



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0806693-48.2022.8.19.0209

APELANTE: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARLIN

APELADA: LAJAS 2500 ADMINISTRAÇÃO DE BENS EIRELI - EPP

RELATORA: DES. MARIA CELESTE P.C. JATAHY

APELAÇÃO CÍVEL. Condomínio edilício. Obra na cobertura. Pleito de suspensão e demolição. Terraço de uso exclusivo da unidade. Inexigibilidade de prévia aprovação em assembleia condominial. Alteração de fachada não demonstrada. Obra cuja segurança está condicionada, contudo, ao cumprimento do reforço estrutural e afastamento indicados pela perícia. Reforma parcial da sentença.

1. Preliminar de reforma da decisão interlocutória que retificou o valor da causa. Pleito relativo a obra de acréscimo, cujo valor deve ser o do seu custo. Quantia irrisória estimada pelo autor, a merecer alteração, não tendo a decisão recorrida indicado com precisão o novo valor. Planilha da ré informando os custos da obra e outras despesas e rubricas, estranhas ao feito. Valor da causa que se fixa em R\$ 1.391.498,70, correspondente apenas às despesas da obra, na data da contestação/planilha.

2. Preliminar de nulidade da perícia técnica realizada nos autos que não prospera. Autor que tomou ciência da qualificação da perita e de que envolveria laudos de outros profissionais por ela escolhidos, na estimativa de honorários, manifestando sua concordância. Impugnação a essa qualificação e à atuação do outro profissional só deduzidas após a apresentação do laudo. Intempestividade. Precedente do STJ.

3. Obra realizada em área privativa da unidade da ré, cujo uso exclusivo encontra-se registrado desde 1981. Acréscimo vertical construído em 2015, averbado na matrícula. Obra objeto da lide que se destina a ampliação desse andar.

4. Eventual necessidade de reforço de vigas em razão da obra que ostenta natureza de reparo e independe de autorização da assembleia. Inteligência do art. 1.341, §§1º e 5º, parte final, do Código Civil.

5. Acréscimo erguido em 2015 que, por si só, difere da fachada dos demais andares, e foi admitido. A construção só poderia ser

(C)

Processo nº 0806693-48.2022.8.19.0209



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

considerada alteração de fachada se houvesse disposição na convenção do condomínio estabelecendo um padrão aplicável para a acessão, que o autor não demonstra. Ausência de prova de ofensa tampouco ao conjunto arquitetônico. Desnecessidade de autorização pela assembleia condominial.

6. Laudo pericial que, contudo, informa não ter sido respeitado o afastamento mínimo da laje, nas faces laterais e traseira, além de indicar necessidade de reforço estrutural em duas vigas de concreto armado. Obrigações se impõem, como condição para a segurança e adequação da obra.

7. Pedido de suspensão e demolição total da obra que permite ao julgador o prosseguimento desde que adotadas medidas que se tornem necessárias. "Quem pede o mais, pede o menos". Precedente do STJ (REsp 1177692/SC).

8. Reforma parcial da sentença, no mérito, para julgar o pedido procedente em parte, determinando o cumprimento das exigências descritas, visando ao prosseguimento da obra.

PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação nº 0806693-48.2022.8.19.0209, interposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARLIN, figurando como Apelada LAJAS 2500 ADMINISTRAÇÃO DE BENS EIRELI - EPP.

ACORDAM os Desembargadores que integram a Décima Sexta Câmara de Direito Privado (antiga Quarta Câmara Cível) do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em **dar parcial provimento ao recurso**, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso interposto ante o julgado proferido nos autos da ação ajuizada por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARLIN em face de LAJAS 2500 ADMINISTRAÇÃO DE BENS EIRELI - EPP.

(C)

Processo nº 0806693-48.2022.8.19.0209





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

Na forma regimental (art. 164, §4º, do RITJERJ), adoto o relatório da sentença, que passo a transcrever na íntegra (index 123880556):

RELATÓRIO 1. Trata-se de ação de nunciação de obra nova com pedido demolitório; 2. Afirma a parte autora, que a ré é proprietária do apartamento de cobertura e que estaria fazendo obras ilegais, sem autorização do condomínio; 3. Registra que a ré requereu ao condomínio a mudança de algumas telhas por uma laje leve, de estrutura metálica, o que lhe foi deferido, porém além da laje a ré teria construído uma expansão em sua cobertura, a qual representa verdadeiramente um novo pavimento; 4. Os pedidos são: a antecipação da tutela para paralização da obra, a demolição se não paralisada, o reestabelecimento da edificação ao estado anterior; 5. No ID de final 4188 foi inserido um parecer técnico o qual recomenda a paralização da obra para estudos técnicos e registra que a estrutura do edifício Merlim, não suporta a carga pretendida pela unidade 501; 6. Ainda acompanham a inicial a ata da assembleia que foi contrária à efetivação da obra, a certidão de ônus reais do imóvel e a licença para obra conferida pela prefeitura; 7. Não houve deferimento da tutela, decisão reformada pelo E. Tribunal conforme se vê no ID 5196; 8. Contestação apresentada no ID 0956 impugnando o valor dado a causa, afirmando a parte ré ser proprietária do imóvel C.01 do condomínio Merlim, tendo havido estudos com um profissional de engenharia para reforma e ampliação da cobertura, além de conserto de vazamentos; 9. A execução da laje foi aprovada e as obras se iniciara, inclusive da reforma interna da unidade do demandado; 10. A Prefeitura permitiu o projeto de ampliação do segundo pavimento, referindo ainda que não houve emissão de laudos contrários a obra; 11. Impugna o laudo juntado aos autos pela parte autora e requer improcedência do pedido; 12. Com a contestação vieram aos autos o laudo técnico de ID 30970, a planta de ID 30971, licença para execução da obra no ID 30978, o termo de Responsabilidade Técnica no ID 903092; 13. Réplica do condomínio no ID 54615 reiterando seus os argumentos; 14. Foi juntado laudo técnico no ID 08551. Decisão saneadora no ID 63204; 15. O agravo de instrumento foi desprovido no ID 5445, retornando-se ao status quo ante; 16. Laudo pericial apresentado no ID 2796. Registrando que: Os pilares e as vigas metálicas estão atendendo as novas solicitações impostas. O peso calculado total de estrutura (peso próprio, carga permanente e sobrecarga) em todos os pilares antes do acréscimo era de 78,7 ton. O peso após a execução do acréscimo é de 117,0 ton, gerando, assim, um acréscimo de 38,7 ton. Este acréscimo de peso resulta em uma carga

