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

APELANTE1:ESPOLIO DE MANOEL JOSÉ RIBEIRO (REP/P/S/REP. LEGAL MANOEL JOSÉ RIBEIRO FILHO)
APELANTE1: ESPÓLIO DE ISABEL ALVES RIBEIRO (REP/P/S/REP. LEGAL MANOEL JOSÉ RIBEIRO FILHO)
APELANTE 2 : NOVANIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
APELADO : OS MESMOS
RELATOR: DES. VALÉRIA DACHEUX

APELAÇÃO CÍVEL. NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. ALEGAÇÃO DE QUE AS OBRAS PARA CONSTRUÇÃO REALIZADAS PELA RÉ CAUSARAM GRAVES E IRREPARÁVEIS DANOS AO IMÓVEL DO AUTOR. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA QUE SE REFORMA TÃO SOMENTE PARA MAJORAR A VERBA INDENIZATÓRIA A TÍTULO DE DANOS MORAIS. 1) A teor do que dispõe o artigo 1.281 do CC/02, o proprietário ou o possuidor de um prédio, em que alguém tenha direito de fazer obras, pode, no caso de dano iminente, exigir do autor delas as necessárias garantias contra o prejuízo eventual. 2) O conjunto probatório dos autos é irrefutável ao imputar à obra do empreendimento patrocinado pela Requerida a responsabilidade pelos danos e prejuízos causados ao imóvel do Autor. 3) O Laudo Pericial constatou a presença de tirante atravessando o poço do Autor, bem como que o muro levantado inutilizou o poço e interferiu no subsolo, e que a retirada dos tirantes irá trazer prejuízos ao imóvel. 4) Portanto, não se pode deixar de reconhecer que, além do prejuízo material sobejamente comprovado, a conduta ilícita perpetrada pela Requerida extrapolou, em muito, o mero dissabor da vida cotidiana, ensejando, assim, indubitavelmente, na ocorrência do dano moral indenizável. 5) Nesse contexto, analisando detidamente os fatos comprovados nos autos e considerando as peculiaridades que envolvem o caso, em especial, o sofrimento impingido por anos ao Autor, entende-se que o valor arbitrado deve ser majorado para a quantia de R$20.000,00. 6) No mais, entende-se que a R. Sentença, de forma escorreita, analisou os argumentos e as provas constantes nos autos, apresentando os motivos do convencimento. DESPROVIMENTO DO RECURSO DA RÉ. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO DO AUTOR.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

VALERIA DACHEUX NASCIMENTO:14585 Assinado em 08/07/2026 17:34:55
Local: GAB. DES(A). VALERIA DACHEUX NASCIMENTO

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

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos este recurso de Apelação Cível de nº **0017437-24.2012.8.19.0036**, em que são Apelante e Apelado as partes acima indicadas,

A C O R D A M os Desembargadores que integram **a Sexta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**, na forma da minuta e da certidão de julgamento que serão publicadas

Relatório

Trata-se de ação de nunciação de obra nova c/c indenizatória por danos materiais e morais proposta por MANOEL JOSÉ RIBEIRO FILHO em face de NOVANIL RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Na forma do permissivo regimental, adota-se o relatório da R. Sentença do id de nº 000517:

> *(...)"Trata-se de ação de nunciação de obra c/c indenizatória com pedido de liminar proposta por MANOEL JOSÉ RIBEIRO FILHO em face de NOVANIL RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.*
> ***O autor alega ser inventariante e herdeiro do imóvel situado à Estrada General Mena Barreto, nº 238, quadra 02, casa 8, Centro, Nilópolis, RJ.***
> ***Relata que o réu, proprietário do imóvel vizinho, iniciou uma edificação.***
> ***Aduz que, com a edificação, vem sofrendo grave dano emergente, pois o poço d'água está sem água e o fundo do mesmo está aterrado com concreto; esclarece ainda que notou a presença de um tirante atravessado no poço.***
> ***Afirma que há risco iminente de um possível desabamento, pois surgiram rachaduras no imóvel.***
> ***Assim requer o embargo liminar para determinar a suspensão imediata da obra; no mérito pretende a***

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

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

demolição da parte edificada, a reconstrução do que foi danificado, a contenção do muro de segurança, a perfuração de um novo poço, indenização por perdas e danos e indenização por danos morais.

A inicial foi instruída com os documentos de index 20.
Despacho de index 48 designando audiência de instrução e julgamento e a citação.
Audiência de justificação realizada, conforme ata de index 64.
Decisão de index 86 deferindo a medida liminar.

Contestação de index 89, com documentos, sustentando a inexistência de risco para o imóvel do autor e requerendo a condenação em litigância de má-fé do autor.

