



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0001425-87.2016.8.19.0037

APELANTE: JAQUELINE CRISTINA DOS SANTOS GOMES

APELADOS: ARY DOS SANTOS GOMES, ARTHUR NASCIMENTO DA SILVA e WALACE ASSIS LIMA

RELATORA: DES. DÉBORA MARIA BARBOSA SARMENTO

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. DIREITO DE VIZINHANÇA. USO NOCIVO DA PROPRIEDADE. FOSSA SÉPTICA IRREGULAR. VAZAMENTO DE ESGOTO E INFILTRAÇÃO EM IMÓVEL VIZINHO. A CONDENAÇÃO DOS RÉUS À OBRIGAÇÃO DE FAZER CONSISTENTE NA RECONSTRUÇÃO E REPARO DA FOSSA SÉPTICA SITUADA EM SEU PRÓPRIO TERRENO AFASTA A CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DO VALOR ESTIMADO DA OBRA À AUTORA, SOB PENA DE *BIS IN IDEM* E ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. O VAZAMENTO DE ESGOTO GERA DANO MORAL PRESUMIDO, MAS O ARBITRAMENTO DA INDENIZAÇÃO DEVE SOPESTAR A CONCORRÊNCIA DE CULPAS, UMA VEZ QUE O IMÓVEL DA AUTORA APRESENTOU FALHAS CONSTRUTIVAS DE COMPACTAÇÃO DO SOLO QUE FACILITARAM A INFILTRAÇÃO. ALÉM DISSO, A FIXAÇÃO DO QUANTUM DEVE RESPEITAR A CAPACIDADE ECONÔMICA DOS



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado



**OFENSORES, DE MODO A EVITAR
CONDENAÇÕES DESPROPORCIONAIS
QUE INVIABILIZEM O CUMPRIMENTO DAS
OBRIGAÇÕES DE FAZER CONEXAS E
SUA PRÓPRIA SUBSISTÊNCIA. NÃO
HAVENDO SERVIDÃO REGULARMENTE
CONSTITUÍDA ENTRE OS IMÓVEIS,
INEXISTE FUNDAMENTO JURÍDICO PARA
DETERMINAR A REABERTURA DE
PASSAGEM. DESPROVIMENTO DO
RECURSO.**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação
Cível nº 0001425-87.2016.8.19.0037, em que figura como apelante
JAQUELINE CRISTINA DOS SANTOS GOMES e apelados **ARY
DOS SANTOS GOMES, ARTHUR NASCIMENTO DA SILVA e
WALACE ASSIS LIMA**

ACORDAM os Desembargadores que compõem a
Décima Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça
do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em **julgar** o
recurso, nos termos da certidão da Secretaria.





RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por **JAQUELINE CRISTINA DOS SANTOS GOMES**, em face da sentença proferida pelo juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Nova Friburgo nos autos da Ação proposta em face de **ARY DOS SANTOS GOMES, ARTHUR NASCIMENTO DA SILVA e WALACE ASSIS LIMA**, objetivando compelir os réus a realizarem as obras necessárias para conter os vazamentos descritos na Inicial, bem como a condenação ao pagamento de indenização por danos materiais e morais.

A parte autora narrou que os réus são proprietários de imóveis localizados nos fundos do seu terreno, todos integrantes de um mesmo loteamento, e que, após obras de ampliação realizadas pelos réus, a servidão que permitia acesso às fossas sanitárias foi fechada.

Sustenta que em razão dessas intervenções, águas pluviais e esgoto passaram a ser direcionados para as fossas, que transbordaram, causando infiltrações, rachaduras e buracos no quintal e nos muros de sua residência, além de proliferação de insetos e mau cheiro.

Relata que a Defesa Civil atestou a existência de vazamento proveniente das fossas dos imóveis vizinhos e que a concessionária de água não pôde vistoriar o local devido ao fechamento da servidão.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado



A sentença (index. 302) julgou parcialmente procedente o pedido, reconhecendo a existência de falha na construção da fossa séptica dos réus e condenando os réus a realizarem as obras de reparo na fossa séptica, no prazo de 30 dias, sob pena de multa diária de R\$ 200,00, limitada a R\$ 5.000,00, além do pagamento de R\$ 3.000,00 a título de compensação por danos morais. Os pedidos de indenização por danos materiais decorrentes do custo de reconstrução da fossa e de reabertura da servidão de passagem foram julgados improcedentes.

O Juízo *a quo*, ao analisar o conjunto probatório, destacou que a perícia apontou falhas técnicas em ambas as edificações, concluindo que a fossa construída pelos réus não atendia às especificações normativas, gerando o derramamento de esgoto sanitário, que, por sua vez, alcançava o imóvel da autora em razão de deficiência na compactação do solo de sua construção. Ressaltou que não havia servidão entre os imóveis, estando a fossa séptica situada nos domínios dos réus, de modo que não caberia determinar a abertura da passagem. Diante da configuração de culpa concorrente, o pedido foi acolhido parcialmente.

Inconformada, a parte interpõe recurso de apelação (index. 314) sustentando, em síntese, que o *quantum* fixado a título de danos morais é insuficiente diante da gravidade dos fatos, ressaltando que a convivência por anos com esgoto transbordando, mau cheiro, proliferação de insetos e risco à saúde ultrapassa o mero aborrecimento cotidiano.





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado

Pleiteia a majoração da indenização por danos morais para quarenta salários mínimos ou, subsidiariamente, valor não inferior a vinte mil reais. Requer, ainda, a condenação dos apelados ao pagamento do valor apurado em perícia para a reconstrução da fossa séptica, a reabertura da servidão de acesso às fossas sanitárias e a manutenção da obrigação de fazer já reconhecida, consistente nos reparos.

