



APELAÇÃO CÍVEL Nº: 0006542-24.2018.8.19.0026
APELANTE: HENRIQUE FRANCISCO DE OLIVEIRA
APELADO: CARLOS ROBERTO DE OLIVEIRA
RELATOR: DES. FÁBIO UCHÔA PINTO DE MIRANDA MONTENEGRO

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DE VIZINHANÇA. AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. APELO DA PARTE AUTORA, QUE NÃO MERECE SER ACOLHIDO. Inicialmente rejeita-se a preliminar de nulidade de sentença pela ausência de prévia intimação do autor e de sua Defensora acerca da realização da perícia. Com efeito, a alegação encontra-se preclusa, uma vez que a parte, regularmente intimada acerca da juntada do laudo, não suscitou qualquer irregularidade na primeira oportunidade em que lhe coube se manifestar, sendo certo que, não houve comprovação de prejuízo, tendo sido assegurado o acesso ao laudo e a possibilidade de manifestação. Mérito. O conjunto fático-probatório trazido aos autos, em especial a perícia realizada, afasta a alegação autoral de que a construção realizada pelo demandado teria provocado comprometimento estrutural ou prejuízo ao imóvel do demandante. Da mesma forma, não prospera a alegação de que as rachaduras e deformações constatadas no imóvel seriam necessariamente consequência da obra, posto que o laudo pericial e o laudo de vistoria da Defesa Civil não estabelecem nexo causal entre as patologias existentes no imóvel do autor e a construção realizada pelo réu. Desse modo, não há fundamento técnico para concluir que a construção, tal como executada, tenha causado os danos materiais alegados. Dano moral não configurado. A perícia afastou a existência de risco à segurança e à habitabilidade do imóvel, razão pela qual, não se mostra possível, reconhecer dano extrapatrimonial exclusivamente a partir dos incômodos ordinários decorrentes da execução de obra sendo certo que, os alegados transtornos decorrentes de poeira, barulho e resíduos, sem demonstração de repercussão concreta sobre a saúde do autor não configuram dano moral indenizável. Autor que não comprovou os fatos constitutivos do alegado direito, ônus que lhe competia, conforme estabelece o art. 373, I do CPC. Manutenção da sentença improcedência. **RECURSO DESPROVIDO.**

Vistos, relatados e discutidos esta Apelação Cível **ACORDAM** os Desembargadores que compõem a Colenda Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, na forma da minuta e da certidão de julgamento.

Na forma do permissivo regimental, adoto o relatório do juízo sentenciante, assim redigido:

“Trata-se de ação de nunciação de obra nova que move HENRIQUE FRANCISCO DE OLIVEIRA contra CARLOS ROBERTO DE OLIVEIRA que tem por objeto a demolição de construção vizinha, a obrigação de reparar os danos causados à residência do autor e o pagamento de indenização por danos morais. Inicial instruída com documentos (fls. 14/31) Como causa de pedir alega que a construção de obra nova - realizada no pavimento superior pelo réu, em cima da laje da casa do autor - tem causado danos estruturais em sua residência, que fica no pavimento inferior. Deferida a gratuidade de justiça e a liminar requerida (fl. 34) Auto de verificação. Citação e intimação do réu (fls. 65) Contestação apresentada, sem preliminares, instruída com documentos e fotos (fls. 62/73). Réplica (fls. 78/79) Saneamento do feito. Deferida prova pericial (83/84). Laudo pericial às fls. 195/204. Ofício do Município de Itaperuna às fls. 250/251. Alegações finais das partes às fls. 317/321 e 330/332. É O RELATÓRIO.”

O Juízo a quo, na sentença de fl. e-doc. 340 julgou a lide nos seguintes termos:

“Pelo exposto, revogo a liminar e JULGO IMPROCEDENTES os pedidos formulados na inicial, na forma do artigo 487, I, do Código de Processo Civil. Condeno o autor ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios ora fixados em 10% sobre o valor da causa, observada a gratuidade de justiça deferida. OFICIE-SE ao Município de Itaperuna para ciência desta sentença e para que adote as providências que julgar necessárias na esfera administrativa. Com o trânsito em julgado, nada sendo requerido, certifique-se o necessário e, após, dê-se baixa e arquivem-se. Publique-se. Intimem-se.”

