Apelações Cíveis n. 0030212-53.2020.8.19.0210
Apelantes: MRV Engenharia e Participações S.A. e Ueslei do Nascimento Terra
Apelados: Ueslei do Nascimento Terra e MRV Engenharia e Participações S.A.
Relatora: Desembargadora FERNANDA XAVIER

DECISÃO MONOCRÁTICA

APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. PARQUE RETIRO DAS ROSAS. ODOR E BARULHO PROVENIENTES DE ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL. IRRESIGNAÇÃO DE AMBAS AS PARTES. PLEITO AUTORAL DE MAJORAÇÃO DA VERBA COMPENSATÓRIA. RECURSO DESPROVIDO. PRETENSÃO RECURSAL DA RÉ DE RECONHECIMENTO DE AUSÊNCIA DE FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO E DE INEXISTÊNCIA DE DANOS MORAIS. PLEITO SUBSIDIÁRIO DE REDUÇÃO DA VERBA COMPENSATÓRIA. PROVIMENTO PARCIAL DO APELO.

I- Caso em exame

1- Ação de compensação por danos morais fundada indevida construção de uma estação de tratamento de esgoto (ETE) em condomínio residencial, que teria gerado odores e barulhos inaceitáveis. A sentença julgou parcialmente procedente o pedido, condenando a ré a efetuar os reparos necessários no imóvel e a pagar ao demandante compensação por danos morais no valor de

FERNANDA XAVIER DE BRITO:20757 Assinado em 23/07/2026 17:42:08
Local: GAB. DES(A) FERNANDA XAVIER DE BRITO

R$ 15.000,00. A demandada interpôs apelação, alegando a inexistência de falha na prestação do serviço e a inexistência de danos morais. O autor apresentou apelo adesivo, postulando a majoração da verba compensatória.

II- Questão em discussão

2- Examinam-se: (i) a configuração de julgamento *extra petita*; (ii) a responsabilidade civil da ré; (iii) a ocorrência de danos morais; e (iv) a adequação da verba reparatória.

III- Razões de decidir

3- A sentença incorreu em julgamento *extra petita*, uma vez que a petição inicial - alterada por ulterior emenda substitutiva - não veiculou pedido de obrigação de fazer. 4- Anulação da sentença, de ofício, nessa extensão. 5- No mais, a perícia judicial produzida no processo n. 0046829-70.2019.8.19.0001, admitida como prova emprestada por ambas as partes, evidenciou a responsabilidade da ré sobre os fatos narrados na petição inicial. 6- A responsabilidade, que aqui assume caráter ambiental, não é elidida por prévio licenciamento ambiental ou urbanístico, em razão da teoria do risco integral. 7- Os danos morais decorrem da permanente exposição do morador a mau cheiro e a ruídos provenientes da estação de tratamento de esgoto instalada pela ré no centro do condomínio. 8- A controvérsia não é estranha a esta Corte estadual, cujos órgãos fracionários já julgaram diversas ações semelhantes, propostas por outros moradores do condomínio Parque Retiro das Rosas. 9- Redução da verba compensatória para R$ 10.000,00 (dez mil reais), montante que se afigura mais adequado ao caso concreto e ao entendimento fixado nas outras demandas análogas já apreciadas por este Tribunal de Justiça. 10- Ausência de

qualquer especificidade do caso concreto que justifique o arbitramento de cifra mais elevada.

IV- Dispositivo

11- Apelação da ré conhecida e parcialmente provida. Apelação adesiva do autor conhecida e desprovida. Anulação parcial da sentença, quanto ao capítulo que configura julgamento *extra petita*.

Dispositivos relevantes citados: art. 14, *caput* e § 3º, CDC; arts. 141 e 492, *caput*, CPC; art. 14, § 1º, Lei n. 6.938/1981. *Jurisprudência relevante citada*: TJRJ, Súmula 343; STJ, REsp n. 1.152.541/RS, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 13/9/2011, DJe de 21/9/2011; TJRJ, 0046829-70.2019.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). PAULO CESAR VIEIRA C. FILHO - Julgamento: 15/03/2023 - QUINTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO ANTIGA 24ª CÂMARA CÍVEL; TJRJ, 0817124-07.2023.8.19.0210 - APELAÇÃO. Des(a). BENEDICTO ULTRA ABICAIR - Julgamento: 13/11/2025 - DECIMA TERCEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO ANTIGA 22ª CÂMARA CÍVEL; TJRJ, 0812246-73.2022.8.19.0210 - APELAÇÃO. Des(a). EDUARDO DE AZEVEDO PAIVA - Julgamento: 02/04/2025 - TERCEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO ANTIGA 18ª CÂMARA CÍVEL; TJRJ, 0814551-30.2022.8.19.0210 - APELAÇÃO. Des(a). SANDRA SANTARÉM CARDINALI - Julgamento: 16/10/2025 - DECIMA SETIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO ANTIGA 26ª CÂMARA CÍVEL; TJRJ, 0826306-17.2023.8.19.0210 - APELAÇÃO. Des(a). EDUARDO ABREU BIONDI - Julgamento: 24/09/2025 - DECIMA QUINTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO ANTIGA 20ª CÂMARA CÍVEL; TJRJ, 0041145-22.2019.8.19.0210 -

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

APELAÇÃO. Des(a). VALÉRIA DACHEUX NASCIMENTO - Julgamento: 17/07/2025 - SEXTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO ANTIGA 13ª CÂMARA CÍVEL.

RELATÓRIO

Trata-se de ação de compensação por danos morais, ajuizada por **UESLEI DO NASCIMENTO** em face de **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Na petição inicial de fls. 3/27, alterada pela emenda substitutiva de fls. 91/115, o autor narrou, em síntese, que o condomínio edilício em que reside foi construído pela ré e que esta foi, por diversas vezes, notificada acerca do mau cheiro provocado pela estação de tratamento de esgoto instalada no próprio prédio. Aduziu que o problema tem importunado os condôminos, que têm de manter as janelas sempre fechadas, e impedido o uso da churrasqueira, da piscina e da área de lazer. Relatou que, no início do ano de 2020, houve, inclusive, um vazamento na estação, e uma vistoria teria concluído ser necessária a realização de diversas intervenções para corrigir problemas estruturais, muitos deles oriundos da inobservância de normas técnicas no momento de construção da estação de tratamento. Destacou que o laudo pericial produzido no processo n. 0046829-70.2019.8.19.0001 teria atestado diversos equívocos cometidos pela construtora. Pediu, ao final, a condenação da demandada ao pagamento de R$ 60.000,00, a título de compensação por danos morais.