(C)

Processo nº 0806693-48.2022.8.19.0209



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

distribuída ao longo de toda a estrutura existente de aproximadamente 300 kg/m² e uma área de 130 m². Portanto, este acréscimo de carga não é expressivo o suficiente para que se coloque em risco a estabilidade estrutural de todo o prédio. 8.2 Imóvel 401: Durante a vistoria, foi possível notar diversos pontos com necessidade de reparo na unidade 401 (imediatamente abaixo do imóvel do Autor). Dado o largo espaço de tempo, não é possível realizar conclusão de que a obra é a responsável pelos vícios (não há registros fotográficos da situação anterior), entretanto, é possível afirmar que os indícios apontam para falhas/problemas durante a obra que resultaram nos vícios encontrados. Esta dinâmica pode ser observada durante a vistoria e parece fazer sentido a todos, uma vez que, foi dito que os problemas serão sanados pelo responsável da obra presente. É possível afirmar que as fissuras encontradas estão dentro do permitido pela Norma NBR 6118, não oferecendo qualquer risco estrutural ao edifício. Dito isso, são necessários reparos nos pontos afetados para devolver o estado anterior ao proprietário do imóvel. 8.3 Sombreamento: Remeter-se ao item 6.3 e 6.4 deste Laudo. Possível notar a exigência de 'Cobertura em vidro translúcido para permitir passagem do Sol' Como é possível notar pelas fotos acostadas, ainda não foi instalada a cobertura metálica; Possível notar que a área a ser coberta está hachurada em vermelho; Há afastamento de 1,50 metros com relação ao limite da laje nas faces laterais e traseira para construção da cobertura - Não foi contemplado. Possível notar pela vistoria que o afastamento não foi respeitado nos 3 locais. Não foi contemplado cobertura para casa de máquinas existente 8.4 Garagem - Térreo Remeter-se ao item 5.1.5 deste Laudo. Como é possível notar, os vícios encontrados na área do Térreo - Garagem não são capazes, diante da situação atual, de comprometer estruturalmente o edifício. Entretanto, devido à falta de manutenção do edifício (precária), há necessidade de reparos pontuais. A NBR 6118 (Projeto de Estruturas de Concreto - Procedimento) que é a Norma Técnica que rege a matéria no Brasil e desta maneira, entende-se que a única fissura > 0,4mm (representada abaixo - cerca de 0,5mm) deve ser realizada intervenção para tratamento. 17. O Condomínio ingressou com um laudo crítico no ID 5282, no qual afirma que a perita não teria condições técnicas de discutir a estrutura do prédio; 18. O parecer do assistente técnico do autor está no ID 8639; 19. O laudo crítico do assistente técnico do autor no ID 8629 afirma que a perita estaria acompanhada de 2 engenheiros por não ter competência para analisar a estrutura, mas estes sim; 20. A perita prestou esclarecimento no ID 63202 afirmando que a tentativa de

(C)

Processo nº 0806693-48.2022.8.19.0209





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

desqualificação da profissional decorreria das conclusões do laudo contrárias aos interesses da parte autora; 21. NO ID 27607 foi indeferida a substituição da perita, bem como restou registrado que os quesitos referentes ao risco estrutural foram respondidos; 22. Nova manifestação do condomínio impugnando o laudo pericial, manifestação da perita no ID 6071, esclarecendo que: (i) (ii) (iii) (iv) Compareceu ao local acompanhada de profissionais especializados sendo a equipe multidisciplinar. Na proposta de honorários já havia esta referência, tendo juntado o currículo do engenheiro; Com relação aos supostos vícios da perícia esclarece que todos os estudos foram feitos (ITEM 8.1 do laudo); Acerca dos espaços de construção o tema está respondido no quesito 6º; Com relação ao laudo estrutural reescreve sua conclusão fixando o peso calculado no total da estrutura em todos os pilares em 78.7 toneladas, após o acréscimo 12.5 toneladas, acréscimos: 45.5 toneladas, acréscimo de carga não expressivo o suficiente para colocar em risco a estabilidade de todo o prédio; (v) Não foi observada qualquer patologia que indicasse qualquer insuficiência de qualquer peça estrutural; 23. Conforme a perita esclarece, parte de uma situação inicial (estrutura original) para situação final (estrutura com acréscimo). Como as cargas foram corretamente consideradas pode se encontrara uma resistência para situação inicial. Após o acréscimo poderá ser observado ou não uma necessidade de aumento da resistência. Se observadas está observações se saberás onde está estruturara deverá ser reforçado, está situação está apresentada no laudo no item 6.2; 24. Registra ser um erro a consideração das vinculações somente à rigidez dos elementos de barra que compõem as vigas e pilares. Deve-se avaliar a natureza das ligações para se estabelecer a real natureza entre nós. Ao final a perita reiterou o conteúdo de suas conclusões; 25. Foram apresentados novos comentários dos assistentes técnicos e em seguida o juízo, no ID 81999, deu por encerrada a fase de produção de prova técnica, tendo as partes apresentado memoriais nos IDs 4499 e 44972; Este relatório, passa-se a decidir;