***Decisão de index 223 suspendendo o embargo e autorizando o prosseguimento da obra**.*
Réplica de index 225 ratificando os termos da inicial.
Decisão de index 259 deferindo a prova pericial.
Decisão de index 293 fixando os honorários periciais.
Laudo pericial no index 350.
Manifestação da parte autora no index 400.
Petição do réu no index 406.
Esclarecimentos do perito no index 422.
Instados a se manifestarem em alegações finais, o réu se manifestou no index 480 e o autor no index 484.
Despacho de index 488 convertendo o julgamento em diligência.
Esclarecimentos do perito no index 493.
Manifestação do réu no index 507.
Petição do autor no index 512."(...)(grifos nossos)

A referida Sentença ora recorrida julgou o feito nos seguintes termos:

(...)"O feito comporta julgamento antecipado, uma vez que se trata de matéria de fato e de direito sem a necessidade de produção de

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

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

outras provas além das já constantes nos autos, conforme art. 355, I do CPC.

Trata-se de ação em que o autor alega que, após o início da edificação realizada pelo réu, danos foram constatados no seu imóvel.

O réu, por sua vez, nega os relatos autorais.
É sabido que ao proprietário do imóvel lhe é permitido o levantamento de construções, ante a perfeita dicção do art. 1.299 do Código Civil.

Entretanto, o mesmo artigo dispõe a relatividade de tal direito, tendo em vista a necessidade de se preservar o direito de vizinhos, bem como o disposto em regulamentos administrativos.

O i. perito do Juízo, em seu laudo (index 350), concluiu que, em que pese não ter sido identificado nenhuma patologia que comprometa a integridade estrutural da edificação do autor, foi constatado a presença de um tirante atravessando o poço do autor, juntamente com o projeto do muro de contenção que atravessa o subsolo do autor.

O expert atesta, ainda, que o muro levantado pelo réu inutilizou o poço e interfere no subsolo.

Nos esclarecimentos do perito, index 422, foi consignado que há fornecimento de água pela companhia.

Outrossim, o expert salienta que a retirada dos tirantes irá trazer prejuízos ao imóvel do autor.

Não obstante se trate de exercício regular de seu direito, evidente o excesso realizado pelo réu, não se podendo, portanto, ratificar, em juízo, o ato por ele realizado.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

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

A referida obra extrapolou, e muito, os limites da razoabilidade, estando nítida a perturbação da parte autora. (...)
No que se refere ao pedido de reconstituição do que foi danificado no imóvel do autor, considerando que não foi encontrada patologia que comprometa a integridade estrutural, não merece prosperar tal pedido.

Quanto aos pedidos de demolição da parte edificada, considerando o direito do réu em construir e o certificado pelo i. perito no index 493 (a reversão da obra irá trazer prejuízos para o imóvel do autor), julgo improcedente tais pedidos.

No que tange aos pedidos de perfuração de um novo poço d'água no imóvel do autor e a contenção do muro de segurança pelo lado do imóvel do réu, diante da constatação da presença de um tirante atravessando o poço do autor, juntamente com o projeto do muro de contenção que atravessa o subsolo do autor, julgo procedentes os pedidos.

Evidente, ainda, que se impõe a pronta reparação moral da parte autora. No presente caso, não se pode desprezar, tampouco minorar os danos por ela suportados. A fixação do valor devido a título de indenização pelo dano moral aqui configurado deve atender ao princípio da razoabilidade, pois se impõe, a um só tempo, reparar a lesão moral sofrida pela parte autora sem representar enriquecimento sem causa e, ainda, garantir o caráter punitivo-pedagógico da verba, pois a indenização deve valer, por óbvio, como desestímulo à prática constada. À luz de tais critérios, fixo a quantia de R$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de reparação, por entendê-la justa e adequada para o caso.

Ante o exposto, considerando os elementos produzidos, vê-se que merece prosperar, parcialmente, o pleito autoral.
Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE o pedido para:

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

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

> ***1. Condenar o réu a proceder com a perfuração de um novo poço d'água no imóvel do autor, no prazo de 60 dias, sob pena de multa diária de R$1.000,00;***
> ***2. Condenar o réu a proceder, no prazo de 60 dias, com a contenção do muro de segurança pelo lado de seu imóvel, deixando livre e sem nenhum impedimento o subsolo do autor, sob pena de multa diária de R$ 1.000,00; e***
> ***3. Condenar o réu ao pagamento de R$10.000,00 (dez mil reais) a título de danos morais, com incidência de juros legais de 1% ao mês, a partir da citação e de correção monetária a partir da sentença. Condeno ainda o réu ao pagamento das custas e dos honorários sucumbenciais que, na forma do artigo 85, §2 do CPC, fixo em 10% sobre o valor da condenação."(...)*** *(grifos nossos)*

Recorre o Autor, sustentando a majoração do valor indenizatório fixado a título de danos morais para a quantia de R$80.000,00, bem como do percentual fixado a título de honorários de sucumbência. Alega que a obrigação imposta na sentença não pode ser cumprida sem que ocorra a demolição de toda a obra existente, tornando-se impossível de ser executada sem que cause novos e ainda mais severos danos ao imóvel do Autor. Dessa forma, a conversão em indenização pecuniária deve considerar a impossibilidade de cumprimento da obrigação de fazer, como também os graves prejuízos financeiros e emocionais causados ao longo dos mais de 12 anos em que o imóvel permaneceu praticamente inutilizado para qualquer tipo de reparo ou construção, além de exposto ao risco iminente de desabamento.