Decisão às fls. 84/85, deferindo a gratuidade da justiça requerida pela parte autora.

Contestação às fls. 424/455, na qual a ré arguiu, preliminarmente: a ilegitimidade ativa do demandante; a sua ilegitimidade passiva; a ausência de

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

documentos indispensáveis à propositura da demanda; e a falta de interesse de agir. No mérito, defendeu a prescrição autoral. Também pontuou que a construção não teria sido eivada de qualquer vício, e que a Prefeitura atestou a sua regularidade, com a expedição do "Habite-se". Asseverou que a instalação da estação de tratamento contou com licenciamento ambiental específico e que a perícia judicial produzida nos autos do processo n. 0046829-70.2019.8.19.0001, ajuizado pelo condomínio em face da ora ré, atesta que toda a obra foi construída em conformidade com o projeto aprovado pelos órgãos fiscalizadores e está em perfeito estado de funcionamento.

A contestante expôs que o vazamento relatado pelo autor decorreu de mau uso da estação pelo condomínio, bem como de falta de manutenção, e não de vício construtivo. Relatou, especificamente, que entregou a obra com um filtro de carvão na estação, que foi trocado pelo condomínio por uma tubulação de PVC. Apontou que, na mesma perícia judicial produzida nos autos do processo n. 0046829-70.2019.8.19.0001, foi constatada a inexistência de odor de fezes supostamente exalados pelos bueiros do condomínio e pela estação de tratamento em questão. Afirmou, ainda, que os bueiros e a estação não exalam odor de fezes e que causa estranheza o fato de o autor não postular a execução de reparos. Concluiu, assim, pela inexistência de ato ilícito, pela culpa exclusiva de terceiro (o condomínio) e pela não configuração de danos morais.

Réplica às fls. 523/566.

Na petição de fls. 799/839, o autor postulou a inversão do ônus probatório.

A ré, por sua vez, anexou um laudo pericial produzido no processo n. 0009511-20.2019.8.19.0206 e requereu o julgamento da lide (fls. 1.082/1.103).

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Decisão de saneamento às fls. 1.105/1.106, rejeitando as questões preliminares arguidas pela ré e deferindo a inversão do ônus probatório em favor do consumidor. O provimento também determinou nova intimação da ré em provas.

A demandada dispensou a produção de meios de prova adicionais (fls. 1.195/1.196).

Razões finais da ré às fls. 1.215/1.220.

O demandante não apresentou razões finais (fl. 1.224).

Sobreveio, então, a sentença de fls. 1.226/1.230, por meio da qual o Juízo da 1ª Vara Cível da Regional da Leopoldina da Comarca da Capital julgou parcialmente procedentes os pedidos, nos seguintes termos:

> **(...) Examinado, decido. Vislumbram-se presentes todos os pressupostos processuais de existência e validade para a propositura e regular desenvolvimento da presente ação, não havendo exceções processuais que mereçam acolhida. A relação jurídica estabelecida entre as partes é classificada como relação de consumo, de modo que a questão se resolve à luz da Lei 8.078/90, sendo objetiva a responsabilidade da parte Ré, nos estritos termos do art. 14, do mencionado diploma legal, que disciplina a responsabilidade do fornecedor pelo fato do serviço. Com efeito, em sendo objetiva a responsabilidade da parte Demandada, esta só será afastada se o fornecedor comprovar que, tendo prestado o serviço, o defeito inexiste, ou a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiros, conforme**

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

prescreve o § 3º, do art. 14, do Código de Defesa do Consumidor. O atual sistema processual vigente institui que cabe ao autor comprovar os fatos constitutivos do direito alegado, e, ao réu a incumbência da prova da existência de fatos extintivos, modificativos ou impeditivos do direito do autor, conforme estatuído no artigo 373, II do Código de Processo Civil. Desse modo, embora a responsabilidade da ré seja objetiva, na forma do artigo 14 do Código de Defesa do Consumidor, cabe à parte autora realizar prova mínima da ocorrência dos fatos alegados, sendo aplicável o enunciado 330 da súmula do TJRJ: Os princípios facilitadores da defesa do consumidor em Juízo, notadamente o da inversão do ônus da prova, não exoneram o autor do ônus de fazer, a seu encargo, prova mínima do fato constitutivo do alegado direito. No presente caso, a parte Demandante logrou êxito em apresentar prova mínima conforme se verifica às fls. 31/62. Sendo assim, deveria o réu comprovar uma das causas extintivas, modificativas ou impeditivas do direito do autor articulado na inicial, ônus do qual não se desincumbiu, não trazendo qualquer prova do alegado, razão pela qual resta somente o decreto de procedência de demanda ajuizada. A solução administrativa não foi alcançada, embora a parte autora a tenha buscado, por diversas oportunidades, junto da empresa demandada. Enfim, o franco desrespeito ao consumidor, com descumprimento do contrato e recusa à efetiva solução do problema, apesar dos reclamos havidos e demonstrados nos autos, violando a boa-fé na

