



Apelação Cível nº. 0002368-97.2021.8.19.0209

FLS.1/MF

**APELANTE: ESPÓLIO DE JULIO CESAR FONTES DE SOUZA MELLO
REP/P/S/INVENTARIANTE CRISTINA DE ALMEIDA SANTOS
APELADO: GABRIEL MOMESSO DE CASTRO
APELADO: LAURY MAURICIO GAHYVA CAPISTRANO DA SILVA
RELATORA: DES. VALÉRIA DACHEUX**

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DE VIZINHANÇA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. INFILTRAÇÕES EM IMÓVEL. RESPONSABILIDADE CIVIL. PROVA PERICIAL. PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA E PEDIDO DE NOVA PERÍCIA. REJEIÇÃO. RESPONSABILIDADE DE APENAS UM DOS PROPRIETÁRIOS DAS UNIDADES SUPERIORES. DANOS MATERIAIS. COMPROVAÇÃO PARCIAL. RETIFICAÇÃO DO VALOR. LAUDO TÉCNICO PARTICULAR E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS. RESSARCIMENTO INCABÍVEL. DANOS MORAIS. QUANTUM MANTIDO. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO.

I. CASO EM EXAME:

Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais, ajuizada em razão de infiltrações e vazamentos ocorridos em imóvel residencial, atribuídos a intervenções e falhas de manutenção nas unidades de cobertura pertencentes aos réus. A parte autora sustenta que os problemas ocasionaram danos ao imóvel e a diversos bens, além de comprometerem sua plena utilização.

Sentença de parcial procedência dos pedidos, com confirmação da tutela de urgência em relação ao primeiro réu e sua condenação ao pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$ 14.254,00 e por danos morais no valor de R\$ 5.000,00, julgando-se improcedentes os pedidos formulados em face do segundo réu, diante da conclusão pericial de inexistência de nexo causal entre sua unidade e as infiltrações constatadas.

A parte autora interpõe apelação, requerendo, preliminarmente, a nulidade da sentença e a realização de nova perícia. No mérito, pretende a responsabilização de ambos os réus, a retificação do valor da indenização por danos materiais, o ressarcimento de despesas com laudo técnico particular, custas processuais e honorários advocatícios contratuais, bem como a majoração da indenização por danos morais.

II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO:

Há seis questões em discussão: (i) saber se a sentença é nula em razão de alegada deficiência de fundamentação e se há necessidade de realização de nova prova pericial; (ii) saber se o segundo réu também deve ser responsabilizado pelas infiltrações e pelos danos verificados no imóvel da parte autora; (iii) definir o valor dos danos materiais efetivamente comprovados; (iv)



verificar a possibilidade de ressarcimento das despesas suportadas com a elaboração de laudo técnico particular; (v) verificar o cabimento do ressarcimento dos honorários advocatícios contratuais; e (vi) saber se o valor de R\$ 5.000,00 fixado a título de danos morais comporta majoração.

III. RAZÕES DE DECIDIR:

1. Não há nulidade da sentença quando o Juízo de origem expõe os fundamentos que conduzem à solução da controvérsia e adota, motivadamente, as conclusões da prova pericial produzida sob o contraditório. O inconformismo da parte com a fundamentação ou com o resultado do julgamento não caracteriza violação ao dever constitucional e legal de fundamentação.
2. A prova pericial de engenharia é adequada para a apuração da origem de infiltrações e vazamentos em imóvel, por envolver matéria dependente de conhecimento técnico especializado. O laudo judicial foi produzido por perito de confiança do Juízo, mediante inspeção, análise dos danos, resposta aos quesitos e posteriores esclarecimentos, assegurada às partes a participação por meio de assistentes técnicos e manifestações.
3. A repetição da perícia não se justifica quando inexistem erro técnico, inconsistência metodológica ou elementos probatórios concretos capazes de comprometer as conclusões do expert. Mero inconformismo com o resultado da prova técnica, desacompanhado de fundamentação técnica idônea, não autoriza a realização de nova perícia, nos termos da Súmula nº 155 do TJRJ.
4. O conjunto probatório confirma que as infiltrações decorrem de falha de impermeabilização da laje situada sobre áreas molhadas da unidade pertencente ao primeiro réu, não havendo elementos suficientes para estabelecer nexo causal com a unidade do segundo réu.
5. O teste de estanqueidade realizado nas áreas molhadas da unidade do segundo réu confirmou sua estanqueidade, tendo o perito consignado, ainda, que a infiltração permaneceu mesmo após a impermeabilização realizada nessa unidade. Ausente prova capaz de afastar essas conclusões técnicas, mantém-se a improcedência dos pedidos em relação ao segundo réu.
6. Os danos materiais devem corresponder às despesas efetivamente comprovadas nos autos. As notas apresentadas demonstram gastos de R\$ 8.000,00 com armários, R\$ 2.750,00 com cama, R\$ 2.055,00 com piso laminado e R\$ 2.399,00 com colchão, totalizando R\$ 15.204,00, impondo-se a retificação da condenação do primeiro réu para esse montante.
7. Não são indenizáveis os valores alegadamente relacionados a outros bens e serviços quando ausentes documentos idôneos capazes de comprovar sua existência e extensão, incumbindo à parte autora demonstrar o fato constitutivo de seu direito, na forma do art. 373, I, do CPC.
8. A despesa decorrente da contratação unilateral de laudo técnico particular, elaborado antes do processo para instrução da pretensão da própria parte, deve ser suportada por quem promoveu sua contratação e não configura, por si só, dano material indenizável.