FUNDAMENTAÇÃO 26. A parte autora impugna o laudo pericial, afirmando que a perita não teria condições técnicas de analisar a situação da obra, sob o ponto de vista da estrutura; 27. Sem razão o impugnante, que só se recordou da qualificação técnica da perita quando o laudo foi negativo aos seus interesses, embora, a nomeação e os currículos já tivessem sido publicados há muito; 28. Desta forma se conclui, que a manifestação da parte em relação a perita está vinculada a conclusão em seu desfavor do laudo técnico; 29. As conclusões da perícia foram: (i) (ii) Os pilares e as vigas metálicas

(C)

Processo nº 0806693-48.2022.8.19.0209





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

estão atendendo as novas solicitações impostas; O peso calculado total de estrutura (peso próprio, carga permanente e sobrecarga) em todos os pilares antes do acréscimo era de 78,7 toneladas e o peso após a execução do acréscimo é de 117,0 toneladas, gerando, assim, um acréscimo de 38,7 ton. Este acréscimo de peso resulta em uma carga distribuída ao longo de toda a estrutura existente de aproximadamente 300 kg/m² e uma área de 130 m². Portanto, este acréscimo de carga não é expressivo o suficiente para que se coloque em risco a estabilidade estrutural de todo o prédio. (iii) (iv) (v) (vi) (vii) (viii) Durante a vistoria, foi possível notar diversos pontos com necessidade de reparo na unidade 401 (imediatamente abaixo do imóvel do Autor). Dado o largo espaço de tempo, não é possível realizar conclusão de que a obra é a responsável pelos vícios (não há registros fotográficos da situação anterior), entretanto, é possível afirmar que os indícios apontam para falhas/problemas durante a obra que resultaram nos vícios encontrados; Esta dinâmica pode ser observada durante a vistoria e parece fazer sentido a todos, uma vez que, foi dito que os problemas serão sanados pelo responsável da obra presente; É possível afirmar que as fissuras encontradas estão dentro do permitido pela Norma NBR 6118, não oferecendo qualquer risco estrutural ao edifício. Dito isso, são necessários reparos nos pontos afetados para devolver o estado anterior ao proprietário do imóvel. 8.3 Sombreamento: Remeter-se ao item 6.3 e 6.4 deste Laudo; Possível notar a exigência de 'Cobertura em vidro translúcido para permitir passagem do Sol'; Há afastamento de 1,50 metros com relação ao limite da laje nas faces laterais e traseira para construção da cobertura - Não foi contemplado. Possível notar pela vistoria que o afastamento não foi respeitado nos 3 locais. Não foi contemplado cobertura para casa de máquinas existente 8.4 Garagem - Térreo Remeter-se ao item 5.1.5 deste Laudo; Como é possível notar, os vícios encontrados na área do Térreo - Garagem não são capazes, diante da situação atual, de comprometer estruturalmente o edifício. Entretanto, devido à falta de manutenção do edifício (precária), há necessidade de reparos pontuais. A NBR 6118 (Projeto de Estruturas de Concreto Procedimento) que é a Norma Técnica que rege a matéria no Brasil e desta maneira, entende-se que a única fissura > 0,4mm (representada abaixo - cerca de 0,5mm) deve ser realizada intervenção para tratamento; 30. Conforme assinalado nos autos, a obra em questão teve autorização da Prefeitura e está administrativamente regular; 31. A contestação veio acompanhada por documento - ART DE OBRA E SERVIÇO - que representa a responsabilidade técnica de quem firma a documentação sob a questão estrutural; 32. Observe-se

(C)

Processo nº 0806693-48.2022.8.19.0209





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

ainda, que no RI do imóvel, conforme documento que se encontra no IDF 4195, em seu Av2 , foi aditado que a utilização do terraço seria exclusiva dos proprietários da cobertura; 33. Malgrado o entendimento diverso do ilustre assistente técnico da parte autora, a prova dos autos é contundente sobre a possibilidade da obra do réu e da ausência de risco de falência do prédio; 34. Não há dano ao vizinho, que pudesse autorizar o embargo à construção, observando-se que o proprietário do apartamento 401 não é parte nestes autos; 35. Registre-se que a propriedade é direito constitucionalmente protegido conforme artigo 5º, XXII da CRFB/88; 36. Não está provado nos autos qualquer prejuízo efetivo, concreto e permanente ao condomínio. Prejuízos hipotéticos e não permanentes não dão ensejo à nunciação e muito menos à demolição, pelo que a IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO se impõe;

DISPOSITIVO 37. Isto posto tudo visto e examinado, JULGA-SE IMPROCEDENTE O PEDIDO AUTORAL, condenando-se a parte autora nas custas do processo, inclusive honorários periciais e verba honorária de 10% no valor atualizado da causa; P.R.I.