execução do contrato, bem como a importunação da paciência. Ademais, Na hipótese sob exame, a prova técnica trouxe suporte ao Juízo na formação de seu convencimento, em se tratando do mérito, conforme se verifica em trechos do laudo pericial realizado por Engenheiro civil habilitado, membro da IBAP RJ que assim concluiu: -conclui que a estação de tratamento de modelo aeróbico não foi planejada ou bem instalada. - O mau cheiro exalado é proveniente na maior parte dos reatores anaeróbicos UASB da ETE. O mal cheiro de gás do esgoto é proveniente dos reatores anaeróbicos UASB da ETE. Pela teoria do risco do empreendimento, todo aquele que se dispõe a exercer alguma atividade no campo do fornecimento de bens e serviços têm o dever de responder pelos fatos e vícios resultantes do empreendimento, independentemente de culpa. No tocante ao dano moral, analisando-se os fatos aqui devidamente comprovados, conclui-se que os mesmos extrapolaram a esfera do simples aborrecimento, eis que, à toda evidência, ocasionaram situação aflitiva ao autor, restando evidente o nexo causal. Os argumentos expendidos na peça contestatória não afastam a responsabilidade da ré, sendo imprescindível, portanto, o acolhimento do pleito indenizatório. Cabível aqui os seguintes entendimentos: "...o dano moral existe in re ipsa, deriva inexoravelmente do próprio fato ofensivo, de tal modo que, provada a ofensa, ipso facto está demonstrado o dano moral à guisa de uma presunção natural, uma presunção hominis ou facti, que decorre das regras da experiência comum" (p. 80).

Desembargador Sérgio Cavalieri Filho, Programa de Responsabilidade Civil (2 ed., rev., aum. e atual.). Apelação Cível. Ação de Obrigação de Fazer c/c Reparatória por Danos Materiais e Morais. Relação de consumo. Autora que objetiva a reparação pelos prejuízos decorrentes de alegados vícios de construção de imóvel adquirido dos Réus. Sentença de procedência para condenar os Requeridos a: (i) promoverem os reparos dos vícios ainda presentes no imóvel, constantes nos itens 6, 7, 8, 9 e 10 da petição inicial, no prazo de 40 (quarenta) dias, sob pena de multa única de R$ 10.000,00 (dez mil reais), ficando a Postulante, após tal prazo, autorizada a contratar profissional para fazê-lo, com a conversão da obrigação de fazer em perdas e danos; (ii) pagarem à Requerente R$ 15.810,55 (quinze mil oitocentos e dez reais e cinquenta e cinco centavos) a título de danos materiais; e (iii) R$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de danos morais, ambas as quantias acrescidas de juros e correção monetária. Irresignação defensiva. Vazamentos e rachaduras existentes não só no imóvel, mas em todo o edifício, que restaram evidenciados por prova emprestada consistente em laudo pericial produzido no Processo nº 0018191-89.2020.8.19.0066, ajuizado pelo Condomínio em face dos ora Apelantes. Estudo técnico que revela que, com a reforma da cobertura pela Autora, os vazamentos causados pela impermeabilização inadequada do piso cessaram, estabilizando o problema. Alegação recursal de que os vícios teriam decorrido das obras realizadas no bem pela Postulante que não merece prosperar. Inexistência

nos autos de previsão contratual que vincule ambos os contratantes a determinado prazo de garantia. Descabimento da utilização dos parâmetros meramente orientativos para realização de construções, previstos na NBR 15575 e no Guia Nacional para a elaboração do manual de uso, para afastar a pretensão autoral. Réus que não se desincumbiram do ônus constante do art. 373, II, do CPC quanto ao dever de reparo relativo aos defeitos nas janelas do apartamento e às rachaduras existentes do imóvel (itens 7, 9 e 10 dos pedidos formulados na inicial). Inexistência, contudo, de elementos nos autos que demonstrem o vazamento no box e piso dos banheiros. Inversão do ônus da prova em prol da Requerente no curso da lide que não a exonera de fazer prova mínima do fato constitutivo do alegado direito. Inteligência do art. 373, I, do CPC e do Verbete Sumular nº 330 desta Colenda Corte de Justiça. Obras efetuadas pela Autora na cobertura, incluídas a construção do telhado e a colocação de piso, que foram realizadas para cessar os vazamentos e infiltrações no apartamento decorrentes do vício de construção, razão pela qual se configuram como prejuízos materiais a serem indenizados. Simples fato de uma das notas fiscais ter como endereço de entrega local diverso do apartamento objeto da lide que não afasta o direcionamento do material adquirido para as obras efetivadas pela Demandante para conter os efeitos dos problemas construtivos. Documento que, ademais, encontra-se em nome da Postulante. Esclarecimento prestado pela Apelada no sentido de que o endereço da loja consta da nota porque o

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

material, distribuído pela matriz, foi recebido pela filial. Danos morais configurados. Frustração da legítima expectativa da regular utilização do imóvel. Lesão ao tempo. Verba reparatória fixada em observância aos Princípios da Proporcionalidade e da Razoabilidade e aos precedentes desta Colenda Corte Estadual de Justiça. Inteligência do Verbete Sumular nº 343 deste Nobre Sodalício. Precedentes deste Egrégio Tribunal de Justiça. Reforma parcial da sentença para afastar a condenação dos Réus à realização dos reparos constantes dos itens 6 e 8 dos pedidos formulados na petição inicial, mantidos os demais termos do decisum. Ausência de redistribuição dos ônus sucumbenciais em razão do resultado proclamado nesta seara. Acolhimento da obrigação de fazer pleiteada na exordial em sua maior parte, além dos pedidos reparatórios. Sucumbência mínima da Demandante, na forma do art. 86, parágrafo único, do CPC. Inaplicabilidade do disposto no art. 85, §11, do CPC. Conhecimento e parcial provimento do recurso. Quanto à fixação do quantum indenizatório, há que se atentar para o princípio da razoabilidade, considerando que a compensação não pode levar ao enriquecimento sem causa da vítima, devendo atender à finalidade punitiva pela ofensa praticada, bem como ao caráter educativo. Dentro deste parâmetro, entende este Juízo ser excessivo o valor reclamado pela parte autora. Isto posto, julgo parcialmente procedente o pedido inicial, para: a) condenar a ré na obrigação de fazer os reparos necessários, conforme apurado no laudo pericial, no prazo de 30 dias em sede de cumprimento de sentença;

b) condenar a ré a pagar ao autor, a título de dano moral por ele sofrido em razão dos fatos aqui retratados, a quantia de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), corrigidos monetariamente a partir da sentença e acrescidos de juros legais a partir da citação. Condeno-a, ainda, a pagar as custas e honorários advocatícios, estes ora fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação. P.I.