Apelação Cível nº. 0002368-97.2021.8.19.0209

FLS.3/MF

9. Os honorários advocatícios contratuais não integram as perdas e danos imputáveis à parte vencida, por decorrerem de relação jurídica estabelecida exclusivamente entre o cliente e o advogado contratado, sendo incabível seu ressarcimento pela parte adversa.
10. A indenização por danos morais fixada em R\$ 5.000,00 mostra-se adequada às circunstâncias do caso concreto e observa os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, inexistindo demonstração de que o montante seja manifestamente excessivo ou irrisório a justificar sua alteração, conforme orientação da Súmula nº 343 do TJRJ.
11. A multa decorrente do alegado descumprimento da obrigação de fazer estabelecida em tutela de urgência é objeto de execução provisória, devendo seu montante ser apurado em liquidação de sentença.

IV. DISPOSITIVO:

Recurso conhecido e parcialmente provido, apenas para retificar o valor da condenação do primeiro réu a título de danos materiais para R\$ 15.204,00, mantendo-se, no mais, a sentença.

Dispositivos relevantes citados: Constituição Federal, art. 93, IX; Código de Processo Civil, arts. 373, I, 487, I, 489 e 523, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: TJRJ, Súmula nº 155: “Mero inconformismo com as conclusões da prova pericial, desacompanhado de fundamentação técnica, não autoriza sua repetição”; TJRJ, Súmula nº 343: “A verba indenizatória do dano moral somente será modificada se não atendidos pela sentença os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade na fixação do valor da condenação”; TJRJ, Apelação nº 0006963-47.2018.8.19.0209, Rel. Des. Sergio Ricardo de Arruda Fernandes, Décima Câmara de Direito Privado (antiga 1ª Câmara Cível), j. 07/04/2026; STJ, REsp nº 1.568.935/RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 05/04/2016, DJe 13/04/2016; STJ, AgRg no AREsp nº 810.591/SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, j. 04/02/2016, DJe 15/02/2016; STJ, REsp nº 435.119, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ 29/10/2002; TJRJ, Apelação nº 0086700-12.2016.8.19.0002, Rel. Des. Eduardo Abreu Biondi, Décima Quinta Câmara de Direito Privado (antiga 20ª Câmara Cível), j. 16/06/2026; TJRJ, Apelação nº 0019165-39.2016.8.19.0011, Rel. Des. Marcos Alcino de Azevedo Torres, Décima Primeira Câmara de Direito Privado (antiga 27ª Câmara Cível), j. 19/03/2026; TJRJ, Apelação nº 0039989-67.2017.8.19.0210, Rel. Des. Luiz Henrique Oliveira Marques, Vigésima Câmara de Direito Privado (antiga 11ª Câmara Cível), j. 07/05/2026.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da apelação cível nº **0002368-97.2021.8.19.0209**, em que é apelante **ESPÓLIO DE JULIO CESAR FONTES DE**



Apelação Cível nº. 0002368-97.2021.8.19.0209

FLS.4/MF

SOUZA MELLO REP/P/S/INVENTARIANTE CRISTINA DE ALMEIDA SANTOS. e apelados GABRIEL MOMESSO DE CASTRO e LAURY MAURICIO GAHYVA CAPISTRANO DA SILVA,

A C O R D A M os Desembargadores que compõem a Egrégia Sexta Câmara de Direito Privado (Antiga 13ª Câmara Cível) do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, na forma da minuta e da certidão de julgamento que serão publicadas.