Razões de recurso pelo autor no index 131122181. Preliminarmente, impugna a decisão de index 26363204 que acolheu a impugnação da ré ao valor da causa e suscita a nulidade do laudo pericial, requerendo a anulação da sentença. No mérito, sustenta tratar-se de obra de acréscimo de pavimento, que possui natureza estrutural e altera a fachada do prédio, de sorte que necessita de aprovação condominial. Aduz estar evidenciado o risco pela conclusão do laudo, de que *“há necessidade de reforço estrutural nas vigas de concreto armado de forma local”* e pelo fato de ter o arquiteto da ré assumido responsabilidade técnica para obras de *“recomposição da estrutura de concreto”*, no laudo de desinterdição emitido pela prefeitura. Reclama aplicação do art. 1.342, do Código Civil, quanto à necessidade de aprovação condominial. Cita precedentes referentes à alteração de fachada.

Contrarrazões pela ré no index 139106261, em prestígio à sentença. Defende a alteração do valor da causa, citando precedente e discorrendo sobre os custos da obra e demais pedidos da inicial. Afirma ser a perícia formada de laudos elaborados por um grupo de profissionais especializados, não se verificando a nulidade alegada pelo autor. Também cita precedentes. No mérito, alega ter a perícia concluído pela ausência de risco ao prédio e que possui direito ao uso privativo da área onde realiza a obra, não sendo necessária autorização condominial para tanto.

É o relatório. Passo ao voto.

(C)

Processo nº 0806693-48.2022.8.19.0209





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

Registro, inicialmente, que o recurso é tempestivo e estão presentes os pressupostos formais de admissibilidade. Eventual diferença de taxa judiciária em relação à distribuição da ação não obsta o conhecimento do presente recurso.

Observo que a taxa judiciária devia ter sido exigida antes da prolação da sentença. Ausente o recolhimento, em especial por não estar preclusa a discussão acerca do valor (retificado) da causa – decisão que o autor impugna no presente apelo – a cobrança de qualquer diferença pode ser perfeitamente postergada para a fase executiva.

Na inicial, o autor postula declaração de ilegalidade da obra de acréscimo a pavimento na unidade 501, com a condenação da ré à sua demolição, restabelecendo a edificação ao seu estado anterior. Verifica-se, portanto, que o único objeto do pleito é a obra: nenhuma pretensão (como alega a ré) a mais, nem a menos. A restituição ao *status quo ante* é mera consequência do pedido de embargo e desfazimento da obra.

Atribuiu à causa o valor de R\$ 1.000,00, que em seu apelo defende, à alegação de não ser obrigado a “*ter conhecimentos acerca de custos de obra e afins, sendo certo que, para tanto, seria necessário um estudo específico para estimar tais gastos*”. Sustenta estar o STJ entendendo pela possibilidade de estimar o valor da causa em quantia simbólica e **provisória**, citando o REsp 1.534.559.

Ainda que se trate de valor provisório, a estimativa feita pela parte há de ser ao menos razoável. No caso em tela, contudo, não é minimamente plausível que o custo de uma obra de ampliação da cobertura, com construção de novo pavimento, fosse de apenas R\$ 1.000,00.

Mesmo no precedente trazido pelo apelante – relativo a utilização indevida de obra audiovisual, hipótese em que é virtualmente impossível apurar o valor do dano (diversamente da obra objeto da presente lide) – o valor simbólico estimado pelo juiz foi de R\$ 100.000,00, e não um centésimo disso.

Por outro lado, noto que a decisão de index 26363204, embora tenha acolhido a impugnação ao valor da causa, não o fixou em R\$ 4.500.00,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), como pretendia a ré. Eis o seu teor:

Ação de nunciação de obra com demolitória;

(C)

Processo nº 0806693-48.2022.8.19.0209



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

Acolhe-se a impugnação ao valor da causa que de ser aferido com base na estimativa do valor da obra a demolir ou embargar;
Questão controvertida a ilegalidade da obra realizada;
Intimem-se as partes para que especifiquem provas;

Ou seja, entendeu o Juízo *a quo* pela necessidade de aferição do valor estimado para a obra, sem acolher exatamente a quantia apontada pela ré em sua contestação e superior até mesmo à planilha de index 21930969, onde a ré discrimina os custos da obra. Colaciono, aqui, a planilha em questão:

Valores investidos na obra até a presente data:	
Projetos:	50.000,00
Material bruto:	149.489,60
Material de acabamento:	60.000,00
Mármore de peitoris:	26.000,00
Estrutura metálica:	524.520,00
Guincho para subida de material:	7.197,10
Mão de obra:	550.000,00
Piso aquecido:	24.292,00
Mais Valerá:	1.300.000,00
Subtotal:	2.691.498,70
Comprados, pagos, mas dependendo da obra para entregar:	
Armários:	425.000,00
Mármore:	212.000,00
Eletrodomésticos:	145.093,00
Louças e metais:	220.470,27
Luminárias:	13.953,00
Cortinas/papéis de parede:	174.000,00
Subtotal:	1.190.516,27
Total geral:	3.882.014,97



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

Os armários, louças, luminárias e afins que constam da tabela inferior são itens de decoração, e não da obra embargada. Tanto assim que, segundo indica a planilha, estão “*dependendo da obra para entregar*”. A impugnação deduzida na presente ação é exclusivamente à obra estrutural, não veicula qualquer pretensão de ingerência sobre a decoração, o interior do imóvel da ré.