Inconformada, a ré interpôs o recurso de apelação de fls. 1.235/1.249, sustentando, em síntese, que toda a obra foi realizada com o aval dos órgãos fiscalizadores pertinentes e que eventuais problemas relacionados com a estação de tratamento de esgoto derivariam de alterações e mau uso por parte do condomínio. Também aduziu que não teriam restado configurados danos morais. Subsidiariamente, pontuou que a verba reparatória deveria ser minorada, de modo a atender o postulado da proporcionalidade. Destacou que todas as adequações já foram realizadas no âmbito do processo n. 0046829-70.2019.8.19.0001, sanando por completo os problemas narrados pelo condomínio na referida ação.

Contrarrazões às fls. 1.275/1.320, nas quais o autor pugnou pela manutenção da sentença.

Em seguida, o demandante interpôs a apelação adesiva de fls. 1.322/1.352. Ele requerendo, em suma, a majoração da verba reparatória por danos morais, haja vista a gravidade da falha na prestação do serviço de incumbência da ré e o caráter punitivo-pedagógico da responsabilidade civil. Pleiteou, ainda, a expedição de ofícios ao MPRJ e ao MPF, para investigação dos fatos narrados na peça exordial.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Os autos foram remetidos à segunda instância, mas esta relatora determinou o retorno do feito para que fossem certificados o preparo e a tempestividade da apelação adesiva, bem como para que a parte ré fosse intimada para apresentar contrarrazões (fl. 1.358).

Contrarrazões da demandada às fls. 1.366/1.377, pugnando pelo não conhecimento da apelação adesiva, em função de ofensa ao princípio da dialeticidade. No mérito, pleiteou o desprovimento do recurso, com a manutenção do valor fixado a título de compensação por danos morais, sem prejuízo da condenação do autor ao pagamento de multa por litigância de má-fé.

O demandante apresentou memoriais às fls. 1.389/1.394.

É O RELATÓRIO. PASSO A DECIDIR.

As apelações interpostas por ambas as partes merecem ser conhecidas, porquanto estão presentes todos os requisitos de admissibilidade recursal. Destaquem-se, sobretudo, a tempestividade e o regular preparo de cada uma delas, que se extraem das certidões de fls. 1.269 e 1.359.

Além disso, ao contrário do alegado pela ré, não houve ofensa ao princípio da dialeticidade na apelação adesiva da parte autora. Em suas razões recursais, o demandante impugnou os termos da sentença atacada, indicando os motivos pelos quais, em sua ótica, o valor da compensação por danos morais deveria ser majorado. Restou cumprido, portanto, o dever de impugnação específica dos fundamentos da decisão recorrida (arts. 932, III, e 1.010, III, CPC).

Passando à análise do mérito, cumpre, desde logo, afastar a alegação de litigância de má-fé veiculada pela ré em suas contrarrazões ao apelo adesivo. Segundo ela, o ajuizamento de diversas demandas com a mesma narrativa

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

fática e a mesma causa de pedir indicaria a prática de conduta processual reprovável.

Todavia, considerando que as demandas em questão buscam a reparação por prejuízos suportados por moradores de um mesmo condomínio edilício, não causa estranheza a propositura de ações diversas, tampouco a utilização de argumentos semelhantes.

Ressalte-se que as indenizações postuladas em juízo têm caráter personalíssimo, pois derivam da violação aos direitos da personalidade de cada um dos condôminos, e não é obrigatório que eles se associem em litisconsórcio ativo. Ademais, embora tenham uma origem comum, as compensações perseguidas pelos moradores constituem direitos essencialmente individuais, ainda que acidentalmente coletivos, dada a sua homogeneidade.

O simples fato de um mesmo patrono representar os autores de tais demandas também não revela qualquer abusividade, até porque, no ambiente de fidúcia e amizade que se presume ser um condomínio edilício, é comum a indicação de determinado advogado entre os moradores.

Prosseguindo, também é possível notar, de imediato, que a sentença excedeu os limites objetivos da demanda, configurando julgamento *extra petita*.

Na emenda substitutiva de fls. 91/115, recebida pelo provimento de fl. 198, o autor retirou o pedido de obrigação de fazer anteriormente veiculado na peça exordial, limitando-se a pleitear a condenação da ré ao pagamento de compensação por danos morais. Confira-se:

PEDIDOS

Diante do exposto, requer a Vossa Excelência:

1. A citação da Rés para, querendo, contestar a presente ação, sob pena de serem reputados como verdadeiros os fatos aqui alegados, nos termos do artigo 319 do Código de Processo Civil.

2. Emissão de preceito condenatório *DEFINITIVO*para que as Rés solidariamente cumpram a obrigação de pagar, que consiste em indenizar por danos morais o Autor, **ABRAÃO HERMINO SANTIAGO**, em R$ 60.000,00 (sessenta mil reais) a título de danos morais;

E isso não aconteceu por acaso, mas sim em resposta ao despacho de fls. 84/85, no qual o juízo processante havia constatado que a obrigação de reparar os vícios construtivos já havia sido imposta na ação correspondente ao processo n. 0046829-70.2019.8.19.0001. Veja-se (fl. 84):

No entanto, a sentença trazida aos autos pelo próprio demandante, proferida pelo juízo da 48ª Vara Cível da Capital nos autos do processo nº 0046829-70.2019.8.19.0001 em ação movida pelo Condomínio Parque Retiro das Rosas, acostada a fls. 405/423, demonstra que já fora imposta à demandada obrigação suficiente para a satisfação da pretensão autoral, de modo a não haver necessidade de ajuizamento de ações individuais por parte de cada condômino com vistas a impor a mesma obrigação determinada na ação movida pelo Condomínio.

Com a inovação trazida pelo art. 506 do CPC, a sentença, ainda que proferida nos autos de ação que não envolve a parte interessada, pode beneficiá-la, o que a doutrina denomina de "transporte in utilibus" da coisa julgada, fenômeno deveras conhecido no âmbito da tutela coletiva e que, com o advento do CPC/2015, passa a ser aplicável aos processos individuais.