Contrarrazões transcorreram *in albis* pelo réu conforme certificação (index. 351).

É o Relatório.

VOTO

Em juízo de admissibilidade, vê-se que presentes os requisitos extrínsecos e intrínsecos, imprescindíveis à interposição do recurso.

A controvérsia recursal reside em averiguar a extensão da responsabilidade dos réus pelos danos materiais e morais suportados pela autora, bem como na necessidade de reabertura da servidão de acesso.

No tocante à análise das provas produzidas, observa-se que o laudo pericial apresentado nos autos esclareceu que a fossa séptica dos réus não atende aos padrões mínimos exigidos pelas



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado



normas técnicas, especialmente quanto à estanqueidade e à distância mínima em relação à divisa das propriedades.

O perito destacou que a instalação inadequada da fossa, colada ao muro divisório, permitiu a infiltração e o escoamento de águas contaminadas para o imóvel da autora, o que resultou em necessidade de improvisação para contenção do esgoto, conforme fotografias e descrições constantes do laudo. Ademais, o *expert* fixou o valor necessário para a reconstrução da fossa séptica em R\$4.909,84.

A autora e apelante requer a condenação dos réus ao pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$4.909,84, montante este apurado pela perícia técnica como o custo necessário para a reconstrução da fossa séptica dos réus.

No entanto, a pretensão recursal não merece acolhimento neste ponto.

O direito de vizinhança, regulamentado pelos artigos 1.277 e 1.280 do Código Civil, confere ao proprietário ou possuidor prejudicado o direito de exigir a cessação das interferências nocivas à segurança, ao sossego e à saúde, bem como a reparação do prédio vizinho que ameace ruína ou cause danos.

No caso dos autos, a sentença de primeiro grau já acolheu a tutela específica da obrigação de fazer, condenando os réus a realizarem as obras de reparo e adequação na própria fossa séptica,





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado



sob pena de multa diária. Como a referida fossa está localizada inteiramente nos limites da propriedade dos réus, incumbe exclusivamente a estes o custeio e a execução das obras necessárias para sanar o vazamento de esgoto, conforme determinado no comando judicial.

Portanto, condenar os réus ao pagamento do valor estimado da obra diretamente à autora, cumulativamente com a obrigação de fazer consistente na execução dessa mesma obra, configuraria dupla condenação pelo mesmo fato.

A obrigação de fazer imposta na sentença é a medida jurídica adequada e suficiente para afastar a interferência prejudicial e recompor o direito de vizinhança violado, eximindo a autora de qualquer despesa com a reconstrução da fossa alheia. Desse modo, mantém-se a improcedência do pedido de indenização pecuniária por dano material.

Ainda segundo o laudo, as rachaduras verificadas no piso e nos muros frontais da residência da autora decorrem de falhas de compactação do solo à época da construção, não havendo relação direta entre tais danos e o vazamento da fossa séptica dos réus, se mostrando descabida qualquer indenização por danos materiais.

Por fim, o vazamento contínuo de esgoto sanitário e a infiltração de efluentes fétidos no muro e no quintal do imóvel residencial vizinho ultrapassam o mero aborrecimento cotidiano, configurando uso nocivo da propriedade que atenta contra a saúde,





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado

a segurança e o sossego do morador lindeiro, ensejando dano moral de natureza presumida (*in re ipsa*).

Todavia, a fixação do *quantum* indenizatório deve observar os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, levando em conta a gravidade da ofensa, a extensão do dano e a capacidade econômica das partes.

Deve ser considerado, ainda, que o laudo pericial destacou que uma deficiência construtiva no imóvel da autora facilitou a infiltração subterrânea dos efluentes e potencializou o surgimento de rachaduras e infiltrações em sua própria estrutura, caracterizando culpa concorrente pelos danos alegados.

Como se sabe, a caracterização da culpa concorrente atua como importante vetor de redução do montante indenizatório, uma vez que a própria conduta ou omissão técnica da vítima contribuiu para o agravamento dos danos experimentados.

Além da concorrência de culpas, o arbitramento da indenização deve respeitar a capacidade financeira do ofensor e a condição econômica das partes, evitando que a condenação se torne um fardo financeiro insuportável para os réus ou fonte de enriquecimento sem causa para a autora.

No caso concreto, o laudo pericial destacou expressamente que as partes litigantes são moradoras de um bairro humilde do



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado

Município de Nova Friburgo, revelando que tanto a autora quanto os réus possuem recursos financeiros limitados.

A fixação de uma indenização por danos morais em patamar elevado, como os R\$ 20.000,00 pretendidos pela apelante, revelar-se-ia flagrantemente desproporcional à realidade socioeconômica dos réus. O valor excessivo comprometeria a capacidade financeira dos apelados de cumprir a própria obrigação de fazer imposta na sentença, que consiste na reconstrução técnica da fossa séptica, avaliada em R\$ 4.909,84.

Portanto, sopesando a gravidade da infração ao direito de vizinhança, a culpa concorrente da autora na construção de seu próprio imóvel, a modesta capacidade financeira dos réus e o caráter pedagógico-punitivo da medida, o valor de R\$ 3.000,00 fixado pelo juízo de primeiro grau mostra-se adequado, proporcional e em perfeita consonância com os princípios da razoabilidade e da vedação ao enriquecimento sem causa.

Por fim, quanto ao pedido de reabertura da servidão de acesso, o conjunto probatório indica que não há servidão regularmente constituída entre os imóveis, razão pela qual não se vislumbra fundamento jurídico para acolher o pleito recursal nesse ponto.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO**, majorando os honorários advocatícios para 11% (onze por cento) sobre o valor da condenação, na forma do Art. 85 § 11 do CPC.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado



Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

DES. DÉBORA MARIA BARBOSA SARMENTO

Relatora