Apelação da parte autora (e-doc. 356) argui preliminar de nulidade por ausência de intimação prévia das partes sobre a data e início dos trabalhos periciais, requerendo a anulação



sentença determinando-se o retorno do feito ao juízo de origem para realização de nova perícia, e no mérito pugnando pela reforma da sentença para que seja julgada procedente a ação. Repisa os termos e fundamentos de sua peça inicial.

Contrarrazões apresentadas pela parte ré (e-doc. 375), pugnando pelo desprovimento do recurso.

É o relatório. Passo ao voto.

O recurso é adequado, tempestivo, estando presentes os demais requisitos intrínsecos e extrínsecos.

Inicialmente rejeita-se a preliminar de nulidade de sentença arguida pela parte autora.

Sustenta a mesma que a sentença deve ser anulada pela ausência de prévia intimação do autor e de sua Defensora acerca da realização da perícia, conforme certidão de fl. 189, em violação ao art. 466, § 2º, do CPC e aos princípios do contraditório e da ampla defesa (art. 5º, LV, da CF), destacando que, a irregularidade causou prejuízo concreto, pois impediu o acompanhamento da vistoria, a atuação de assistente técnico e a formulação de quesitos, e que a nulidade é agravada pela ausência de intimação pessoal da Defensoria Pública, nos termos do art. 186, § 1º, do CPC e art. 128, I, da LC nº 80/94. Afirma, outrossim, que não há preclusão, pois não se pode exigir da parte a arguição imediata de um ato para o qual sequer foi intimada.

Dessa forma, afirma que sendo nula a perícia, e tendo a sentença nela se baseado, a nulidade alcança também a decisão recorrida. Requer a anulação da sentença e a reabertura da instrução para realização de nova perícia, com observância do contraditório e da ampla defesa.

Sem razão o apelante, conforme restará demonstrado.

Conforme acertadamente decidiu o MM Juízo a quo (e-doc. 283), a matéria encontra-se irremediavelmente fulminada pela preclusão temporal, haja vista que a parte, conquanto regularmente intimada após a juntada do laudo técnico aos autos (e-doc. 2

deixou de apontar a suposta irregularidade na primeira oportunidade que lhe competia falar nos autos.

Cediço que, a garantia de ciência do início da perícia prevista nos artigos 466, § 2º e 474 ambos do CPC traduz vício de forma estritamente procedimental, cuja inobservância gera tão somente nulidade relativa, a qual depende de alegação tempestiva e de cabal demonstração de prejuízo, sob pena de convalidação do ato. Confira-se os dispositivos:

“Art. 466. O perito cumprirá escrupulosamente o encargo que lhe foi cometido, independentemente de termo de compromisso.

(...)

§ 2º O perito deve assegurar aos assistentes das partes o acesso e o acompanhamento das diligências e dos exames que realizar, com prévia comunicação, comprovada nos autos, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.”

“Art. 474. As partes terão ciência da data e do local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova.”

Por se tratar de nulidade relativa, incide com força cogente a regra geral de preclusão estatuída no art. 278, *caput*, do Código de Processo Civil:

“Art. 278. A nulidade dos atos deve ser alegada na primeira oportunidade em que couber à parte falar nos autos, sob pena de preclusão.”

O Superior Tribunal de Justiça assentou expressamente que o vício decorrente da ausência de intimação para o acompanhamento dos trabalhos periciais constitui nulidade relativa, a qual deve ser necessariamente arguida na primeira manifestação que a parte tiver nos autos após a juntada do laudo, sob pena de preclusão.

A propósito:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL MANEJADO PELA PA ADVERSA. IRRESIGNAÇÃO RECURSAL DA PA AGRAVANTE.



1. Em relação à alegada violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC e a tese de negativa de prestação jurisdicional, não assiste razão à recorrente, porquanto clara e suficiente a fundamentação adotada pelo Tribunal de origem para o deslinde da controvérsia, ainda que contrária ao interesse da ora recorrente.

2. "Nos termos da jurisprudência desta Corte, a falta de intimação para acompanhar a perícia gera nulidade relativa, cabendo à parte a demonstração de eventual prejuízo sofrido (...)" (AgInt no AREsp 1552999/SC, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/06/2020, DJe 04/06/2020).

2.1. "O vício relativo à ausência de intimação constitui nulidade relativa, devendo ser alegada na primeira oportunidade em que couber à parte se manifestar nos autos, sob pena de preclusão" (REsp 1838279/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/10/2019, DJe 28/10/2019).