Assim, no caso em voga, a obrigação imposta à construtora nos autos da ação movida pelo Condomínio pode ser executada pelo condômino, sobretudo no caso de inércia do ente, já que sua atuação diligente faria desaparecer o interesse por parte dos condôminos, revelando a existência de coisa julgada acerca do tema, a impedir o processamento deste feito no que tange à tutela obrigacional pretendida.

Desse modo, manifeste-se o autor, considerando o disposto no art. 10 do CPC. No caso de interesse no prosseguimento em relação ao pedido indenizatório, emende-se a inicial, apresentando peça única, substitutiva, no prazo de 15 dias.

Nesse cenário, é evidente que a condenação da ré “na obrigação de fazer os reparos necessários" configura vício de julgamento *extra petita*. E, como o referido erro tem natureza procedimental (arts. 141 e 492, *caput*, CPC), ele pode - e deve - ser conhecido de ofício, para que se exclua a condenação impertinente.

Em suma, a sentença merece ser anulada, de ofício, em relação à condenação da ré à obrigação de reparar quaisquer vícios construtivos, reconhecendo-se o vício de julgamento *extra petita*.

Apesar disso, ainda permanece necessário perquirir a ocorrência de falha na prestação do serviço de incumbência da demandada, pois é ela que fundamenta o pleito de reparação por danos morais.

Pois bem. A relação jurídica subjacente à demanda tem natureza consumerista, haja vista a configuração dos elementos objetivos e subjetivos previstos nos arts. 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor.

Por consequência da aplicação da lei consumerista, a responsabilidade civil da ré é objetiva (art. 14, *caput*, CDC). Além disso, o ônus probatório se encontra invertido por previsão legal (art. 14, § 3º, CPC) e por força da decisão de fls. 1.105/1.106. Assim, incumbia à ré demonstrar a inexistência do defeito na prestação do serviço ou a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiros (art. 14, § 3º, CDC).

Nesse contexto, é imperioso destacar o conteúdo do laudo pericial produzido nos autos do processo n. 0046829-70.2019.8.19.0001, perante a 48ª Vara Cível, aqui admitido por ambas as partes como prova emprestada (art. 372, CPC) e acostado às fls. 31/62.

Ali, concluiu o auxiliar do Juízo que o centro do terreno do condomínio (o mesmo onde reside o autor) não era um local adequado para a instalação de Estação de Tratamento de Esgotos (ETE). E isso justamente porque ela provoca mau odor e ruídos acima do permitido, os quais atingem tanto os apartamentos residenciais quanto as áreas comuns do referido condomínio, produzindo incômodo significativo aos moradores (vide o tópico de conclusão e as respostas aos quesitos 2, 5, 12, 13, 16 e 18 da parte autora).

A falha da ré consistiu, portanto, em erro no momento de escolher o local para implantação da ETE e de dimensionar os seus impactos, questões que não são elididas por eventual aprovação de licenciamento ambiental ou pela expedição de "Habite-se".

Aliás, não se pode olvidar que, em matéria ambiental, a responsabilidade civil é informada pela teoria do risco integral (art. 14, § 1º, Lei n. 6.938/1981) e se opera até mesmo em relação a atos lícitos. Em outras palavras, o prévio licenciamento ambiental e urbanístico não exclui a responsabilidade do poluidor de arcar com as indenizações decorrentes da poluição sonora e do ar, como no caso de que ora se trata.

A propósito, no próprio processo n. 0046829-70.2019.8.19.0001, correspondente à ação intentada pelo condomínio no qual reside o autor em face da ora ré, prevaleceram a constatação de falha na prestação do serviço de construção civil e a condenação da demandada à adoção de medidas para minimizar o desconforto dos condôminos. Veja-se:

> **"APELAÇÃO CÍVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. AÇÃO AJUIZADA PELO CONDOMÍNIO EM FACE DA CONSTRUTORA/ INCORPORADORA, TENDO EM VISTA O MAU FUNCIONAMENTO DA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO. RECLAMAÇÃO DOS**

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

MORADORES ACERCA DO MAU CHEIRO DA ETE E DE RUÍDOS DECORRENTES DE SEU FUNCIONAMENTO. SENTENÇA QUE CONDENOU AS RÉS A REALIZAR OBRAS DE READEQUAÇÃO E INSTALAR NOVA ETE NO SUBTERRÂNEO DO CONDOMÍNIO. INCONFORMISMO DAS RÉS. ASSISTE PARCIAL RAZÃO ÀS RÉS. PERÍCIA JUDICIAL QUE APONTOU QUE O PROBLEMA DO ODOR E DOS RUÍDOS ESTÁ RELACIONADO A LOCALIZAÇÃO DA ETE EM DISTÂNCIA MUITO PRÓXIMA AS ÁREAS DE LAZER E BLOCO DE APARTAMENTOS (MENOS DE 6 METROS). FORAM EMITIDAS LICENÇAS PÚBLICAS QUE CHANCELARAM A OBRA. DISTÂNCIA DA ETE QUE NÃO VIOLA NORMA REGULADORA VIGENTE À ÉPOCA DA CONSTRUÇÃO. OCORRE QUE INDEPENDENTE DAS LICENÇAS E AUTORIZAÇÕES DO PODER PÚBLICO, É OBRIGAÇÃO DA CONSTRUTORA/INCORPORADORA ENTREGAR AO CONSUMIDOR UM IMÓVEL RESIDENCIAL EM CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE, O QUE INCLUI UMA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO DISTANTE DOS APARTAMENTOS E DAS AÉREAS COMUNS, A FIM DE EVITAR QUE O MAU CHEIRO DO ESGOTO SEJA SENTIDO PELOS MORADORES QUANDO ESTÃO EM SUAS RESIDÊNCIAS OU QUANDO TRANSITAM PELO CONDOMÍNIO. AINDA QUE A ETE ESTEJA FUNCIONANDO REGULAMENTE, CONFORME LAUDO PERICIAL, NÃO SE PODE IGNORAR O FATO DE QUE OS ESTÁGIOS DE TRATAMENTO DO ESGOTO PRODUZEM MAU CHEIRO E QUE OS MORADORES ESTÃO SENDO AFETADOS NESSE SENTIDO.

