



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
GAB. DES. VITOR MARCELO RODRIGUES
2ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0018645-96.2018.8.19.0209

APELANTE: LIDALVA ALVES DE OLIVEIRA

APELADO: MARIA DAS DORES PEREIRA CUNHA

RELATOR DES. VITOR MARCELO RODRIGUES

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. DIREITO DE VIZINHANÇA. ALEGADAS INFILTRAÇÕES DECORRENTES DE OBRA EM IMÓVEL VIZINHO. VISTORIA DA DEFESA CIVIL EM 2017. PROVA PERICIAL JUDICIAL REALIZADA EM 2024. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO NEXO CAUSAL. ÔNUS DA PROVA. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

I. CASO EM EXAME:

1. Recurso de apelação interposto pela apelante/autora contra sentença que julgou improcedentes os pedidos formulados na ação de obrigação de fazer cumulada com indenizatória por danos materiais e morais, fundada na alegação de que a realização de obra pela apelada/ré para acréscimo de varanda no terceiro pavimento superior teria provocado infiltrações em seu imóvel, localizado no segundo pavimento, resultando em danos no revestimento cerâmico, teto, piso e esquadrias de alumínio.

2. Afirma em seu recurso que a sentença não considerou adequadamente o conjunto probatório, especialmente o laudo técnico da Defesa Civil de 2017 que teria atestado a existência de infiltração e danos em seu imóvel decorrentes de obra realizada pela apelada/ré. Argumenta que a perícia judicial foi realizada anos após os fatos (em 2024), quando já haviam sido feitas intervenções paliativas, e que a própria apelada/ré teria admitido, em sua contestação, a realização de obras para impedir a continuidade das infiltrações.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

3. A controvérsia recursal consiste em analisar se o conjunto probatório constante nos autos é suficiente para demonstrar o nexo causal entre a obra realizada pela apelada/ré e os danos alegadamente suportados no imóvel da apelada/autora.



III. RAZÕES DE DECIDIR:

4. A vistoria da Defesa Civil, realizada em 2017, registrou a existência de infiltrações no imóvel da apelante/autora à época, mas não é suficiente, por si só, para demonstrar a responsabilidade da apelada/ré pelos danos pleiteados.

5. A perícia técnica judicial concluiu que, no momento de sua realização, não havia infiltrações ativas nem danos relacionados à obra realizada pela apelada/ré, esclarecendo que modificações posteriores na varanda interromperam a incidência de águas pluviais.

6. A alegação de que a perícia foi realizada anos após os fatos não autoriza a presunção do nexo de causalidade, permanecendo com a apelante/autora o ônus de comprovar os fatos constitutivos de seu direito, na forma do art. 373, inciso I, do CPC.

7. A realização de intervenções pela apelada/ré para cessar as infiltrações não configura confissão de responsabilidade por todos os danos pretendidos.

8. Ausente prova robusta do nexo causal, inviável a condenação à obrigação de fazer, ao ressarcimento de danos materiais e à compensação por danos morais.

IV. DISPOSITIVO E TESE:

9. Desprovimento do recurso de apelação.

Tese de julgamento: “A responsabilidade civil fundada no direito de vizinhança exige prova do nexo causal entre a obra realizada no imóvel vizinho e os danos alegados, não sendo suficiente a existência de laudo administrativo pretérito desacompanhado de prova técnica conclusiva acerca da persistência dos danos e de sua vinculação à conduta imputada ao proprietário vizinho”.

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 186, art. 927, arts. 1.277 a 1.313; CPC, art. 373, inciso I.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, ACORDAM os Desembargadores da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, nos termos da certidão de julgamento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposto pela apelante/autora, nos autos da ação de obrigação de fazer cumulada com indenizatória por danos materiais e morais, contra a sentença de id 478 proferida pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível da Regional da Barra da Tijuca, cujo relatório transcreve-se abaixo e adote-se na forma regimental:

“Trata-se de ação de OBRIGAÇÃO DE FAZER, CUMULADA COM INDENIZATÓRIA, proposta por LINDALVA ALVES DE OLIVEIRA, em face de MARIA DAS DORES PEREIRA CUNHA, ambas devidamente qualificadas na peça de ingresso.

