justiça, suspendo a exigibilidade de tais ônus."

Em sua apelação[2], o autor suscita suspensão do feito tendo em vista *risco de decisões conflitantes ou contraditórias*, tendo como paradigma o processo nº 0020316-83.2015.8.19.0202.

Na sequência, afirma "**que em sua contestação a parte demandada reconhece que a instalação da caixa d'agua ocasionou diversas infiltrações no apartamento da requerente (...) e que somente após a constatação das infiltrações a desativou**"; afirma "**que as obras efetuadas pelo autor no ano de 2014 foram precedidas de laudo e regulamentadas junto a Prefeitura (Processo administrativo nº 02/267.530/2015) conforme documentação juntada aos autos e de acordo com certidão do RGI anexada aos autos, o imóvel do autor teve sua área ampliada, o que comprova que as obras de autoria do requerente, mencionadas pelo requerido, foram realizadas com a observância de todos os requisitos necessários**"; que "**o imóvel em questão não possui Convenção de Condomínio e Regulamento Interno**"; que "**a obra de acréscimo realizada pelos apelantes não infringe o direito de vizinhança dos réus, já que não invadiu parte comum do prédio, tendo sido executada sobre a área útil da unidade dos apelantes e com a concordância dos demais proprietários do 2º pavimento, e respeitando a área comum da laje onde se encontram as caixas d´água dos demais moradores, de livre acesso aos apelados**"; que "**a questão principal levada a juízo pelo autor era referente à caixa d´água construída pela parte ré, sendo que, neste ponto, o laudo foi inconclusivo**"; que "**O esclarecimentos do laudo ainda**

[2] Índice 519.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
601
Carimbado Eletronicamente

são contraditórios" e, nessa toada, reclama que "**deveria ter sido solicitado pelo perito a documentação mencionada, para que pudesse ser feito o trabalho da forma mais completa possível**". O autor insiste, "**sendo os danos ao imóvel da parte autora causados por vazamentos decorrentes da conduta da parte ré, cabe a esta a responsabilidade de realizar as obras referentes à reforma das áreas atingidas do apartamento do apelante**"; e insiste no dano moral.

Recurso tempestivo do beneficiário da gratuidade[3].

Contrarrazões[4].

É o Relatório.

Passo ao VOTO.

Presentes os requisitos de admissibilidade.

1. Ao contrário do que sustenta o apelante, não existe perigo de decisões conflitantes entre o presente caso e aquele levado ao conhecimento do MM. Juízo da 2ª Vara Cível da Regional de Madureira (Proc. 0020316-83.2015).

Naquela demanda os ora réus ajuizaram a ação em face do autor da presente demanda e sua esposa, Sra. Silvia Vieira, objetivando desfazimento e demolição ou modificação das obras irregulares, bem como reparos necessários ao restabelecimento da segurança e habitabilidade do imóvel dos autores (réus na presente demanda), em especial o reparo das infiltrações, das manchas nos tetos e paredes do imóvel, das rachaduras higroscópicas e dos desplacamentos dos revestimentos, de forma a restabelecer o estado anterior; além de indenização por danos materiais e reparação por danos morais.

[3] Índice 529.
[4] Índice 565.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
602
Carimbado Eletronicamente

Aquele pedido teve como *causa petendi* as obras irregulares sem autorização municipal nas áreas comuns do condomínio; bem como instalação de reservatório de água de forma inadequada, acréscimos na laje.

Aquela ação culminou em sentença favorável aos autores (réus na presente demanda), condenado os réus "**nas obrigações de fazer consistentes no desfazimento do terraço e na retirada das caixas d'água instaladas no prisma de ventilação, bem como todas as instalações relacionadas a estes acréscimos de forma a restabelecer a estrutura e o padrão original**"; "**na obrigação de fazer consistente na realização das obras necessárias em seu imóvel para cessar as infiltrações que atingem o imóvel dos autores**"; "**na obrigação de fazer consistente na realização dos reparos necessários no imóvel dos autores em razão dos danos decorrentes dos vazamentos**"; além de dez mil reais a título de danos morais.