REINSTALAÇÃO DA ETE EM SUBTERRÂNEO QUE NÃO SE MOSTRA POSSÍVEL, CONFORME LAUDO PERICIAL, DEVENDO AS RÉS, PORTANTO, PROVIDENCIAR MEDIDAS PALIATIVAS A FIM DE MITIGAR OS PROBLEMAS DE MAU CHEIRO E RUÍDOS DA ETE. APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA. (0046829-70.2019.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). PAULO CESAR VIEIRA C. FILHO - Julgamento: 15/03/2023 - QUINTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO ANTIGA 24ª CÂMARA CÍVEL)"

Daí por que, no tocante à alegação de inexistência de falha na prestação do serviço, não merece vingar a apelação interposta pela ré.

Estabelecida a ocorrência da falha em questão, não se pode considerar que a conduta da construtora tenha ensejado um mero aborrecimento. De fato, verifica-se ofensa aos direitos da personalidade dos condôminos, mais especificamente à integridade psicofísica de cada um, em razão de terem de suportar, permanentemente, odores de esgoto e ruídos constantes acima do normal.

No mais, cumpre examinar a adequação da verba compensatória, que foi fixada pelo juízo de primeira instância em R$ 15.000,00. Ambas as partes impugnaram esse capítulo da sentença: a ré postulou a sua redução, e o autor requereu a sua majoração.

Segundo o entendimento inaugurado pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Recurso Especial n. 1.152.541 (relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 13/9/2011, DJe de 21/9/2011), a fixação do valor da reparação por danos morais deve observar o chamado método bifásico, que consiste: (i) na estipulação de um valor básico da

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

reparação, considerando o interesse jurídico lesado e a média das cifras eleitas em causas semelhantes; e (ii) no ajuste do valor obtido na primeira fase de acordo com as circunstâncias particulares do caso (gravidade do evento danoso, culpabilidade do agente, culpa concorrente da vítima e condição econômica das partes; fatores que, em última análise, concretizam os princípios da proporcionalidade e razoabilidade).

Ora, a questão fática aqui narrada - a emissão de odores pela estação de tratamento de esgoto instalada no condomínio Parque Retiro das Rosas -, não é nem um pouco estranha à jurisprudência deste Tribunal de Justiça. Com efeito, muitas foram as ações ajuizadas por outros condôminos, com fundamento na mesma causa de pedir.

Nesses casos extremamente semelhantes, o Tribunal fluminense fixou a orientação de que o montante de R$ 10.000,00 atende aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, consoante se extrai dos julgados transcritos a seguir:

> **"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONSTRUÇÃO DE ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO. CONDOMÍNIO PARQUE RETIRO DAS ROSAS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA CONDENANDO A RÉ A PAGAR R$10.000,00 (DEZ MIL REAIS) À TÍTULO DE DANOS MORAIS.**
> **1. Prejudiciais de prescrição e decadência rejeitadas. Vícios construtivos têm prazo prescricional de 10 anos, conforme já assentado pelo STJ. Imóvel comprado em 05/03/2015; ação distribuída em 05/09/2023. Preliminar de ilegitimidade passiva afastada por envolver mérito e responsabilidade da construtora, aplicando-se a Teoria da Asserção.**

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

2. Há laudo pericial nos autos, produzido na ação nº 0046829-70.2019.8.19.0001, que confirma falha no projeto da ETE. Ficou demonstrado odor de fezes e ruídos vindos da estação, construída pela ré próxima à área de lazer e aos blocos do condomínio.

3. A construtora não cumpriu as normas da NBR 12209 e, em sua defesa, apenas citou a expedição das certidões pelo município. Não apresentou prova suficiente conforme o artigo 373, II do CPC para afastar o direito do autor.

4. O fato de os órgãos públicos terem concedido licença para construção do empreendimento não afasta a obrigação de a recorrente entregar imóvel com a qualidade que dele se espera, notadamente a possibilidade de os moradores poderem usufruir de todas as áreas do condomínio, o que não é possível na hipótese, considerando, por exemplo, além do mau cheiro e do barulho, o transbordamento de dejetos pelo tanque da ETE.

4. Dano moral caracterizado. Situação de insalubridade que ultrapassa o mero aborrecimento do cotidiano. Quantum indenizatório arbitrado em R$10.000,00 (dez mil reais) mantido.

RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO

(0817124-07.2023.8.19.0210 - APELAÇÃO. Des(a). BENEDICTO ULTRA ABICAIR - Julgamento: 13/11/2025 - DECIMA TERCEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO ANTIGA 22ª CÂMARA CÍVEL, grifo nosso)

APELAÇÃO CÍVEL. CONSUMIDOR. AÇÃO INDENIZATÓRIA. IMÓVEL ADQUIRIDO POR MEIO DO

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. VÍCIO CONSTRUTIVO. MAU CHEIRO E INTENSO BARULHO PROVENIENTES DE ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DA CONSTRUTORA. REPARAÇÃO PELOS VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. ART. 205, DO CÓDIGO CIVIL. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS. DANO MORAL CONFIGURADO. QUANTUM INDENIZATÓRIO. R$10.000,00 (DEZ MIL REAIS). OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE.

1 - A autora requer a reparação indenizatória por dano moral com suporte em vício construtivo. Adquiriu um apartamento em empreendimento construído pela ré, por meio do programa Minha Casa Minha Vida, e aponta defeito na respectiva estação de tratamento de esgoto, causando mau cheiro e intenso barulho durante seu funcionamento, em desconformidade com o projeto e execução previstos.

2 - A pretensão indenizatória por vício construtivo está sujeita ao prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil, conforme entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça.

3 - Existência de laudo pericial, oriundo de ação movida pelo condomínio e utilizado como prova emprestada, que comprova o mau cheiro proveniente da estação de tratamento de esgoto, construída erroneamente no centro do condomínio, próxima à área de lazer e blocos residenciais, comprometendo a qualidade de vida dos moradores.