Tais despesas, portanto, não integram a obra embargada.

Quanto à tabela superior, observo que ali foram elencados, além dos custos de projeto, materiais e mão de obra, a rubrica “*mais valerá*”: uma valorização hipotética, pretendida pela ré com a obra. Isso, igualmente, **não é um custo da obra** e sequer pode ser admitido, tanto por ser mera estimativa unilateral quanto porque resultaria em duplicidade se somada ao custo da obra em si.

No mais, essa planilha é bem específica quanto às despesas para a construção objeto da lide e a prova pericial produzida não se prestava a calcular os custos, nem foi determinado o cálculo em momento posterior. Entendo, portanto, que é apta à estimativa do custo da obra, já atualizado na data da contestação (23/06/2022).

Conclui-se que tal custo é o somatório das despesas da tabela superior exceto a rubrica “*mais valerá*”, o que totaliza R\$ 1.391.498,70. É esse o valor da causa.

Merece parcial provimento o apelo nesse ponto, para fixar o valor da causa, atualizado até 23/06/2022, em **R\$ 1.391.498,70** (um milhão, trezentos e noventa e um mil, quatrocentos e noventa e oito reais e setenta centavos).

Ainda em preliminar, o autor suscita a nulidade do laudo pericial, requerendo em consequência a anulação da sentença. Alega ter sido elaborado e subscrito por “*outro profissional totalmente alheio ao conhecimento das partes (Engenheiro Civil Matheus Soares Viana Fernandes)*”, e não pela perita nomeada pelo Juízo.

Sustenta que o art. 473 §3º, do CPC, só autorizaria a valer-se de auxílios para a função, e não a “terceirizar” o trabalho, o que afirma ter ocorrido; e que a hipótese reclamava substituição da perita com base no art. 468, I, do CPC, por faltar-lhe conhecimento técnico ou científico.

Como bem fundamentou o juízo *a quo*, a perita nomeada se qualifica como **Arquiteta** (não “engenheira”), desde sua primeira manifestação nos autos estimando

(C)

Processo nº 0806693-48.2022.8.19.0209



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

os honorários, ali indicando também a necessidade de incluir vistorias e laudos de outros profissionais especializados (index 44531933). É justamente por isso, diante da participação de outros especialistas, que estimou os honorários em 15.152 UFIR-RJ.

Laudos interprofissionais	30	650,00	R\$ 19.500,00	
Preparação de anexos e montagem do laudo	18	650,00	R\$ 11.700,00	
Reuniões com peritos assistentes e/ou contatos com advogados	0	650,00	R\$ 0,00	

Devido ao grau de dificuldade, necessidade de laudo interprofissional especializado em Estruturas, horas de trabalho empregadas e relevância da demanda sugerimos que:

Sejam seus honorários arbitrados em 15.152,00 UFIRs-RJ, que corresponde ao valor de R\$ 65.650,00 (Sessenta e cinco mil, seiscentos e cinquenta reais), na data corrente.

Sem mais para o momento, renovamos votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Maria Luiza de Vasconcellos Levier

Arquiteta – Perita Judicial

O condomínio/autor concordou expressamente com os honorários estimados pela perita (index 48857632), bem assim com sua nomeação, qualificação e condições especificadas na proposta, ali expressamente incluídas 30 horas de trabalho de outros profissionais, os “laudos interprofissionais”.

Requer, tão somente, o rateio dos honorários em 50% para cada parte, já que a ré também protestou pela prova pericial, depositando a sua metade. A ré depositou a outra metade (index 49067343) e a perícia foi realizada.

Cumpramos observar que o autor também contou com uma equipe a auxiliá-lo, composta de dois engenheiros que nomeou seus assistentes técnicos, assim como a ré foi assistida por dois engenheiros, além do arquiteto responsável pela obra.

(C)

Processo nº 0806693-48.2022.8.19.0209



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

Só depois de apresentado o laudo (index 54482796), concluindo que o peso da construção *“não é expressivo o suficiente para que se coloque em risco a estabilidade estrutural de todo o prédio”,* é que o autor passou a alegar que a perita *“não possui qualificação técnica para o trabalho que lhe fora designado, mormente no que tange a análise de questões estruturais, ponto central de discordância entre as partes”.*

Como visto acima, o autor tinha plena ciência da qualificação técnica da perita – Arquiteta – e da utilização de laudos de outros profissionais especializados para a conclusão do seu Laudo Pericial. A alegação de que tal informação só teria vindo à tona quando da juntada do laudo não se coaduna com os elementos dos autos.

Além disso, o laudo não foi elaborado por outro profissional, como sustenta no apelo. Foi a perita quem coordenou os trabalhos e vistoriou o prédio junto com sua equipe, assim como foi ela quem respondeu aos quesitos das partes e figura como responsável pelas conclusões que trouxe em seu laudo, ainda que remetendo aos estudos elaborados pelos engenheiros da equipe que montou.