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.955.610/MT, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 10/3/2023.)"
(grifei)

Ainda que a parte seja assistida pela Defensoria Pública, ou seja, asseguradas as prerrogativas de intimação pessoal e contagem de prazos em dobro (art. 186, § 1º, do CPC), tal condição institucional não transmuta a natureza jurídica do vício processual, de sorte que, aperfeiçoada a regular intimação pessoal do órgão defensivo acerca do laudo pericial ou do ato subsequente, o silêncio quanto ao vício na primeira manifestação consome a faculdade processual de impugná-lo.

O ordenamento processual civil rechaça a chamada "nulidade de algibeira", prática que consiste em guardar a alegação de vício procedimental para utilizá-la apenas em grau recursal ou após o conhecimento de decisão meritória desfavorável, em clara afronta aos princípios da boa-fé objetiva (art. 5º do CPC) e da cooperação (art. 6º do CPC).

Ademais, vigora no sistema processual o postulado fundamental da instrumentalidade das formas, positivado no brocardo "*pas de nullité sans grief*", segundo o qual nenhum ato será declarado nulo se da invalidade não decorrer prejuízo processual efetivo demonstrado à defesa.

Nesse contexto, o Superior Tribunal de Justiça possui jurisprudência assente no sentido de que a falta de intimação prévia para acompanhar o início dos trabalhos periciais não autoriza, por si só, a anulação da prova, exigindo-se a comprovação de prejuízo concreto.

A propósito:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMPUGNAÇÃO SUFICIENTE DO FUNDAMENTO DA DECISÃO DENEGATÓRIA DE ADMISSIBILIDADE DE RECURSO ESPECIAL. PERÍCIA. FALTA DE INTIMAÇÃO PARA ACOMPANHAMENTO DOS TRABALHOS. NULIDADE RELATIVA. NECESSIDADE DE DEMONSTRAÇÃO DE PREJUÍZO CONCRETO. REEXAME DA PREMISA FÁTICO-PROBATÓRIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. APELO NOBRE NÃO CONHECIDO.

1. Presente a impugnação do fundamento da decisão de inadmissão do recurso especial, o competente agravo merece que dele se conheça.

2. Conforme a pacífica jurisprudência do STJ, a falta de intimação para acompanhar a perícia não gera, por si só, a nulidade do resultado do trabalho pericial, que somente se verifica na hipótese de demonstração de prejuízo concreto à parte. Precedentes.

3. No caso em exame, a existência de efetivo prejuízo às agravantes em decorrência da falta de intimação acerca dos trabalhos do perito foi afastada pelo Tribunal distrital. Essa assertiva é insusceptível de modificação por esta Corte, pois isso demandaria, inevitavelmente, a incursão na seara fático-probatória dos autos, o que é vedado na estreita via do recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

4. Agravo interno provido. Agravo em recurso especial conhecido para não conhecer do apelo nobre.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.947.684/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 22/4/2026, DJEN de 28/4/2026.)” (grifei)

No caso concreto, o pleno exercício do contraditório restou plenamente assegurado pelo franqueamento de prazo para vista do laudo técnico pericial, oportunidade na qual a parte autora tem amplo acesso às conclusões do perito judicial, podendo formar impugnações pontuais, solicitar esclarecimentos técnicos (art. 47-

3º, do CPC) ou apresentar parecer de eventual assistente que houvesse indicado tempestivamente.

Tendo a parte autora deixado transcorrer o momento oportuno sem suscitar a irregularidade da intimação inicial da diligência, operou-se a preclusão, restando convalidado o ato, de sorte que não procede a alegação de violação do contraditório e da ampla defesa, devendo ser rejeitada a prefacial.

Analísada e rejeitada a preliminar, passa-se ao exame do mérito.

Trata-se de ação de nunciação de obra nova ajuizada por HENRIQUE FRANCISCO DE OLIVEIRA em face de CARLOS ROBERTO DE OLIVEIRA, na qual o autor afirma ser possuidor de imóvel situado no pavimento térreo e sustenta que o réu promoveu construção de nova residência sobre a laje do imóvel.

Narra o autor na inicial que a obra teria ocasionado deformações, rachaduras e infiltrações na laje e nas paredes de sua residência, além de transtornos decorrentes de poeira, mofo, barulho e resíduos provenientes da construção, afetando inclusive sua saúde e demais moradores do imóvel, destacando ser pessoa idosa, e razão disso, requereu o retorno das coisas ao estado anterior, mediante demolição da construção, bem como indenização por danos materiais e morais.