VOTO

Na forma do permissivo regimental, adota-se como relatório aquele contido na sentença vergastada de id 000606:

Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais, ajuizada por Júlio César Fontes de Souza Mello, já qualificado nos autos, em face de Maurício Gahyva Capristano da Silva e Gabriel Momesso de Castro, ambos já qualificados nos autos, alegando que, em razão de alterações realizadas nas coberturas dos réus, ocorreram infiltrações e vazamentos que atingiram a unidade de propriedade do autor, causando-lhe prejuízos materiais e impossibilitando o uso pleno do imóvel [ID000003].

O autor, sustentando que é proprietário da unidade 204 do Bloco 2 do Condomínio Nova Sernambetiba, narrou que, desde 2018, percebeu sinais de infiltração e umidade em seu apartamento, agravados por forte vazamento ocorrido em março de 2020, após intensas chuvas. Afirmou que as coberturas 302 e 304, pertencentes aos réus, teriam sofrido alterações no projeto original do telhado, com instalação de calhas para captação de águas pluviais, lançando volume excessivo de água nas tubulações e ocasionando o transbordamento para a unidade inferior. Relatou que tentou resolver a situação de forma extrajudicial, sem êxito, e que os danos atingiram mobiliário, piso, gesso, colchão e outros bens, tornando o cômodo inabitável. Requereu, em sede de tutela de urgência, a determinação de realização de obras de manutenção nas áreas dos réus e retirada das calhas, sob pena de multa diária, bem como a condenação dos réus ao ressarcimento dos danos materiais e ao pagamento de indenização por danos morais, além de custas e honorários advocatícios. O valor da causa foi atribuído em R\$ 20.000,00 [ID000003].

A petição inicial foi distribuída em 27 de janeiro de 2021, com tramitação prioritária em razão da idade do autor. O juízo deferiu o parcelamento da taxa judiciária e determinou o recolhimento das custas, autorizando o prosseguimento após a regularização [ID000046]. Em 10 de maio de 2021, foi concedida tutela de urgência para determinar que os réus iniciassem as obras



Apelação Cível nº. 0002368-97.2021.8.19.0209

FLS.5/MF

de manutenção e retirassem as calhas, fixando multa diária de R\$ 2.000,00 em caso de descumprimento [ID000055]. Os réus foram citados, sendo que Gabriel Momesso de Castro apresentou contestação tempestiva, enquanto Maurício Gahyva Capristano da Silva permaneceu inerte, tendo sido decretada sua revelia em 7 de dezembro de 2021 [ID000207].

O réu Gabriel Momesso de Castro, em sua contestação, alegou que não houve alteração relevante no projeto do telhado de sua unidade, que as calhas sempre existiram desde a aquisição do imóvel, e que não há nexo causal entre eventuais infiltrações e sua unidade, sustentando que a área de projeção sobre a unidade do autor é mínima e que a impermeabilização de sua varanda foi refeita, com realização de teste de estanqueidade. Impugnou o laudo técnico apresentado pelo autor, apontando ausência de metodologia adequada e falta de vistoria em sua unidade. Requereu a improcedência dos pedidos e protestou pela produção de prova pericial [ID000095].

O autor apresentou réplica, reiterando a necessidade de perícia técnica para apuração das causas do vazamento e dos prejuízos, bem como a responsabilidade dos réus pelas alterações realizadas nas coberturas e pela ausência de manutenção adequada [ID000179].

O feito prosseguiu com a produção de prova pericial, tendo sido nomeado perito judicial, com apresentação de quesitos pelas partes e assistentes técnicos [ID000237].

Durante a tramitação, foi noticiado o falecimento do autor em 13 de outubro de 2022, sendo promovida a regularização do polo ativo para o espólio de Júlio César Fontes de Souza Mello, representado por sua inventariante, Cristina de Almeida Santos [ID000278].

O perito judicial concluiu pela existência de infiltrações na unidade do autor, apontando como origem provável falha de impermeabilização na laje da cobertura 302, de responsabilidade do réu Maurício Gahyva Capristano da Silva, descartando relação direta com a unidade 304, de Gabriel Momesso de Castro [ID000458].