Não se verifica violação alguma ao art. 465 do CPC, sendo certo que não foi arguida pela parte no momento oportuno, na forma do seu §1º, mesmo ciente de que a perita nomeada era Arquiteta, e não engenheira.

Inviável a pretensão do autor de invalidar a perícia, só deduzida quando lhe foi desfavorável, em verdadeira “nulidade de algibeira”. Nesse sentido,

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C COBRANÇA DE MULTA CONVENCIONAL. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. ALEGAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE COISA JULGADA MATERIAL. SÚMULA 284/STF. BASE DE CÁLCULO. MARGEM LÍQUIDA. SÚMULAS 5 e 7/STJ. INABILITAÇÃO TÉCNICA DO PERITO. PRECLUSÃO.

1. O propósito recursal é dizer sobre a a) ocorrência de negativa de prestação jurisdicional; b) existência de coisa julgada material; c) utilização da margem líquida no cálculo da cláusula penal; d) inabilitação do perito.

2. Não ocorre negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.

(C)

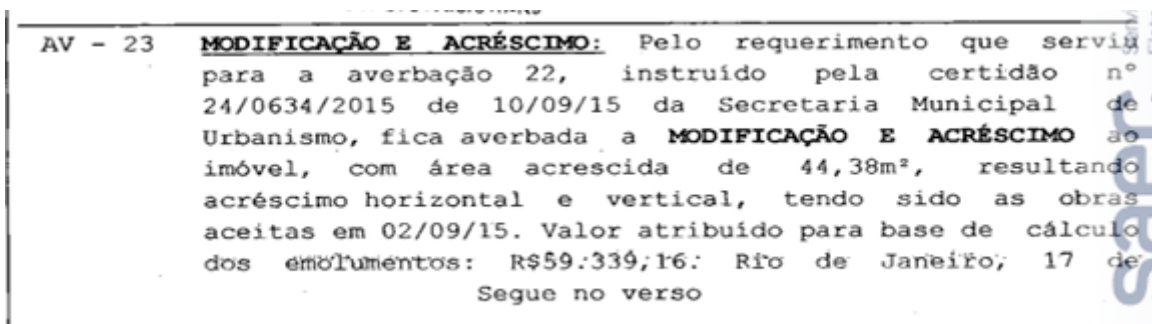
Processo nº 0806693-48.2022.8.19.0209





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

Além dessa averbação, o direito de ampliar é patente por outro registro na mesma certidão, na AV-23, de “MODIFICAÇÃO E ACRÉSCIMO” realizada em 2015, obra que aumentou a unidade tanto horizontal, quanto verticalmente:



De tal anotação registral observa-se que, na realidade, o segundo pavimento do apartamento de cobertura já existia desde 2015 (“*acréscimo horizontal e vertical*”). A obra objeto da presente demanda é de **ampliação desse pavimento** sobre a área que já se admitira anteriormente ser privativa e passível de construção, o terraço.

A alegação de que a ré não teria o direito de ali construir é contraditória com a conduta anterior do condomínio, que tolerou a acessão anteriormente realizada.

Não há dúvida de que a estrutura do prédio seja parte comum (art. 1.331, §2º, do Código Civil). Todavia, a obra só dependeria de **autorização assemblear por força do art. 1.342, do CC**, como aduz o autor, se tivesse o propósito de fazer acréscimos à área comum para “*lhes facilitar ou aumentar a utilização*”, o que não é o caso dos autos.

Mesmo integrando a estrutura do prédio, as vigas têm seu uso vinculado à sustentação da construção, razão pela qual não há que se falar em “ampliação ou facilitação” de sua utilização. Ainda que venha a ser necessário reforço, isso terá natureza de manutenção ou reparo, que não depende de autorização assemblear e, nesse caso, correrá às expensas do condômino, na forma do art. 1.341, §§1º e 5º, parte final, do Código Civil.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

Restam, assim, as alegações de que a obra representaria **risco ao prédio** e de que **alteraria a sua fachada** (art. 1.336, III, do Código Civil).

A primeira (risco) teria por consequência a limitação da obra até o ponto em que não o gerasse; ao passo que a segunda (fachada) obstaría a alteração promovida pela obra, já que a jurisprudência pátria firmou o entendimento de ser necessária aprovação assemblear para tanto.

Quanto à fachada, é relevante o fato de que já fora erguido um andar sobre o terraço desde 2015, averbado na matrícula do imóvel. Isso, por si só, muda o aspecto do prédio e ainda assim foi admitido, sem que constituísse alteração de fachada.

E não constitui, porque o art. 1.336, III, do Código Civil é expresso ao firmar que a alteração a que se refere é quanto à *“forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas”*, o que não se aplica quando não existe na área.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

(...)

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

Conclui-se daí que a simples construção do andar não configura alteração de fachada. É necessário, para tanto, que destoe do projeto arquitetônico previsto na convenção condominial especificamente em relação a acessões sobre aquela parte do terraço, privativa da unidade de cobertura, caso em que constituiria violação a tal diploma convencional. O autor não aponta previsão alguma nesse sentido.

Veja-se que a alteração, no dizer da palavra, só se verifica quando a fachada daquela parte da construção já existe, e foi modificada. Quando não existe, quando é algo que foi erguido, é necessário ter-se ao menos uma previsão nos regulamentos construtivos do prédio para concluir por alguma “alteração”, violando-a. Ausente tal regulamentação, não se pode falar em alteração da fachada e, por conseguinte, não se aplica a exigência de deliberação assemblear para realizá-la.