Em sede de defesa, a parte ré sustenta que o autor adquiriu o imóvel ciente de que a laje era independente e passível de construção, e que a obra foi iniciada há cerca de dois anos, encontrando-se praticamente concluída, e que, os danos alegados já existiam no imóvel e ainda a inexistência de risco comprovado, dano moral ou perturbação do sossego, ressaltando que a obra já foi paralisada e que eventuais irregularidades administrativas devem ser tratadas pelo Poder Público, requerendo a improcedência dos pedidos.

A sentença julgou improcedente os pedidos autorais, sendo que, inconformado apela o autor, sustentando em síntese que, a sentença restringiu-se indevidamente à ausência de risco de desabamento, desconsiderando o art. 1.277 do Código Civil e demais violações aos direitos de vizinhança, destacando que o la pericial reconheceu falhas construtivas, deformações, fissu

infiltrações e mofo, demonstrando danos contínuos relacionados à obra do réu, e que a ausência de risco iminente de colapso não afasta a proteção jurídica, pois não se exige que o proprietário aguarde a ruína do imóvel para buscar tutela jurisdicional, requerendo a reforma da sentença para sejam julgados procedentes os pedidos deduzidos na inicial.

Não assiste razão ao autor/apelante, conforme restará demonstrado.

As relações de vizinhança trazem ínsitas à sua essência um limite de tolerância, uma margem de incômodo imposta a quem vive em sociedade. Contudo, o abuso do direito de propriedade, causando danos aos vizinhos, configura, em tese, violação ao direito de vizinhança que importa em uso normal da propriedade, causador de dano anormal, e, portanto, a consequência se porventura existente é a demolitória e/ou reparação indenizatória.

No caso em análise não assiste razão ao demandante ao imputar ao demandado a responsabilidade pelos alegados danos causados ao seu imóvel pela construção realizada pelo réu.

A r. sentença analisou, detidamente, todas as questões trazidas a Juízo pelas partes, entendendo, acertadamente, pela ausência de ato ilícito praticado pelo réu. Assim, para evitar desnecessária tautologia, peço vênia ao nobre julgador, para transcrever sua decisão, a qual integra os presentes fundamentos, in verbis:

“A controvérsia se decide em saber se a construção em litígio é irregular e prejudica o autor.

Trata-se de ação de nunciação de obra nova, na qual alega o autor que é possuidor de imóvel situado no pavimento térreo e que o réu está promovendo a construção de obra nova sobre laje de sua residência. Alega que a construção está causando deformações, rachaduras e infiltrações na laje e nas paredes de sua residência, além de transtornos decorrentes da poeira e resíduos da obra.

Em vista desta situação pede que o retorno das coisas ao estado anterior, mediante demolição da construção em lit, além da reparação dos danos materiais e morais.



Resistiu o réu alegando que o autor, ao comprar o imóvel do pavimento térreo, sempre soube que haveria uma nova construção na laje, pois isso constou do contrato de compra e venda. Além disso, a garagem na frente do imóvel do autor e a escada que dá acesso à laje já existiam. Alega que não há comprovação de que os danos alegados tenham sido causados pela obra realizada e que as condições da residência do autor já seriam precárias. Afirma que a residência do autor é uma construção antiga e igualmente sem licença de construção da municipalidade.

O laudo pericial de fls. 195/204 - que não sofreu impugnações das partes -, concluiu que a obra não apresenta riscos estruturais ou perigo. Nesse sentido, destacam-se as seguintes afirmações do perito:

"Apesar de existirem evidências de falhas construtivas na edificação, as mesmas, não oferecem perigo a saúde, segurança e bem-estar de seus ocupantes, pois não foram observadas patologias que evidenciassem problemas estruturais comprometendo a habitabilidade. A edificação não apresentou evidências de descumprimento das normas técnicas de engenharia/arquitetura quanto a sua estrutura". (fl. 202)

E, em resposta ao quesito 5 do autor, o perito atesta a ausência de prejuízo ao imóvel do autor:

"Queira o i. Perito informar se as obras realizadas pelo réu causam prejuízo ao imóvel; Não. As obras realizadas pelo Réu não causam prejuízo ao imóvel, mas a falta de acabamentos das fachadas pode causar danos, sendo necessário a sua finalização" (fl. 203).