Em apertado resumo, aduziu a peça de proêmio que, no ano de 2010, a autora adquiriu, através de instrumento particular de cessão de direitos, o imóvel localizado à Rua Figueira do Itanhangá, nº 05, apartamento 301, Bloco A, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, tendo sido detalhado que o prédio onde se localiza a residência da demandante foi construído com uma estrutura de 02 pavimentos, entretanto, com o falecimento do antigo proprietário, o novo proprietário construiu mais 02 pavimentos, totalizando 04 pavimentos, sendo o 3º o atual domicílio da ré.

Asseverou a peça vestibular, outrossim, que a demandada, mesmo sem licença, deu início à construção de uma varanda, gerando infiltrações no imóvel da autora, assim como danos no revestimento cerâmico, paredes e piso do imóvel, bem como danos nas esquadrias de alumínio da janela e porta, sendo salientado que tais danos, para serem sanados, montam ao importe de R\$ 8.666,70, e, por fim, que a requerente tentou um acordo amigável com a demandada, no intuito de fazê-la perceber que tal construção é prejudicial não somente para a suplicante, mas também para a própria ré, a qual corre o risco

de ver a sua construção desmoronar, porém, não obteve êxito em tal intento.

Pugnou-se, então, pela concessão da tutela provisória de urgência, a fim de que a ré fosse compelida a realizar as obras necessárias para impedir a continuidade das infiltrações, bem como a realizar o conserto dos danos causados ao imóvel vizinho da autora, avaliados em R\$ 8.666,70, sob pena de multa diária, com a posterior conversão de tais decisões em definitivas, e, ainda, pela condenação da demandada a ressarcir os danos morais ensejados à requerente, no valor equivalente a R\$ 5.000,00.

Petição inicial constante às fls. 03/11, acompanhada dos documentos de fls. 12/29.

Decisão proferida às fls. 33/34, concedendo a gratuidade em favor da autora; concedendo a liminar requerida para determinar que a parte ré realizasse as obras necessárias para impedir a continuidade das infiltrações que estão danificando o imóvel da parte autora, iniciando-as imediatamente, sob pena de multa a ser fixada em caso de descumprimento; deferindo liminarmente a realização da prova pericial pleiteada na exordial, tendo sido nomeado, para tanto, o i. perito ali consignado, sendo determinado, por fim, a citação da requerida.

Devidamente citada, a suplicada apresentou a contestação de fls. 57/63, acompanhada dos documentos de fls. 64/68, onde refutou a pretensão autoral, asseverando, inicialmente, que, diversamente do narrado na exordial, o prédio onde residem a autora e a ré possui 03 pavimentos e não 04, residindo a demandada no 3º pavimento, o qual possui um telhado acima, tendo sido acrescentado, no mais, que a obra iniciada pela requerida foi oriunda de uma reunião entre os moradores, que reclamaram da fachada do prédio, mais precisamente da parte da frente da casa da suplicada.

Acrescentou, outrossim, que para a obra em tela foi contratado um empreiteiro, e, também, que o prédio possui a fachada totalmente descascada, podendo existir diversas infiltrações, e, ainda, que as esquadrias da janela e porta da requerente ficam expostas ao tempo, mesmo antes da obra realizada pela suplicada, não podendo ser a obra apontada como causadora

de tais danos, tendo, ademais, sustentado que, após tomar conhecimento da possível existência de infiltração oriunda de seu imóvel, a ré chamou um profissional para verificar tal informação e já iniciou as obras necessárias para impedir a continuidade da infiltração e maiores danos, sendo, por fim, combatias as pretensões indenizatórias contidas na exordial.

Decisão de fl. 72, concedendo a gratuidade de justiça em favor da demandada.