Vieram os autos conclusos para sentença.

É o relatório. Passo a decidir.

O Juízo da 4ª Vara Cível da Regional da Barra da Tijuca julgou o feito nos seguintes termos:



Apelação Cível nº. 0002368-97.2021.8.19.0209

FLS.6/MF

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil, para:

Condenar o primeiro réu, Laury Maurício Gahyva Capristano da Silva, ao pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$ 14.254,00, com juros e correção a contar do evento danoso ocorrido em 03/04/2020, bem como ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00, com correção monetária desta data e juros a contar do evento danoso ocorrido em 03/04/2020; para confirmar e tornar definitiva, em face do primeiro réu, a tutela de urgência deferida em [ID000058];

Julgar IMPROCEDENTES os pedidos formulados em face do segundo réu, Gabriel Momesso de Castro.

Até a entrada em vigor da Lei n.º 14.905/2024 (30/08/2024), correção monetária se dará pelo índice adotado pela Corregedoria Geral da Justiça e juros serão de 1% ao mês. A partir de então, correção se dará pelo IPCA/IBGE e juros serão o equivalente à Taxa Selic, naquilo que ultrapassar o índice de correção. Caso a Taxa Selic do mês seja inferior ao índice de correção, os juros serão iguais a zero.

Condeno o primeiro Réu ao pagamento das custas e honorários advocatícios no montante de 10% sobre o valor da condenação.

Quanto ao segundo réu, condeno a parte autora ao pagamento das custas e honorários advocatícios no montante de 10% sobre o valor atualizado da causa.

Adverta-se que, no caso de não pagamento voluntário da quantia certa fixada nesta sentença no prazo legal, incidirão a multa e os honorários previstos no art. 523, § 1º, do Código de Processo Civil, sem prejuízo das medidas executivas cabíveis quanto à obrigação de fazer.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Inconformada, a parte autora apresentou recurso de apelação em id 000636, reafirmando os argumentos de sua inicial. Sustenta, em síntese, que o laudo pericial não poderia ser considerado conclusivo porque, quando realizado o teste de estanqueidade na unidade 304 do segundo réu **Gabriel Momesso de Castro (1º apelado)**, em 24/09/2024, já havia sido executada, no ano de 2021, obra de reforma no piso da área externa da cobertura, razão pela qual, em seu entendimento, não seria possível afastar a existência de infiltrações anteriores à referida intervenção.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Sexta Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº. 0002368-97.2021.8.19.0209

FLS.7/MF

Alega que a afirmação técnica é pautada em prováveis fatos por impossibilidades de acesso quanto a cobertura 302 do primeiro réu **LAURY MAURICIO GAHYVA CAPISTRANO DA SILVA (2º apelado)**, da qual não houve acesso, não atendeu ao comando da tutela, e não realizou nenhuma obra de reparo. Mas, que a área da cobertura 304 que já havia realizado as obras de recuperação, não apresentando ao tempo da perícia, área em condições de teste, vez que o local já estava totalmente recuperado, ou seja, o laudo apenas comprovou a eficácia da obra de recuperação feita em atendimento a tutela, pois passado mais de três anos, não foi atestado vazamento abaixo da unidade 304.

Afirma que o laudo pericial contém premissas que contrariam sua própria conclusão, tornando insuficiente para esclarecimento da matéria, fazendo-se necessária nova perícia, oportunizando as partes nomeação de assistentes técnicos, com observância ao contraditório e ampla defesa.

Aduz que a sentença teria deixado de apreciar alegações e documentos que comprovariam supostas alterações promovidas pelo 1º apelado no projeto original da cobertura, bem como teria sido omissa quanto aos pedidos de indenização por danos materiais, ressarcimento de custas, honorários contratuais e honorários periciais contratados pelo apelante, bem como o valor correto dos danos materiais no valor de R\$ 16.250,00 (Dezesesseis mil, duzentos e cinquenta reais).

Ressalta que o valor de cinco mil reais para fins de danos morais, diferente do entendimento do juízo a quo, não se mostra adequado, tampouco justo ao tempo decorrido e as perdas que impossibilitaram e ainda impossibilitam, o uso pleno do imóvel.