De fato, na presente ação, os réus, em reconvenção, pretenderam a condenação do autor na obrigação de retirar as caixas d'água que instalou e que se encontram irregulares diante dos padrões de construção civil; bem como que se desfaça as obras realizadas em área comum do condomínio; se abstenha de realizar nova construção que ultrapasse o limite de sua propriedade; assim como conserte as infiltrações no imóvel dos réus[5].

Como visto, na presente demanda a reconvenção foi acolhida.

Sem dúvida, *sobretudo tendo em mira o desfazimento das obras irregulares* levadas a efeito pelo ora autor, afigura-se presente a possibilidade de decisões conflitantes.

Ocorre que, a rigor, o autor não recorreu da reconvenção, pois se limitou a pleitear a reforma "**julgando procedentes os pedidos autorais**", que são a retirada da caixa d'água instalada pelos réus; assim como condenar os réus a

[5] Índice 094.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
603
Carimbado Eletronicamente

procederem ao reparo dos danos causados no imóvel do autor na premissa de que tais danos teriam sido causados por essa referida caixa d'água.

O autor reafirmou em seu recurso que "**a questão principal levada a juízo pelo autor era referente à caixa d´água construída pela parte ré (...) sendo os danos ao imóvel da parte autora causados por vazamentos decorrentes da conduta da parte ré, cabe a esta a responsabilidade de realizar as obras referentes à reforma das áreas atingidas do apartamento do apelante**".

É possível fazer uma cisão entre a questão trazida pelo autor e a trazida pelos réus em reconvenção, que é a mesma deduzida naquela outra ação.

A possibilidade de cisão se torna ainda mais evidente quando os réus na contestação rogam: "**caso a prova pericial aponte como origem e causa dos danos no imóvel do Autor a caixa d'água instalada pelos Réus, seja então julgado parcialmente procedente o pedido, de forma a determinar apenas as obras necessárias apontadas pelo *expert* do Juízo (...)**"[6].

Enfim, existe distinção, não há perigo de decisões conflitantes, pelo que se afigura impertinente o pedido de suspensão.

2. No mérito, melhor sorte não assiste ao autor-apelante.

Ab initio, o apelante se equivoca em relação ao sentido que busca imputar quando afirmar que "**a parte demandada reconhece que a instalação da caixa d'agua ocasionou diversas infiltrações no apartamento da requerente (...) e que somente após a constatação das infiltrações a desativou**".

Não houve confissão, reconhecimento da procedência do pedido ou algo do tipo. O que consta na peça de defesa é simplesmente que os réus, ao

[6] Índice 094.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
604
Carimbado Eletronicamente

tomarem ciência da ***alegação do autor*** no sentido de que existem infiltrações que foram geradas pela caixa d'água dos réus, tiveram a precaução de desativá-la. O sentido correto não é desse *reconhecimento* configurado pelo apelante.

Tanto que na própria peça de defesa constam os acréscimos que foram realizados pelo autor-apelante "**que impossibilita identificar se os danos ocasionados com as infiltrações são proveniente da caixa d'água colocada pelos réus ou das que ele mesmo colocou**".

3. Em relação à alegada regularidade das obras, sem razão o apelante, que foi notificado[7] pela Gerência de Licenciamento e Fiscalização por executar obras sem a devida licença.

Ademais, ainda sobre a irregularidade das obras, o Perito trouxe os seguintes esclarecimentos a propósito do PA nº 02/267.530/2015 deflagrado pela esposa do autor na Secretaria Municipal de Urbanismo: **"Outro fato a destacar é que as obras de acréscimo do autor (apto. 201 e cobertura) foram submetidas à aprovação da Secretaria Municipal de Urbanismo sem a devida juntada de documentação técnica necessária, o que visto foi o protocolo (fls. 390) sem documentos anexados. A Anotação de Responsabilidade junto ao CREA (fls. 392), a qual descreve o objeto: *"Legalização de telhado com telha ecológica onduline e colocação de piso cerâmico com os favores da lei complementar 157/2015", não* configura a responsabilidade técnica pelos serviços de construção e supostos projetos, (não apresentados) e ainda não descreve o objeto correto executado."**