Réplica apresentada às fls. 78/83.

Decisão proferida à fl. 93, homologando os honorários periciais no "quantum" pleiteado pelo i. perito.

Em provas, manifestou-se a parte autora à fl. 98, e a parte ré à fl. 104.

Decisão saneadora proferida à fl. 108, fixando como ponto controvertido a responsabilidade pelos eventos narrados e eventuais danos causados, sendo, no mais, determinado que se aguardasse a realização da perícia para, posteriormente, se analisar a necessidade de outras provas.

Laudo pericial colacionado às fls. 403/412, tendo apenas a parte autora se manifestado a respeito do mesmo às fls. 444/445, o impugnado, com o i. perito prestando os esclarecimentos de fls. 463/464.

*Decisão proferida à fl. 473, homologando o laudo pericial e indeferindo a produção das demais provas pleiteadas, as reputando desnecessárias, tendo, no mais, declarado encerrada a instrução processual.
É o Relatório”.*

Sobreveio sentença de id 478 cuja parte dispositiva restou assim lançada:

“Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos deduzidos, na forma do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, revogando, via de consequência, a decisão de fls. 33/34, que concedera, em parte, a liminar, nos termos ali esposados.

Condeno a parte autora no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atribuído à causa, com fulcro no artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil, devendo ser observado, contudo, o disposto no parágrafo 3º, do artigo 98, do mesmo diploma legal, face à gratuidade de Justiça concedida à fl. 33 - item "1".

A apelante/autora interpôs recurso de apelação no id 494 sustentando, em síntese, que a sentença não considerou adequadamente o conjunto probatório, especialmente o laudo técnico da Defesa Civil de 2017 que teria atestado a existência de infiltração e danos em seu imóvel decorrentes de obra realizada pela apelada/ré. Argumenta que a perícia judicial foi realizada anos após os fatos (em 2024), quando já haviam sido feitas intervenções paliativas, e que a própria apelada/ré teria admitido, em sua contestação, a realização de obras para impedir a continuidade das infiltrações.

Pretende, assim, o conhecimento e provimento do recurso, reformando-se a sentença, para que sejam julgados procedentes os pedidos formulados na petição inicial, com a condenação da apelada/ré à obrigação de fazer consistente na realização dos reparos necessários, ou, subsidiariamente, ao pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$ 8.666,70 e danos morais no valor de R\$ 5.000,00.

A apelada/ré apresentou contrarrazões no id 515 pugnando, em síntese, pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

Presentes os requisitos de admissibilidade, o recurso de apelação deve ser conhecido.

Cuidam-se os autos de ação de obrigação de fazer cumulada com indenizatória por danos materiais e morais, fundada na alegação de que a realização de obra pela apelada/ré para acréscimo de varanda no terceiro pavimento superior teria provocado infiltrações no imóvel da apelante/autora, localizado no segundo pavimento, resultando em danos no revestimento cerâmico, teto, piso e esquadrias de alumínio.