Assim, requer preliminarmente, a nulidade da sentença, com a realização de novo laudo pericial. E no mérito, o provimento do recurso, com a reforma da sentença, com a retificação do valor calculado pelo dano material, bem como a condenação de ambos os Requeridos, em proporções iguais, ao ressarcimento de custas processuais, honorários advocatícios contratuais, laudo pericial, (valores desembolsados pelo Requerente para início do processo judicial), e o aumento da condenação a título de dano moral.

Contrarrazões apresentadas no id 000636 por Gabriel Momesso de Castro , em prestígio ao julgado.

É o relatório.

Estão presentes os requisitos de admissibilidade do recurso, razão pela qual conhece-se do mesmo.



Inicialmente, rejeita-se a preliminar de nulidade da sentença.

A decisão recorrida expôs os fundamentos que conduziram ao julgamento de improcedência em relação ao 2º réu, adotando como razão de decidir as conclusões da prova pericial produzida sob o crivo do contraditório, entendendo inexistentes as irregularidades apontadas pelo autor. Eventual inconformismo da parte com a fundamentação adotada não se confunde com ausência de fundamentação, inexistindo violação ao art. 489 do CPC ou ao art. 93, IX, da Constituição Federal.

A controvérsia foi adequadamente esclarecida mediante prova pericial de engenharia, produzida por perito de confiança do Juízo, a qual analisou detalhadamente in loco a unidade, levantamento dos danos e suas extensões, com emprego de definições extraídas da NBR 13752/96 - Perícias de engenharia na construção civil:

Ressalta-se que fora nomeado assistente técnico pela parte apelante, com a apresentação de quesitos, conforme petição de id 000249/000250.

O laudo pericial de id 000458, atesta que:

[infiltração de água (foto 13 e 14)]

Após análise comprova-se que a infiltração não tem origem na unidade do 2º Réu e sim na unidade do 1º Réu uma vez que:

- a) A infiltração se originou por falha da impermeabilização das áreas molhadas, não tendo relação com a rede de água potável, pluvial ou de esgoto;
- b) A falha da infiltração não ocorreu na varanda ou banheiro da suíte, áreas molhadas do 2º Réu, comprovada pela estanqueidade das áreas através do teste de estanqueidade realizado pelo 2º Réu em maio de 2021, confirmada no teste em 03/10/2024 (foto 15 e 16);
- c) A infiltração no PI-3 identificada na vistoria (foto 3), área inicialmente atingida na unidade da Autora (imagem 3) não cessou, mesmo com a obra de impermeabilização da varanda do 2º Réu, executada anterior à vistoria por determinação do juízo;
- d) Não há indícios de reparo na laje da varanda, tão pouco sinais de manutenção, com indícios de falha de rejuntamento, com acúmulo e infiltração de água (foto 13 e 14),



E

conclui

Jean Ferreira de Oliveira
Engenheiro Civil - CREA-RJ N.º 2010113021

na varanda do 1º Réu.

A infiltração provocou danos na pintura e rebaixo em gesso do teto da suíte (foto 03), piso laminado da suíte (foto 02), cama de casal (foto 08), colchão e em dois armários (foto 09 e 10), comprovados pelo estufamento das estruturas de madeira.

A parte Autora confirmou que a infiltração ocorrida na sala, notificada às fls. 297-300, causada pelo rompimento de tubulação de água quente, foi reparada pelo 1º Réu, comprovado em vistoria (foto 17), não tendo relação com a causa da infiltração relatada na peça inicial, objeto da perícia, restando prejudicada sua análise, tendo em vista o ponto controvertido decidido às fls. 237, é apurar a infiltração ocorrida na suíte.

E conclui de maneira categórica:

b) A infiltração tem origem na falha da impermeabilização da laje sobre as áreas molhas do 1º Réu, de sua responsabilidade, comprovado através dos princípios da metodologia de hipóteses prováveis em conjunto com o diagrama de árvores de causas, contida na imagem 4, que demonstra a origem da infiltração não vem da unidade do 2º Réu e sim na unidade do 1º Réu uma vez que:

- A infiltração se originou por falha da impermeabilização das áreas molhadas, não tendo relação com a rede de água potável, pluvial ou de esgoto, cujas redes estão aparentes e sem sinais de infiltração;
- A falha da infiltração não ocorreu na varanda ou banheiro da suíte, áreas molhadas do 2º Réu, comprovada pela estanqueidade das áreas através do teste de estanqueidade realizado pelo 2º Réu em maio de 2021, confirmada no teste em 03/10/2024 (foto 15 e 16);
- A infiltração no PI-3 identificada na vistoria (foto 3), área inicialmente atingida



Jean Ferreira de Oliveira
Engenheiro Civil - CREA-RJ N.º 2010113021

na unidade da Autora (imagem 3) não cessou, mesmo com a obra de impermeabilização da varanda do 2º Réu, executada anterior à vistoria por determinação do juízo, descartando assim a origem na varanda do 2º Réu.