Ainda que se entendesse uma alteração com base no conjunto arquitetônico do prédio, também não há prova nos autos de que o projeto e a obra em análise destoem deste. Essa análise não foi requerida nem realizada no laudo pericial produzido nos autos, nem o autor formulou quesito algum nesse sentido.

(C)

Processo nº 0806693-48.2022.8.19.0209



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

Rejeitada, portanto, a alegação de se tratar de alteração de fachada.

Quanto ao risco, sustenta o apelante estar evidenciado pela conclusão do laudo pericial, de que *“há necessidade de reforço estrutural nas vigas de concreto armado de forma local”* e pelo fato de ter o arquiteto da ré assumido responsabilidade técnica para obras de *“recomposição da estrutura de concreto”*, no laudo de desinterdição emitido pela prefeitura.

Transcreve também trecho do laudo, onde consta o desrespeito ao afastamento exigido em três locais da obra, no que tange ao sombreamento, alegando que isso constituiria alteração de fachada:

8.3 Sombreamento:

Remeter-se ao Item 6.3 e 6.4 deste Laudo.

- Possível notar a exigência de 'Cobertura em vidro translúcido para permitir passagem do Sol'
- O restante da área em cinza não é objeto desta lide;
- Como é possível notar pelas fotos acostadas, ainda não foi instalada a cobertura metálica;
- Possível notar que a área a ser coberta está hachurada em vermelho;
- Há afastamento de 1,50 metros com relação ao limite da laje nas faces laterais e traseira para construção da cobertura – **Não foi contemplado. Possível notar pela vistoria que o afastamento não foi respeitado nos 3 locais.**

Não foi contemplado cobertura para casa de máquinas existente

Ao que parece, esse afastamento da laje é uma exigência de engenharia, que diz respeito ao sombreamento e, em tese, também à circulação no local, já que parte dele é ocupada pela casa de máquinas dos elevadores e caixa d'água, que são de uso comum do prédio. A averbação no registro imobiliário informa ser de uso privativo da unidade o **terraço** e o *“compartimento anexo à caixa d'água”*, nada mais.

Outra possibilidade é de que se trate de uma exigência imposta na licença concedida pelo Município, ou na legislação, referente ao sombreamento.

Fato é que o perito, embora não esclareça a razão dessa exigência, constatou não ter sido respeitada. **Impõe-se, assim, condicionar o prosseguimento da obra à demolição dessa parte, para que respeite o afastamento mínimo.**



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

Ressalto que a própria ré afirma, na petição de index 36315830, ter avançado na construção além dos *“limites do projeto averbado, gerando um acréscimo de área, que ocasionou o embargo da obra pela Municipalidade”*. Requer, naquela petição, licença para demolir a área construída a maior, já que a obra estava paralisada por determinação judicial, à época.

Como a perícia não informa se essa demolição aconteceu, nem a ré impugna essa constatação no laudo (index 59505282 e anexo), presume-se que não tenha sido executada até aquela data e **a exigência se mantém**.

Ainda quanto ao risco, o laudo pericial remete ao laudo estrutural elaborado pelo engenheiro integrante da equipe da perita, que assim concluiu:

- Há a necessidade de reforço estrutural nas vigas de concreto armado de forma local.
- Os pilares e as vigas metálicas estão atendendo as novas solicitações impostas.
- O peso calculado total de estrutura (peso próprio, carga permanente e sobrecarga) em todos os pilares antes do acréscimo era de 78,7 ton. O peso após a execução do acréscimo é de 117,0 ton, gerando, assim, um acréscimo de 38,7 ton. Este acréscimo de peso resulta em uma carga distribuída ao longo de toda a estrutura existente de aproximadamente 300 kg/m² e uma área de 130 m². Portanto, este acréscimo de carga não é expressivo o suficiente para que se coloque em risco a estabilidade estrutural de todo o prédio.

Trata-se de outra exigência de engenharia cuja inobservância, ao que tudo indica, afetaria a segurança do prédio. Isso porque o referido laudo estrutural (index 54482799), ao estabelecer a necessidade de reforço nas vigas, o faz com base na carga acrescida pela obra. Constatou que haveria um *“aumento da armadura de flexão”* e por isso é que entendeu necessário o reforço:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

6.2. Vigas de concreto

As vigas V7 e V13 são as vigas mais solicitadas após a execução da estrutura metálica e foram verificadas quanto ao cortante a flexão. Como a viga está muito próxima dos pilares, na situação após o acréscimo, verificou-se que houve um aumento da armadura de flexão devido ao mecanismo de “viga curta”. Desta forma, faz-se necessário o reforço estrutural localizado nestas vigas. Contudo, nas verificações quanto ao cortante, não foram requeridos reforços na estrutura para a situação final.

Ademais, a perícia foi designada para “*verificação de capacidade estrutural da estrutura em concreto armado existente, da estrutura do reforço metálico executado e a situação após a execução do acréscimo*” (peso da obra) e, após todos os cálculos, concluiu ser necessário o reforço, é porque sem ele a obra não seria totalmente segura.

O que a perícia concluiu é que não há impedimento para a obra, apenas condições que devem ser observadas para garantir sua segurança.