Cabe destacar que a referida notificação recebida pelo apelante fazia alusão aos artigos 1º e 6º do Decreto nº 8.427/1989, que dispõe sobre as penalidades e providências aplicáveis às obras irregulares; e o artigo 6º prevê que "**Os proprietários das obras concluídas, executadas sem licença ou em desacordo com a licença concedida serão notificados para que no prazo de 30 (trinta) dias**

[7] Índice 355.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
605
Carimbado Eletronicamente

regularizem-nas requerendo sua demolição ou o licenciamento da obra, que não poderão ser protocolado caso a obra se enquadre nos itens I a VI do art. 1º".

Portanto, para além da parte técnica referida pelo Perito, também paira a imagem de que há um descompasso entre a obra realizada e a permitida.

4. Causa estranheza a alegação do apelante de que suas obras não infringiram o *direito de vizinhança*.

Para ANDERSON SCHREIBER[8] o "**Direito de Vizinhança é o ramo do direito civil que regula os conflitos de interesse surgidos da interferência provocada em um imóvel pela utilização de outro imóvel. Tais conflitos, aos quais se denomina *conflitos de vizinhança*, afiguram-se extremamente frequentes em virtude da própria interligação física existente entre os bens imóveis, a qual faz com que os atos de um proprietário, ainda que praticados no âmbito do seu imóvel, se propaguem para os imóveis vizinhos**".

Ora, o que o *Expert* de confiança do Juízo retratou em seu laudo pericial foi justamente o *fato gerador* do conflito de vizinhança.

Segue a conclusão do Perito (*i*.319, fl.352):

> **"O imóvel do autor foi expandido sobre a laje do condomínio, com a remoção da cobertura original, execução de nova cobertura (nível elevado) e fechamentos laterais (esquadrias), executado sem estudos técnicos de engenharia, e utilização de materiais incompatíveis a segurança, habitabilidade e sustentabilidade da habitação. Não foi verificada a existência de projeto construtivo, porém observado a existência de notificação de irregularidade construtiva, emitida pela prefeitura (ANEXO 1). Trata-se de**

[8] Manual de Direito Civil Contemporâneo. Saraiva *Jur*: 2018, p.745.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
606
Carimbado Eletronicamente

> **construção irregular executada após a construção do condomínio, afetando a utilização da cobertura do condomínio, instalações especiais (TV, telefone e internet), sistema de captação da rede de águas pluviais e comprometendo a segurança dos usuários.**
> **(...)**
> **Em síntese, após vistoria e análise do estado das edificações é constatado que a nova construção, executada pela parte autora, prejudica o condomínio e sua própria residência (apt. 201), a nova cobertura IRREGULAR, e a cobertura frontal (área técnica dos reservatórios d'água – foto 26) MODIFICADA, atuam como fator de DETERIRORAÇÃO do edifício, não configura BENFEITORIA construtiva, e por fim, altera a natural DECREPITUDE da construção."**

É claro que as obras levadas a cabo pelo apelante infringiram o direito de vizinhança, inclusive *comprometendo a segurança dos vizinhos*, não por acaso foi condenado ao desfazimento das obras em duas ações diferentes.

5. Diferente do que afirma o apelante, o laudo pericial não se revela inconclusivo a ponto de não desvelar a origem dos danos em seu imóvel.

É claro que o apelante desejava que a origem fosse outra, qual a caixa d'água dos réus, mas o que o laudo revelou foi algo diferente.

Vejamos o que consta no laudo pericial:

> **"4) Queira o ilustre Perito informar o estado do imóvel autoral, informando-se possui infiltrações ou danos que possam ter sidos causados pela caixa d'água instalada pelos Réus?**
> **Resposta: O estado do imóvel do autor (laudo - fls.10/19) configura-se, em parte da residência, por anomalias ocasionadas por infiltrações de água, desplacamento de reboco do teto e trincas**

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
607
Carimbado Eletronicamente

relacionadas a movimentações térmicas da laje, ou ausência de ferragem de reforço da mesma, e/ou ausência de reforço para a nova sobrecarga (terraço), visto que o tipo de laje executada para cobertura teve seu uso alterado.