- Não há indícios de reparo na laje da varanda, tão pouco sinais de manutenção.

Imagem 4 – Diagrama de hipóteses

Hipóteses - falha de impermeabilização da laje da?	Análise	Descartada
4. Varanda do 2º Réu	O 2º Réu promoveu a impermeabilização da varanda em maio de 2021, contudo ainda permaneceu a infiltração, comprovada na perícia e relatada a continuidade pela Autora, e ainda foi realizada teste de estanqueidade em 03/10/2024 na varanda do 2º Réu (foto 16) com resultado positivo para estanqueidade	sim
5. Banheiro da suíte do 2º Réu	Foi realizado o teste de estanqueidade em 03/10/2024 no banheiro da suíte do 2º Réu (foto 16), que não possui nenhuma característica de ter sido modificado, com resultado positivo para estanqueidade	sim
6. Varanda e/ou banheiro da suíte do 1º Réu	a) Não foi vistoriada, assim como não foi realizada teste de estanqueidade; b) Não há indícios de reparo na laje da varanda, tão pouco sinais de manutenção, com indícios de falta de rejuntamento, com acúmulo e infiltração de água (foto 13 e 14)	Não, pois é a única alternativa possível e há indícios

c) A infiltração provocou danos na pintura e rebaixo em gesso do teto da suíte (foto 03), piso laminado da suíte (foto 02), cama de casal (foto 08), colchão e em dois armários (foto 09 e 10), comprovados pelo estufamento das estruturas de madeira.

Ou seja, explicitou de maneira completa o motivo de não ser de responsabilidade do segundo réu, destacando as infiltrações em cada cômodo, e a permanência do vazamento, mesmo após a impermeabilização pelo mesmo.

A fim de corroborar com as alegações do perito, o responder o quesito da parte apelante:

4º Queira o Sr. Perito informar as obras de modificação no telhado dos apartamentos localizados na cobertura.

Resposta: Foi apurado que o telhado não foi modificado, o que foi acrescido foi a calha na cobertura 4, há época de 2021, que foi retirada

Cumpramos registrar, ainda, que a parte autora foi regularmente intimada para se manifestar sobre o laudo pericial, inexistindo demonstração de erro técnico, inconsistência metodológica ou qualquer elemento concreto apto a afastar a credibilidade da prova produzida.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Sexta Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº. 0002368-97.2021.8.19.0209

FLS.11/MF

Após a apresentação do laudo, as partes foram regularmente intimadas, tendo a apelante apresentado sucessivas manifestações e impugnações ao id 000499, 0000501, 000548, as quais ensejaram esclarecimentos complementares do perito judicial. Nota-se que o laudo se mostra hígido e minucioso, com ausência de elementos que justifiquem o não acolhimento das conclusões promovidas pelo mesmo.

Verifica-se que o laudo não foi refutado por elementos sólidos e sua consistência técnica subsidia o a formação do livre convencimento motivado do magistrado.

Portanto, a prova pericial foi apresentada de forma técnica, imparcial e dentro dos limites do devido processo legal, sendo suficiente para esclarecer os fatos controvertidos. Desta feita, rejeita-se a preliminar de cerceamento de defesa.

Passa-se a análise do mérito.

Ressalte-se que, em demandas envolvendo alegação de problemas estruturais, vazamentos, a prova pericial assume papel central na formação do convencimento do julgador, por se tratar de matéria que exige conhecimento técnico especializado.

Assim, ausente elemento probatório capaz de infirmar as conclusões do perito nomeado pelo juízo, deve prevalecer o laudo pericial produzido sob o crivo do contraditório.

Por fim, quanto ao conteúdo do laudo pericial, o que se extrai das razões da apelação é, tão somente, o inconformismo quanto a conclusão do trabalho técnico apresentado pelo perito do juízo.