Recurso do Réu, pugnando pela reforma da sentença para afastar a obrigação de fazer para retirar os tirantes e desocupar o subsolo da parte Apelada em razão da inviabilidade do cumprimento da tarefa, julgando-se improcedente o pedido formulado na vestibular ou, alternativamente, julgando-se o pedido extinto em razão da perda do objeto; bem como, no que se refere a

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

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

construção do poço, no prazo de 60 (sessenta) dias, seja estabelecido como prazo inicial a data da concessão da licença ambiental pela agência reguladora (INEA), incumbindo-se ao Apelado a diligenciar pela regularização do poço bem como pelo pagamento das cobranças pelo uso da água a fim de se evitar qualquer eventual penalidade futura em seu desfavor.

Contrarrazões nos ids de nº 000566 e 000572.

É o relatório.

VOTO

Estão presentes os requisitos necessários a admissibilidade dos Recursos.

Trata-se de ação de nunciação de obra nova c/c indenizatória por danos materiais e morais , na qual alega o Autor que a Ré iniciou uma edificação que causou graves e irreparáveis danos no seu imóvel.

Ressalte-se inicialmente, que a teor do que dispõe o artigo 1.281 do CC/02, o proprietário ou o possuidor de um prédio, em que alguém tenha direito de fazer obras, pode, no caso de dano iminente, exigir do autor delas as necessárias garantias contra o prejuízo eventual.

Em contraponto, o artigo 1.299 do mesmo diploma legal estabelece que o proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.

De tal sorte, sabe-se que tanto o proprietário quanto o possuidor podem pleitear ao Judiciário que faça cessar a obra potencialmente causadora de prejuízos ou ainda que garanta eventual ressarcimento pelos danos gerados.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

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

A despeito dos argumentos lançados na irresignação recursal do Réu, o conjunto probatório dos autos é irrefutável ao imputar à obra do empreendimento patrocinado pela Requerida, a responsabilidade pelos danos provocados no imóvel do Autor.

Na hipótese, perfilho-me integralmente às percucientes ponderações do Magistrado de origem, o qual, após analisar minuciosamente a questão controvertida, valeu-se da prova pericial, realizada por profissional de sua confiança, consignando que *"a referida obra extrapolou, e muito, os limites da razoabilidade, estando nítida a perturbação da parte autora."*

Ainda, como bem salientado pelo nobre Juiz sentenciante:

(...)"foi constatado a presença de um tirante atravessando o poço do autor, juntamente com o projeto do muro de contenção que atravessa o subsolo do autor. O expert atesta, ainda, que o muro levantado pelo réu inutilizou o poço e interfere no subsolo."(...)

Digno de nota, ainda, que, conforme observação do Ilustre Perito em seu laudo, as construções causaram inúmeros danos e prejuízos ao imóvel do Autor. Veja-se:

→ Sim, constatando a presença de um tirante atravessando o poço do autor, juntamente com o projeto do muro de contenção, é possível afirmar que pelo menos 21 tirantes avançam pelo subsolo do autor.

13. Se positivo no quesito anterior, queira o Sr. perito responder se o muro levantado de alguma forma prejudica o autor na utilização do espaço construído pelo réu?

→ Sim, afeta na inutilização do poço e também na interferência no subsolo no que tange a futuras obras, como a construção de uma nova fundação ou subsolo.

14. Queira o Dr. Perito informar se o poço existente no imóvel do autor foi inutilizado devido a obra realizada com tirantes do muro;

→ O poço foi perfurado por um dos tirantes. Acrescento também que uma das possíveis consequências da utilização das cortinas atirantadas é o rebaixamento do lençol freático. Assim, deduz-se que sim, o poço foi inutilizado devido a obra realizada com tirantes do muro.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

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

Destarte, não se pode deixar de reconhecer que, além do prejuízo material sobejamente comprovado, a conduta ilícita perpetrada pelo Requerido, ao contrário do que afirma, extrapolou, em muito, o mero dissabor da vida cotidiana, ensejando, assim, indubitavelmente, na ocorrência do dano moral indenizável.

Nesse contexto, analisando detidamente os fatos comprovados nos autos e considerando as peculiaridades que envolvem o caso, em especial, o sofrimento impingido por anos ao Autor, entende-se que o valor arbitrado deve ser majorado.

No mais, entende-se que a R. Sentença, de forma escorreita, analisou os argumentos e as provas constantes nos autos, apresentando os motivos do convencimento.

Pelo exposto, VOTO no sentido de **NEGAR PROVIMENTO** ao Recurso da Ré e **DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao Recurso do Autor para majorar a verba indenizatória fixada a título de danos morais para a quantia de R$ 20.000,00 (vinte mil reais). Outrossim, fixo os honorários recursais devidos pelo Réu em 5% do valor da condenação.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

VALÉRIA DACHEUX
DESEMBARGADORA RELATORA

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