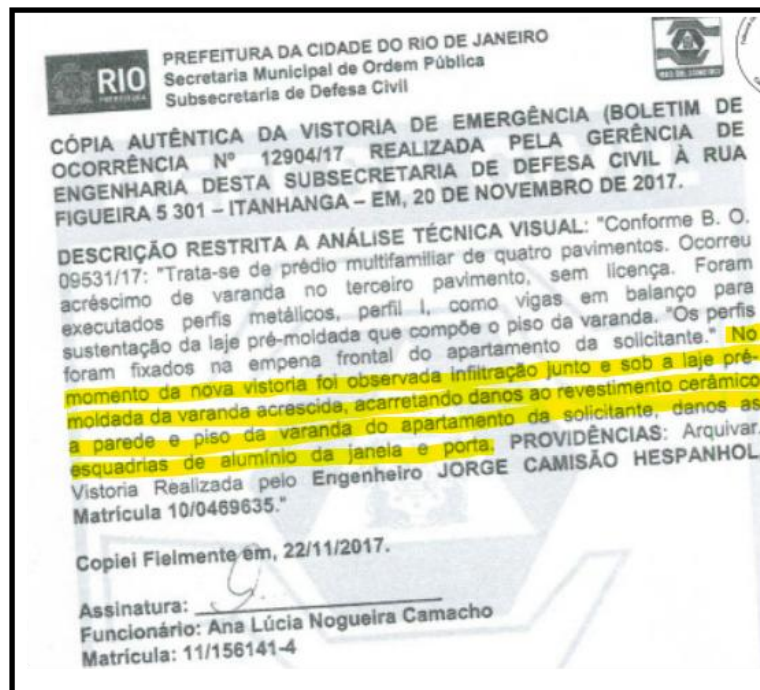
A controvérsia recursal consiste em analisar se o conjunto probatório constante nos autos é suficiente para demonstrar o nexo causal entre a obra realizada pela apelada/ré e os danos alegadamente suportados no imóvel da apelada/autora.

A responsabilidade civil decorrente do direito de vizinhança, nos moldes dos arts. 1.277 a 1.313 do CC, pressupõe demonstração concreta de interferência prejudicial atribuível ao proprietário ou possuidor do imóvel vizinho.

Ademais, nos termos do art. 373, inciso I, do CPC, incumbe à apelante/autora comprovar os fatos constitutivos de sua pretensão, especialmente a existência de danos, sua extensão e o nexo causal entre estes e a obra realizada pela apelada/ré, diante da responsabilidade civil de natureza subjetiva (art. 186 e art. 927, ambos do CC).

Na espécie, embora comprovada a existência de infiltração no ano de 2017, o conjunto probatório não permite estabelecer, com a necessária segurança, a relação de causalidade entre a obra realizada pela apelada/ré e a integralidade dos danos materiais indicados na petição inicial pela apelante/autora.

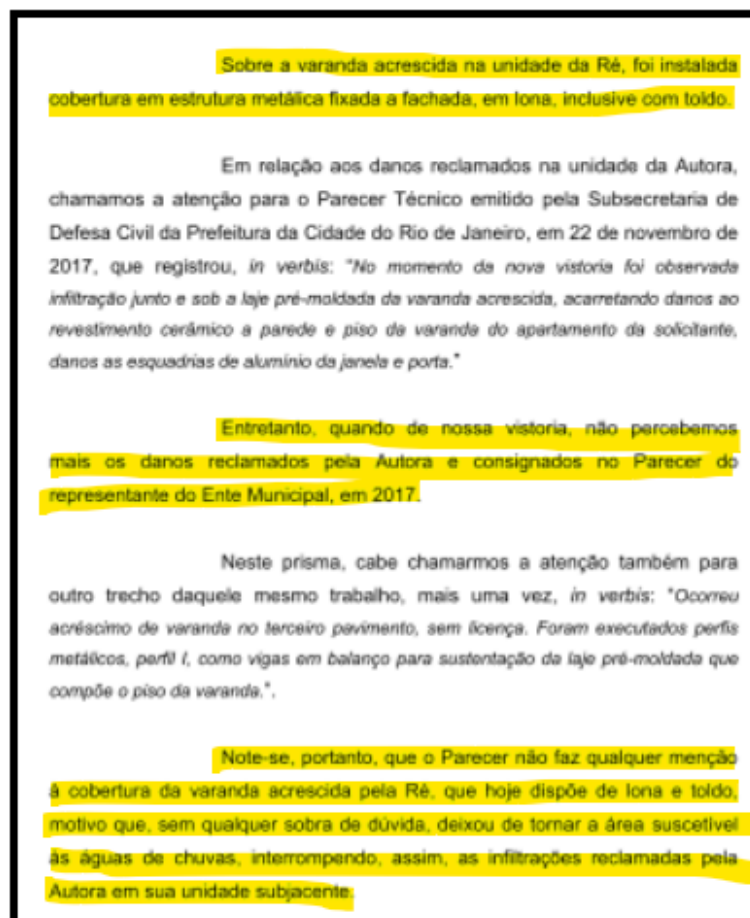
A Vistoria de Emergência elaborada pela Subsecretaria de Defesa Civil em novembro de 2017 (documento de id 21, fl. 25), registrou, à época, a existência de infiltração junto e sob a laje pré-moldada da varanda acrescida no terceiro pavimento, com danos ao revestimento cerâmico da parede e do piso da varanda da unidade autora, bem como às esquadrias de alumínio da janela e da porta, vejamos:



No entanto, referido documento, embora constitua elemento probatório relevante acerca da situação verificada naquele momento (em 2017), não é suficiente, isoladamente, para comprovar que os danos cuja reparação se pretende decorreram diretamente de conduta imputável à apelada/ré, especialmente em virtude das conclusões da perícia judicial, produzida sob o crivo do contraditório e da ampla defesa (laudo pericial de id 403).

Com efeito, o Perito do Juízo consignou que, por ocasião da perícia, em 2024, não mais estavam presentes os danos descritos na Vistoria de Emergência elaborada pela Subsecretaria de Defesa Civil em novembro de 2017 (documento de id 21, fl. 25). Frisou-se, ainda, que a própria documentação fazia referência ao acréscimo de varanda no terceiro pavimento, mediante a instalação de perfis metálicos e laje pré-moldada, mas não mencionava a cobertura atualmente existente sobre a área.

Segundo esclarecido no laudo pericial de id 403, no terceiro pavimento pertencente à apelada/ré, a varanda atualmente dispõe de lona e toldo, circunstância que deixou a área menos suscetível à incidência direta das águas pluviais e interrompeu as infiltrações anteriormente constatadas na unidade situada no segundo pavimento, pertencente à apelante/autora, observemos:



A propósito, tal conclusão foi reiterada nas respostas aos quesitos formulados pelas partes, nos seguintes termos:

2º QUESITO

Queira o I. Perito descrever se há infiltrações no imóvel da autora e origem.

Resposta:

Em relação a área de interesse da perícia, não observamos mais os sinais de infiltrações consignados no Parecer Técnico datado de 22 de novembro de 2017, emitido pela Subsecretaria de Defesa Civil da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, à fl. 25 (ID 21) dos Autos

3º QUESITO

Queira o ilustre Perito descrever a existência de danos nas paredes e piso do imóvel da parte autora, além de danos nas esquadrias de alumínio, bem como quaisquer outros danos decorrentes da alegada infiltração;

Resposta:

Não identificamos, atualmente, danos ao imóvel da Autora que tragam relação com a obra realizada pela Ré.

Em seus esclarecimentos constantes no id 463, o Perito do Juízo reafirmou que:

Em síntese, o ilustre representante da Defensoria Pública, em impugnação ao nosso Laudo, na parte final de seu petítório, requer seja determinada "... perícia complementar ao local, para que analise os danos expressamente apontados na presente e nos vídeos apresentados."

Entretanto, quando de nossa vistoria, atentamo-nos em observar possíveis patologias relacionadas à reclamação da Autora, mas, contudo, identificamos, somente, fissuras no emboço, patologia característica de retração do revestimento, e nenhum sinal de infiltração, demonstrando que, se havia falta de estanqueidade na varanda do imóvel da Ré, a estanqueidade foi retomada.

Outrossim, o transcurso do tempo entre os fatos narrados e a realização da perícia judicial, de fato, restringiu a possibilidade de reconstrução precisa da

situação existente em 2017, entretanto, essa limitação probatória não autoriza presumir o nexo causal nem transferir à apelada/ré o ônus de demonstrar fato que incumbia à apelante/autora comprovar.

Ao revés, a impossibilidade da perícia judicial estabelecer, com segurança, a existência de danos atuais relacionados à obra realizada pela apelada/ré evidencia justamente a ausência de prova técnica conclusiva do nexo causal indispensável à responsabilização civil de natureza subjetiva (art. 186 e art. 927, ambos do CC).