4 - A obtenção do "habite-se" junto aos órgãos públicos não afasta a responsabilidade da construtora, uma vez que o vício é oculto e só poderia ser percebido após a ocupação do imóvel.

5 - O dano moral é configurado diante da falha na prestação do serviço que impõe à autora conviver com odor crônico de dejetos, ultrapassando o mero aborrecimento cotidiano.

6 - Valor indenizatório de R$ 10.000,00 (dez mil reais) mantido, por estar em conformidade com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, além de atender ao caráter pedagógico-punitivo do instituto.

7 - Desprovimento de ambos os recursos.

(0812246-73.2022.8.19.0210 - APELAÇÃO. Des(a). EDUARDO DE AZEVEDO PAIVA - Julgamento: 02/04/2025 - TERCEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO ANTIGA 18ª CÂMARA CÍVEL, grifo nosso)

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIO CONSTRUTIVO. ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO. CONDOMÍNIO PARQUE RETIRO DAS ROSAS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA, CONDENANDO A RÉ A COMPENSAR DANOS MORAIS ARBITRADOS EM DEZ MIL REAIS.

I. Caso em exame

1. Trata-se de demanda na qual se discute a responsabilidade da construtora ré pelo suposto vício construtivo identificado no condomínio em que reside a autora, consistente em construção de ETE em local impróprio. 2. A sentença julgou parcialmente

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

procedente o pedido, condenando a ré à compensação por danos morais no valor de dez mil reais.

II. Questão em discussão

3. Cinge-se a controvérsia recursal à configuração de dano moral indenizável e, em caso positivo seu quantum, bem como termo inicial dos consectários legais e índice aplicável.

III. Razões de decidir

4. Não configurada violação ao princípio da dialeticidade. 5. Fundamentou-se a sentença de parcial procedência, que condenou a ré a indenizar danos morais no valor de dez mil reais, no laudo indexado no id. 27899443, o qual atesta que o odor proveniente da ETE defluiu de projeto mal concebido, que inseriu a ETE em local inadequado. De fato, o aludido documento se refere a laudo pericial de engenharia produzido sob o crivo do contraditório nos autos do processo 0046829-70.2019.8.19.0001 e atesta que as intervenções executadas pelo condomínio não teriam dado causa aos problemas reclamados e que estes possuem relação com a má localização da ETE. 6. Percebe-se que, no caso sob análise, assim como nos diversos julgados deste Tribunal sobre o mesmo tema aqui tratado, restou comprovada a inadequação da construção do ETE. Isso porque o laudo pericial extraído do feito 0046829-70.2019.8.19.0001 comprova a existência dos alegados odores e ruídos provenientes da ETE, sendo oportuno pontuar que o artigo 372 do Código de Processo Civil admite a prova emprestada, e, de acordo ainda com o Superior Tribunal de Justiça, não se a exige a identidade de partes. 7. Ademais, a ré

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

ao index. 67023851 requereu o julgamento antecipado da lide, sustentando que o laudo pericial realizado nos autos do processo 0046829-70.2019.8.19.0001 constatou que os bueiros e a ETE não exalam odor de fezes. Diferentemente do alegado, todavia, no tocante ao mau cheiro constatou o referido laudo que ¿é proveniente dos reatores anaeróbicos UASB da ETE. O gás sai por cima do reator e é canalizado por tubos de PV, seguindo até um ponto da rede de drenagem do condomínio¿. 8. Por outro lado, cabia ao réu comprovar que não houve vício na construção da ETE, através da existência de fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito da autora, como lhe determina o artigo 373, II do Código de Processo Civil. No entanto, não o fez, tendo se limitado a dizer que a certidão de baixa e do habite-se foram concedidas pelo poder público municipal, o que atesta a ausência de irregularidades. Nada obstante, em que pese o projeto principal da estação ter sido aprovado pelo Município, a Licença Municipal de Operação ¿ LMO não considerou todos os parâmetros constantes da revisão da Norma NBR 12209 de 1992, que foi publicada em 2011, tal como relatou o i. perito. O referido laudo ainda lista recomendações da NBR 12208 não apresentadas pela ré e que já existiam na NBR 1992. 9. Diante o cenário delineado, portanto, resta comprovada a ocorrência de odor e barulho proveniente da estação de tratamento de esgoto mal instalada, sendo a autora forçada a conviver com os problemas relatados desde 2016. 10. Na hipótese dos autos, o dano moral se revela configurado, haja vista que a expectativa de utilização

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

regular do imóvel restou frustrada, diante dos defeitos construtivos. 11. Quantum fixado em conformidade com os precedentes desta Corte. Ante a relação contratual havida entre as partes, os juros devem fluir desde a citação. Merecem correção unicamente os índices utilizados, a fim de que a taxa dos juros moratórios seja substituída pela taxa SELIC e a da correção monetária pelo IPCA, na forma prevista nos artigos 389, parágrafo único, e 406, §1º, do Código Civil, com a redação conferida pela Lei nº 14.905/24.

IV. Dispositivo

12. Recurso autoral desprovido. Parcial provimento do recurso da ré.

Dispositivos relevantes citados: Súmula 343 TJRJ.

Jurisprudência relevante citada: 0042154-19.2019.8.19.0210 ¿ APELAÇÃO 1ª Ementa Des(a). ARTHUR NARCISO DE OLIVEIRA NETO - Julgamento: 18/07/2024 - DECIMA SETIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 26ª CÂMARA CÍVEL)

(0814551-30.2022.8.19.0210 - APELAÇÃO. Des(a). SANDRA SANTARÉM CARDINALI - Julgamento: 16/10/2025 - DECIMA SETIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO ANTIGA 26ª CÂMARA CÍVEL, grifo nosso)

EMENTA1: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONSTRUÇÃO DE ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO. CONDOMÍNIO PARQUE RETIRO DAS ROSAS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DAS PARTES. MODIFICAÇÃO PARCIAL DO JULGADO.

1. Trata-se de ação indenizatória, na qual a parte autora ter sido surpreendida com a instalação de Estação de

Tratamento de Esgoto dentro do condomínio. Aduz que as caixas liberam fortes odores e que impossibilitam a utilização das áreas de lazer devido à proximidade.