Não é possível afirmar que os danos foram causados pela suposta "má" instalação da caixa d'água do réu, pois existem outras obras, erguidas pelo autor, que fragilizam a estanqueidade à água (impermeabilização) da construção, sendo elas: instalação de outros reservatórios de água; rede de abastecimento e esgotamento do banheiro, área de serviço e drenagem do próprio terraço, alteração da cobertura do edifício e impermeabilização de todas as áreas construídas.

Não obstante os danos constatados estão em áreas diversas, sendo elas: sala, quarto dos fundos (casal) e banheiro, entretanto, a área onde estava instalada a caixa d'água do réu, encontra-se imediatamente sobre a parte frontal do edifício, área de abrangência da varanda e parte do quarto dos fundos." (fl.347)

Mais adiante em seus esclarecimentos, o Perito disse:

"Sobre a instalação da caixa d'água, objeto central da lide, foram abordadas questões técnicas em diversas passagens do Laudo, assim fragilizando a afirmação de este elemento seria a origem única dos danos constatados na unidade do Autor (apto. 201).

(...)

Constatada infiltrações no teto do banheiro do autor (apto. 201), sendo este localizado em direção oposta à caixa d'água, entretanto localizado abaixo do banheiro edificado na cobertura.

(...)

Foto 25 (fls. 335): banheiro da cobertura, localizado sobre o banheiro e quarto do autor (apto. 201), sendo a provável causa das infiltrações constatadas no teto do banheiro (foto 11). Na cobertura

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
608
Carimbado Eletronicamente

existe a lavanderia com pontos de consumo de água."

Ou seja, pela leitura do laudo e esclarecimentos, na melhor das hipóteses, não foi comprovado o fato constitutivo do direito do autor-apelante; e na pior das hipóteses, restou comprovado o alto grau de probabilidade de que os danos no imóvel do autor tenham sido gerados por suas próprias obras realizadas, sobretudo quando constatado que, p.ex., a caixa d'água dos réus está em posição contrária aos cômodos danificados do autor-apelante.

6. Sem razão o apelante quando afirma que os esclarecimentos do laudo seriam contraditórios "**uma vez que afirma que o acréscimo realizado pelo autor causou problemas para depois afirmar que por mera inspeção visual não seria possível** ***analisar as anomalias prediais, pois seria necessária a verificação dos projetos originais da construção (edifício), assim como os projetos de acréscimo da residência do Autor, a fim de verificar as soluções técnicas empreendidas pelo autor, em acordo com as normas técnicas, visando assegurar a manutenção da segurança, habitabilidade e sustentabilidade do todo o edifício*** **(fls.433/434)**".

O Perito de confiança do Juízo não disse em seu esclarecimento que por "**inspeção visual não seria possível** ***analisar as anomalias prediais***", mas, sim, que por "**inspeção visual não seria possível** ***analisar OUTRAS PROVÁVEIS anomalias prediais***"; o que esvazia de todo a alegação de contradição.

Sem dúvida, não há que se suscitar que o trabalho realizado pelo Perito não tenha sido o mais completo possível para o fim que se pretendia, qual destrinchar os pontos controvertidos fixado na decisão saneadora, quais sejam, "**os danos ocasionados na residência do autor serem provenientes da instalação indevida da Caixa d'água pelos réus; eventuais obras irregulares pelo autor, inclusive as realizadas em área comum, bem como instalação das caixas d'água instaladas pelo autor serem causa dos transtornos narrados na inicial e também na contestação de fls. 98 (reconvenção)**" (índice 167).

POR ESSAS RAZÕES, voto no sentido de negar provimento ao

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
609
Carimbado Eletronicamente

recurso e majorar os honorários em 2% sobre a mesma base fixada na sentença, observada a gratuidade de justiça.

Rio de Janeiro, 12 de setembro de 2023.

Antônio Iloízio Barros Bastos
DESEMBARGADOR
Relator

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