Assim, compulsando as provas trazidas aos autos e as conclusões do laudo pericial, assiste razão ao réu quanto às alegações de que a obra realizada não apresenta riscos estruturais e não causou prejuízo ao imóvel do autor.

No que diz respeito aos danos materiais e morais alegados, as provas disponíveis nos autos - quais são sejam, o laudo pericial (fls. 195/204) e o laudo de vistoria da Defesa Civil (fls. 25/31) - não são conclusivas sobre se as rachaduras e deformações presentes nas paredes da casa do autor seriam preexistentes ou se foram efetivamente causadas pela obra do réu.

O perito constatou que não há danos na laje. E o nexo causal entre a obra do réu e as rachaduras nas paredes do autor não restou demonstrado a partir dos quesitos formulados pelo autor. Dessa forma, prevalecem as observações do laudo pericial - não impugnadas pelo autor - no sentido de que a obra do réu não trouxe prejuízo ao imóvel.

Além disso, há que se levar em consideração a afirmação do perito no sentido de que a obra do réu foi, em certo ponto, benéfica para a conservação do imóvel do autor, "pois protegeu a laje de piso do segundo pavimento que estava sendo acometida de infiltrações por percolação" (fl. 203 - Quesito 4).

O fato de a obra do réu não possuir o alvará de construção expedido pela municipalidade, por si só, não constitui motivo suficiente para que a demolição imediata da construção seja determinada nestes autos, uma vez que, ao menos em tese, a irregularidade ainda pode ser sanada pelo réu na esfera administrativa.

Ademais, é certo que a residência do autor também se trata de uma construção irregular, o que deslegitima sua pretensão de demolir a construção do réu sob este fundamento.

É incontroverso que o autor sempre soube que haveria a construção de uma segunda residência na laje do imóvel que adquiriu. Nesse cenário - e diante da constatação de que a construção não representa perigo ou riscos estruturais -, tenho que os transtornos decorrentes da obra, tais como poeira, barulho e resíduos, não são suficientes para configurar dano aos direitos da personalidade do autor.

A legislação processual distribui o ônus probatório entre as partes, cabendo ao autor provar os fatos constitutivos de seu direito.

Dessa forma, o autor não se desincumbiu do ônus que a legislação processual lhe atribui (CPC, art. 373, I), de modo que devem ser rejeitados os pedidos de demolição da construção e de reparação por danos materiais e morais.

O ofício de fls. 250/251 atesta que o Município já tem ciência formal das obras realizadas sem alvará. Assim, cabe às partes promoverem a regularização de suas respectivas situações em tempo hábil, sob pena de sofrerem as sanções administrativas aplicáveis à hipótese. Não há nenhum impedimento a que haja novo embargo da obra ou me sua demolição, a critério da municipalidade."

Tendo em vista as alegações tecidas no recurso de apelação, que apenas reiteram as questões claramente analisadas pelo juízo de primeiro grau, é de se adotar integralmente os fundamentos contidos na sentença.

Nesse sentido, o seguinte julgado do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

“A jurisprudência dos Tribunais Superiores há muito admite a validade das decisões que se utilizem da fundamentação per relationem ou aliunde, hipótese em que o ato decisório faz expressa referência à decisão ou manifestação anterior e já existente nos autos, adotando aqueles termos como razão de decidir. Precedentes.” (AgRg no RHC n. 193.002/GO, relator Ministro Ribeiro Dantas, Quinta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 12/4/2024.)

Tendo por norte a sentença, sem descurar da documentação juntada aos autos bem como a prova pericial produzida pode-se inferir que os argumentos da parte autora não merecem ser acolhidos, uma vez que esta não se desincumbiu do seu ônus, na forma do art. 373, I do CPC.

Ao deslinde da controvérsia instaurada, os subsídios técnicos carreados aos autos pelo profissional nomeado pelo juízo mostram-se de curial relevância, ostentando valor preponderante, pois são tais elementos que conduzem de maneira mais segura o Magistrado à conclusão acerca da verossimilhança das alegações dos litigantes e da eventual pertinência do acolhimento das pretensões; afinal, não há dúvidas, o melhor desfecho ao caso demanda análise de profissional habilitado em área de conhecimento específica.

Aqui tem especial relevância a prova pericial, tendo em vista a especificidade técnica da questão posta em julgamento.