2. Consta nos autos a existência de laudo pericial, utilizado como prova emprestada, tendo sido produzido na ação nº. 0046829-70.2019.8.19.0001, movida pelo condomínio, no qual constatou-se falha no projeto de construção da ETE.

3. Ao contrário do sustentado pela ré, desde a época da vistoria para entrega do empreendimento, no final do ano de 2016, alguns vícios construtivos já haviam sido apurados, especialmente com relação à Estação de Tratamento de Esgotos, na qual foi reportada via notificação extrajudicial a existência de diversas reclamações dos condomínios quanto ao mau cheiro, caindo por terra a alegação de ter sido o empreendimento entregue de forma regular e perfeita. Precedente jurisprudencial.

4. Caracterizada, portanto, a existência de falha na prestação do serviço, decorrente de vício de construção, não tendo a ré, por sua vez, logrado demonstrar a existência de qualquer fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, ônus que lhe incumbia, a teor do art. 373, II, do CPC.

5. Os danos morais configurados e decorrentes dos próprios fatos narrados na exordial, eis que os transtornos sofridos em decorrência da convivência com o mau cheiro e ruído excessivo, que, ao que tudo indica, jamais serão sanados, apenas mitigados.

6. Verba compensatória que deve ser majorada para R$ 10.000,00 (dez mil reais), adequando-se aos princípios

da razoabilidade e da proporcionalidade, sem olvidar a natureza punitivo-pedagógica da condenação. Precedentes Jurisprudenciais.

7. DESPROVIMENTO DO RECURSO DA PARTE RÉ. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO DA PARTE AUTORA.

(0826306-17.2023.8.19.0210 - APELAÇÃO. Des(a). EDUARDO ABREU BIONDI - Julgamento: 24/09/2025 - DECIMA QUINTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO ANTIGA 20ª CÂMARA CÍVEL, grifo nosso)

APELAÇÃO CÍVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA POR DANO MORAL EM RAZÃO DE INCÔMODOS CAUSADOS POR ETE (ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO) INSTALADA DENTRO DE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. ODOR DE ESGOTO E RUÍDOS ACIMA DO VOLUME PERMITIDO. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA PARA CONDENAR A DEMANDADA AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS NO VALOR DE R$ 20.000,00. APELO DE AMBAS AS PARTES. REJEITADA A PREJUDICIAL DA DECADÊNCIA E A DA PRESCRIÇÃO. INADEQUAÇÃO DA ETE E CONSEQUÊNCIAS INDESEJADAS JÁ RECONHECIDAS POR DECISÃO TRANSITADA EM JULGADO NOS AUTOS DO PROCESSO Nº 0046829-70.2019.8.19.0001, EM AÇÃO MOVIDA PELO CONDOMÍNIO PARQUE RETIRO DAS ROSAS EM FACE DA CONSTRUTORA, DO QUAL FORAM EXTRAÍDAS PROVAS EMPRESTADAS, INCLUSIVE PERICIAL, QUE INSTRUÍRAM ESTA AÇÃO. PROVA PERICIAL CONCLUSIVA QUANTO À MÁ

LOCALIZAÇÃO DA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO, PRÓXIMA À ÁREA DE LAZER E DE BLOCOS RESIDENCIAIS, SEM POSSIBILIDADE DE REALOCAÇÃO, CAUSANDO ODORES E RUÍDOS INCÔMODOS PERMANENTES. DANO MORAL CONFIGURADO. EXPOSIÇÃO CONSTANTE A CONDIÇÕES INSALUBRES QUE COMPROMETEM A QUALIDADE DE VIDA DO AUTOR EM SEU DOMICÍLIO. REDUÇÃO DA VERBA INDENIZATÓRIA PARA O VALOR DE R$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS), OBSERVANDO-SE OS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE, CONSIDERADAS AS PECULIARIDADES DA HIPÓTESE EM EXAME, BEM COMO OS CASOS ANÁLOGOS EXAMINADOS POR ESTE TRIBUNAL. JUROS MORATÓRIOS INCIDENTES SOBRE A CONDENAÇÃO QUE DEVEM SER SUBSTITUÍDOS PELA TAXA SELIC E A CORREÇÃO MONETÁRIA PELO IPCA, NA FORMA PREVISTA NOS ARTS. 389, PARÁGRAFO ÚNICO, E 406, §1º, DO CÓDIGO CIVIL, COM AS ALTERAÇÕES PROMOVIDAS PELA LEI Nº 14.905/24. DADO PARCIAL PROVIMENTO AOS RECURSOS.

(0041145-22.2019.8.19.0210 - APELAÇÃO. Des(a). VALÉRIA DACHEUX NASCIMENTO - Julgamento: 17/07/2025 - SEXTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO ANTIGA 13ª CÂMARA CÍVEL, grifo nosso)"

In casu, não se vislumbra qualquer especificidade que justifique o decréscimo ou a majoração desse patamar costumeiramente chancelado pela Corte estadual. Pelo contrário, o caso amolda-se plenamente aos julgados acima destacados.

Assim, impõe-se a revisão do valor da compensação por danos extrapatrimoniais, nos termos da Súmula 343 deste Tribunal de Justiça, para R$ 10.000,00 (dez mil reais).

Pelo exposto, **CONHEÇO** dos recursos interpostos por ambas as partes. Na forma do art. 932, incisos IV e V, do Código de Processo Civil, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso adesivo da parte autora e **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso da parte ré, apenas para reduzir a compensação por danos morais para R$ 10.000,00 (dez mil reais).

De ofício, **RECONHEÇO** o vício de julgamento *extra petita* e anulo a sentença na parte relativa à condenação da ré a efetuar reparos no imóvel.

Por fim, deixo de expedir os ofícios ao MPRJ e ao MPF requeridos pelo autor, uma vez que não vislumbro indícios de cometimento de crime de ação pública (art. 40, CPP), sendo certo que o demandante também pode apresentar suas próprias comunicações a esses órgãos.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

Desembargadora **FERNANDA XAVIER**
Relatora