Merece parcial reforma a sentença, no mérito, para julgar procedente em parte o pedido autoral, impondo à ré o cumprimento das supracitadas exigências (reforço estrutural das vigas e demolição parcial para respeitar o afastamento mínimo das lajes), no prazo de 60 dias, sob pena de multa diária e de determinação de novo embargo à obra.

Não é despiciendo assinalar que embora o pleito veiculado na presente ação é de vedar a obra, obstando sua execução ou determinando sua demolição, na íntegra. Vale o brocardo “*quem pede o mais, pede o menos*”, admissível, portanto, a procedência apenas parcial do pedido.

Nesse sentido, já se manifestou o Superior Tribunal de Justiça.

PROCESSUAL CIVIL E AMBIENTAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 282/STF. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. LIMINAR PARCIALMENTE CONCEDIDA. PROSSEGUIMENTO DA OBRA CONDICIONADO A CAUÇÃO. PODER GERAL DE CAUTELA. SÚMULA 7/STJ.

1. Cuidam os autos de Ação Civil Pública proposta pelo Ministério Público Federal com o fito de cessar e reparar danos decorrentes de

(C)

Processo nº 0806693-48.2022.8.19.0209



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

empreendimento hoteleiro em Área de Preservação Permanente situada em Jurerê Internacional, iniciado sem licenciamento do Ibama.

2. O Juízo de 1º grau indeferiu o pedido liminar de paralisação das obras, mas condicionou seu prosseguimento ao depósito de caução. O Tribunal Regional Federal da 4ª Região, em voto médio, proveu em parte o Agravo de Instrumento para majorar a caução em 15% do valor do empreendimento e condicionar sua comercialização à ciência dos adquirentes sobre o litígio.

3. A recorrente alega violação dos arts. 128, 460, 505 e 515 do CPC, ao argumento de que o Ministério Público não pediu o aumento da garantia. Tais dispositivos legais carecem de prequestionamento, tendo em vista que não houve pronunciamento sobre as normas neles contidas, valendo ressaltar que, nos Aclaratórios opostos na instância a quo, não foi suscitada eventual omissão quanto a esse ponto. Incidência da Súmula 282/STF.

4. Não obstante a falta de prequestionamento, importa lembrar que o pedido deduzido pelo Parquet estava voltado à total paralisação da obra e à ciência dos consumidores; portanto, era muito mais abrangente que a determinação do Tribunal local. Na hipótese, incidem o poder geral de cautela do julgador (art. 798 do CPC), o princípio tantum devolutum quantum apelatum e a máxima "quem pede o mais pede o menos". Em outras palavras, se o pleito do Agravo abrangia a suspensão da obra, permitir seu prosseguimento mediante caução, qualquer que seja o valor, não se afigura extra petita, porque menos gravoso à recorrente.

5. A majoração da garantia pecuniária foi justificada pela magnitude do empreendimento e pelos valores ambientais em jogo. Tal medida mostra-se legítima diante do poder geral de cautela do julgador estabelecido no art. 798 do CPC.

6. A tutela cautelar foi concedida com base nas peculiaridades fáticas do caso concreto, tendo o Tribunal a quo considerado inviável interromper a obra, porém necessárias a garantia de eventual compensação ambiental e a informação dos consumidores.

7. A Corte local reconheceu a possível interferência em lençol freático em razão de intensa escavação; a invasão dos limites de terreno de marinha; e ainda a ausência de licenciamento do Ibama, a despeito da dimensão do empreendimento, tendo asseverado a presença do fumus boni iuris e do periculum in mora.

8. Diante da minuciosa análise feita pela instância ordinária, a alteração do acórdão recorrido, sobretudo o exame da tese de que o empreendimento questionado nos autos não possui impacto ambiental significativo a ensejar o licenciamento pelo Ibama (art. 10, §

(C)

Processo nº 0806693-48.2022.8.19.0209



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

4º, da Lei 6.938/1981), demanda revolvimento do conjunto fático-probatório, o que esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

9. Registro que, no que respeita à mesma ação de que cuidam os autos, a agravante interpôs Recurso Especial contra decisão que, na seqüência do acórdão recorrido, determinou a averbação da demanda no registro do imóvel (REsp 1.161.300/SC). O recurso foi desprovido pela Turma na sessão de 22.2.2011.

10. Recurso Especial não conhecido.

(REsp n. 1.177.692/SC, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 12/4/2012, DJe de 3/2/2015.)
(sem destaque no original)

Pelo exposto, meu voto é no sentido de se **dar parcial provimento ao recurso**, para fixar o valor da causa em R\$ 1.391.498,70, em 23/06/2022, e para **JULGAR PROCEDENTE EM PARTE O PEDIDO**, permitindo o prosseguimento da obra, ora impugnada, após a sua demolição parcial, respeitando o afastamento mínimo, e ao reforço estrutural, sob pena de imposição de multa diária de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sem prejuízo de determinação de novo embargo.

Diante da sucumbência recíproca que ora se verifica, as custas serão rateadas em proporção igual por ambas as partes. Honorários que se mantêm em 10% sobre o valor atualizado da causa, na forma do art. 85, §2º, do CPC, diante do provimento parcial do presente recurso, respondendo cada parte por 50% da verba honorária, em favor do patrono da parte contrária.

Rio de Janeiro, **na data do julgamento**.

Desembargadora **MARIA CELESTE P.C. JATAHY**
Relatora