Dessa forma, para a elucidação da controvérsia instaurada entre as partes, o Juízo de primeiro grau nomeou o Arquiteto Marcelo Ribeiro de Moraes - CAU 18539-6 como perito judicial, o qual apresentou Laudo (e-doc. 195), - que não foi objeto de impugnação pelas partes, - concluindo-se expressamente, verbis (e-doc. 195):

“Apesar de existirem evidências de falhas construtivas na edificação, as mesmas, não oferecem perigo a saúde, segurança e bem-estar de seus ocupantes, pois não foram observadas patologias que evidenciassem problemas estruturais comprometendo a habitabilidade.

A edificação não apresentou evidências de descumprimento das normas técnicas de engenharia/arquitetura quanto a sua estrutura.”

A conclusão do laudo pericial é reforçada pela resposta dada ao quesito nº 5 formulado pelo próprio autor, verbis:

5) Queira o i. Perito informar se as obras realizadas pelo réu causam prejuízo ao imóvel;

Não. As obras realizadas pelo Réu não causam prejuízo ao imóvel, mas a falta de acabamentos das fachadas pode causar danos, sendo necessário a sua finalização.

Dessa forma, dúvidas não pairam de que a prova produzida afasta a alegação autoral de que a construção realizada pelo demandado teria provocado comprometimento estrutural ou prejuízo ao imóvel do demandante.

Para que se pudesse imputar responsabilidade ao réu pelos danos alegados na inicial, seria imprescindível demonstrar a existência de nexo de causalidade direto entre a construção por ele promovida e o resultado danoso, ônus do qual não se desincumbiu o autor.

Da mesma forma, não prospera a alegação de que as rachaduras e deformações constatadas no imóvel seriam necessariamente consequência da obra.

Com efeito, o laudo pericial e o laudo de vistoria da Defesa Civil de fls. 25/31 não estabelecem nexo causal entre as patologias existentes no imóvel do autor e a construção realizada pelo réu. Ao contrário, o perito constatou a inexistência de danos na laje e, ao responder aos quesitos formulados, não atribuiu à obra do réu responsabilidade pelas rachaduras existentes nas paredes.

Não se pode presumir o nexo causal apenas a partir da circunstância de as rachaduras terem sido constatadas após o início da construção. A responsabilidade civil exige a demonstração do dano e de sua relação causal com a conduta imputada ao demandado. Ausente essa comprovação, não há fundamento para a condenação pretendida.

Nesse contexto, incide, ainda, a regra geral do art. 373, I, do Código de Processo Civil, segundo a qual incumbe ao autor demonstrar os fatos constitutivos de seu direito.

No caso, o autor teve oportunidade de produzir prova técnica e o resultado da perícia não confirmou sua narrativa.

Importa destacar, ademais, que o próprio perito apontou aspecto relevante em sentido favorável à conservação do imóvel do autor, ao consignar que a obra realizada pelo réu foi, em determinado aspecto, benéfica, *“.....pois protegeu a laje de piso do segundo pavimento que estava sendo acometida de infiltrações por percolação.”* (fl. 203, quesito 4).

Desse modo, não há fundamento técnico para concluir que a construção, tal como executada, tenha causado os danos alegados.

Por seu turno, restou como incontroverso que a obra realizada pelo réu não possui alvará de construção expedido pela municipalidade.

Todavia, tal circunstância, não conduz automaticamente à procedência do pedido demolitório formulado nesta demanda.

Com efeito, a legislação civil distingue o exercício do direito de construir, sujeito aos direitos dos vizinhos, da observância dos regulamentos administrativos. O art. 1.299 do Código Civil expressamente dispõe que o proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, ressalvados os direitos dos vizinhos e os regulamentos administrativos.

Assim, a existência de irregularidade administrativa não implica, necessariamente, que o Poder Judiciário deva determ

a demolição da obra no âmbito de demanda privada quando não demonstrada violação concreta ao direito de vizinhança, risco estrutural ou dano ao imóvel do autor.

Destaca-se que, a questão referente à irregularidade administrativa da edificação já é de conhecimento do Município de Itaperuna, onde se localiza o imóvel em questão, conforme demonstra o ofício de fls. 250/251.

Dessa forma, compete, portanto, à municipalidade, no exercício de seu poder de polícia, adotar as providências que entender cabíveis, inclusive determinar a regularização da obra, impor as sanções administrativas pertinentes, embargá-la ou, se presentes os pressupostos legais, determinar sua demolição.