Ademais, a adoção de providências para cobertura ou proteção da varanda, realizadas pela apelada/ré, não autoriza o reconhecimento automático de sua responsabilidade por todos os danos narrados na petição inicial pela apelante/autora, e não constitui confissão a respeito da origem, extensão e valor dos prejuízos materiais alegados.

Nesse sentido, a própria prova pericial demonstrou que a instalação posterior de lona e toldo pode ter contribuído para cessar a exposição da varanda às águas pluviais. Tal constatação técnica permite concluir que houve modificação das condições físicas do local após 2017, mas não é suficiente para estabelecer que todos os danos alegados pela apelante/autora decorreram exclusivamente da obra executada pela apelada/ré ou que persistiam reparos de sua responsabilidade por ocasião da realização da perícia judicial.

Do mesmo modo, a existência de infiltração anterior não basta para justificar a condenação ao pagamento do orçamento unilateral de R\$ 8.666,70 apresentado pela apelante/autora, porquanto não houve efetiva comprovação técnica de que os serviços ali discriminados correspondiam integralmente a danos causados pela apelada/ré.

Igualmente, inviável a condenação à obrigação de fazer, porquanto a perícia judicial não constatou infiltração ativa ou danos atuais relacionados à obra realizada pela apelada/ré que demandassem a execução dos reparos pretendidos.

Ausente prova suficiente do ato ilícito e do nexo de causalidade, também não há fundamento para a condenação ao pagamento de indenização por danos morais, que não pode decorrer automaticamente da mera existência pretérita de infiltrações.

Dessa forma, a pretensão recursal não merece provimento.

Estando suficientemente esclarecidas e decididas as questões, anoto que eventuais embargos de declaração, nesta instância, deverão observar rigorosamente as hipóteses do art. 1.022 do CPC, ou para efeito de prequestionamento, não se admitindo renovação dos mesmos argumentos declinados no recurso de apelação ou em contrarrazões, sob pena de aplicação da sanção prevista no art. 1.026 do CPC. Nesse sentido:

“Embargos de declaração nos embargos de declaração em agravo interno em ação rescisória. Cabimento. Ausência de requisitos de embargabilidade. Recurso protelatório. Interposição de embargos visando à rediscussão de matérias devidamente enfrentadas e rebatidas pelo Plenário. Impossibilidade. Precedentes. Multa prevista no § 2º do art. 1.026 do CPC. Inexistência de quaisquer dos vícios do art. 1.022 do CPC. Manutenção. 5. Certificação do trânsito em julgado. Precedentes. 6. Embargos não conhecidos. (AR 1945 AgR-ED-ED, Relator(a): GILMAR MENDES, Tribunal Pleno, julgado em 18/05/2018, ACÓRDÃO ELETRÔNICO DJe-113 DIVULG 07-06-2018 PUBLIC 08-06- 2018)”.

À conta de tais fundamentos, voto no sentido de **NEGAR PROVIMENTO ao recurso de apelação interposto pela apelante/autora**, mantendo-se integralmente a sentença.

Majoram-se os honorários advocatícios sucumbenciais em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado na causa, na forma do art. 85, §11º, do CPC, em favor do patrono da apelada/ré, no caso a Defensoria Pública, nos termos do TEMA 1002 do STF, observando-se a suspensão da exigibilidade do ônus sucumbencial em virtude do deferimento da gratuidade de justiça à apelante/autora (decisão de id 33), na forma do art. 98, §3º, do CPC.

Preclusas as vias impugnativas e recursais, providencie a Secretaria a imediata expedição de certidão de trânsito em julgado e respectiva baixa, no prazo máximo de 10 dias úteis, sem a necessidade de retorno dos autos a este Relator.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

DESEMBARGADOR VITOR MARCELO RODRIGUES
RELATOR