Não se ignora que a legislação de direito de vizinhança prevê a demolição quando violadas determinadas proibições legais, especialmente quando a construção comprometer a segurança do prédio vizinho, sendo que, essa hipótese não foi comprovada nos presentes autos. Ao contrário, a prova pericial afastou expressamente a existência de risco estrutural.

Ademais, também deve ser considerado que a própria residência do autor é apontada nos autos como construção irregular, circunstância que, embora não legitime eventual irregularidade praticada pelo réu, enfraquece a pretensão de utilizar exclusivamente a ausência de licença administrativa como fundamento para a demolição da construção adversa, sobretudo quando ausente demonstração de prejuízo concreto.

Dessa forma, diante da conclusão pericial de inexistência de risco ou prejuízo ao imóvel e da ciência prévia do autor de que a possível construção já era conhecida do mesmo quando da aquisição do imóvel conforme afirmado na contestação, - sem que tenha sido demonstrado elemento probatório capaz de afastar essa circunstância, - são elementos que reforçam a conclusão de que os incômodos decorrentes da execução da obra, por si sós, não justificam a demolição pretendida.

Da mesma forma, não há prova suficiente dos materiais alegados. Com efeito, as rachaduras e deformações existentes não foram tecnicamente atribuídas à obra do réu, e o pe

afirmou expressamente que as obras não causam prejuízo ao imóvel do autor. Destarte, sem demonstração de dano imputável ao demandado e de nexos causal, não há como acolher o pedido indenizatório por danos materiais.

Por fim, quanto ao pedido de danos morais, melhor sorte não assiste ao apelante.

A responsabilidade civil pressupõe a demonstração concomitante da prática de ato ilícito, da ocorrência de dano e do nexos causal, nos termos dos artigos 186 e 927 ambos do Código Civil.

Cediço que o proprietário ou possuidor não está obrigado a suportar interferências anormais que atinjam sua segurança, saúde ou sossego, os quais, constatados, geram o dever de indenizar, nos termos dos artigos 1.277, 1.278 e 1.299 todos do Código Civil:

“Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.”

“Art. 1.278. O direito a que se refere o artigo antecedente não prevalece quando as interferências forem justificadas por interesse público, caso em que o proprietário ou o possuidor, causador delas, pagará ao vizinho indenização cabal.”

“Art. 1.299. O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.”

Todavia, no caso concreto, a prova não revela interferência que tenha ultrapassado os limites ordinários de tolerância, posto que, os transtornos narrados, poeira, barulho e resíduos decorrentes da execução da obra, são inerentes, em alguma medida, a qualquer construção, e o autor não fez prova que tenham assumido proporção extraordinária ou tenham causado lesão concreta direitos da personalidade do ora apelante.

Destaca-se, sobretudo, que a perícia afastou a existência de risco à segurança e à habitabilidade do imóvel, razão pela qual, não se mostra possível, reconhecer dano moral indenizável exclusivamente a partir dos incômodos ordinários decorrentes da execução de obra que, segundo a prova técnica, não ocasionou prejuízo estrutural ao imóvel do autor.

Também não foi produzida prova de que a construção realizada pelo réu tenha causado qualquer prejuízo à saúde do autor. Ao contrário, o laudo pericial, concluiu que as falhas construtivas não oferecem perigo à saúde, segurança ou bem-estar dos ocupantes. Assim, os alegados transtornos decorrentes de poeira, barulho e resíduos, sem demonstração de repercussão concreta sobre a saúde ou os direitos da personalidade do autor, não configuram dano moral indenizável.

Nesse contexto, especialmente diante da conclusão pericial de inexistência de risco à saúde, à segurança e ao bem-estar dos ocupantes do imóvel, não há fundamento para reconhecer a ocorrência de dano moral indenizável.

Assim, considerando que o autor não comprovou os fatos constitutivos do alegado direito, ônus que lhe competia, conforme estabelece o art. 373 I do CPC, impõe-se a manutenção da sentença de improcedência.

Por fim, o artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, dispõe que o Tribunal, ao julgar o recurso interposto, majorará os honorários fixados anteriormente.

Isto posto, voto por **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso, mantendo a sentença alvejada. Ante a sucumbência recursal da parte autora/apelante, na forma do artigo 85 § 11 do CPC, majoram-se os honorários advocatícios de sucumbência para 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa, observada a gratuidade de justiça deferida, conforme as razões acima expostas.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

DES. FÁBIO UCHÔA PINTO DE MIRANDA MONTENEGRO
RELATOR