Diante desse conjunto probatório, não há elementos nos autos capazes de infirmar a conclusão alcançada pelo Juízo de origem, de que a infiltração tem origem na falha de impermeabilização da laje sobre as áreas molhadas do primeiro réu, de sua responsabilidade, descartando a origem na unidade do segundo réu a partir da metodologia de hipóteses prováveis e do diagrama de árvores de causas descritos no laudo.

O expert também destacou que as redes aparentes de água potável, pluvial e esgoto não apresentavam sinais de infiltração, que o teste de estanqueidade realizado nas áreas molhadas da unidade do segundo réu confirmou a estanqueidade tanto em maio de 2021 quanto em 03/10/2024, e que a infiltração no ponto inicialmente atingido não cessou mesmo após a obra de impermeabilização da varanda do segundo réu. Ou seja, ausente a responsabilidade atribuída ao 2º réu, o juízo a quo julgou IMPROCEDENTES os pedidos formulados em face de **Gabriel Momesso de Castro**, de forma correta.



Apelação Cível nº. 0002368-97.2021.8.19.0209

FLS.12/MF

Entretanto, na verdade o que pretende o apelante é que o expert confirme a sua tese, tendo em vista que o resultado do trabalho técnico, em princípio, não lhe foi favorável.

Portanto, aplica-se a Súmula nº 155 do E. TJ/RJ

"Mero inconformismo com as conclusões da prova pericial, desacompanhado de fundamentação técnica, não autoriza sua repetição."

Em relação ao valor dos danos materiais, as notas juntadas ao id 000040 atestam os seguintes gastos: Armários R\$ 8.000; Cama R\$ 2750,00 ; Piso Laminado R\$ 2055,00; Colchão R\$ 2.399,00, Total de 15.204,00, devidamente comprovados, cabendo a indenização de tais danos materiais pelo 1º réu **LAURY MAURICIO GAHYVA CAPISTRANO DA SILVA**.

Não há prova nos autos dos valores gastos com Edredom de casal, lençol de casal; bem como Retirada e reinstalação de todo o rebaixamento de gesso e pintura do cômodo afetado. Assim, a parte apelante não apresentou documentos idôneos que demonstrassem a existência de tais débitos, não se desincumbindo do ônus mínimo de provar o fato constitutivo de seu direito, nos termos do art. 373, I, do CPC.

Em relação aos gastos com laudo técnico particular contratado antes do processo não gera direito a reembolso direto como dano material. A jurisprudência é consolidada no sentido de que os honorários pagos para a elaboração de laudo pericial unilateral (particular), produzido por escolha exclusiva de uma das partes para instruir a petição inicial, devem ser custeados por quem o contratou, não configurando dano material indenizável pela parte contrária. Nesse sentido 9grifos nossos):

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE COBRANÇA. DEMOLIÇÃO E RECONSTRUÇÃO DE MURO ENTRE CONDOMÍNIOS. HOMOLOGAÇÃO DE LAUDO PERICIAL. REPARAÇÃO INTEGRAL. RETIFICAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CONECTÁRIOS DE MORA. INCIDÊNCIA DA TAXA SELIC. RECURSO DO AUTOR DESPROVIDO. RECURSO DO RÉU PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de apelações interpostas contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de cobrança proposta por Condomínio Comercial visando ao ressarcimento das despesas com a reconstrução de muro demolido por Condomínio vizinho, em cumprimento provisório de sentença posteriormente reformada. O juízo de origem condenou o Réu ao pagamento de R\$ 36.829,42, corrigido monetariamente pelos índices da CGJRJ e acrescido de juros



moratórios de 1% ao mês, reconhecendo sucumbência recíproca e fixando honorários em R\$ 5.000,00 para cada parte.

II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO

2. Há quatro questões em discussão:

- (i) definir se houve nulidade na decisão que homologou o laudo pericial por ausência de fundamentação (art. 489, §1º, III, do CPC);
- (ii) apurar se a indenização devida deve corresponder ao valor integral pleiteado pelo autor (R\$ 122.488,81) ou ao valor apurado na perícia (R\$ 36.829,42);
- (iii) estabelecer a base de cálculo e os percentuais devidos a título de honorários sucumbenciais; e
- (iv) determinar o índice aplicável aos consectários de mora após a vigência da Lei nº 14.905/2024.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A decisão que homologa laudo pericial não é nula por ausência de fundamentação quando adota, de forma motivada, as conclusões técnicas do perito nomeado, cujos esclarecimentos foram prestados de modo claro e suficiente para elucidar a controvérsia.

4. O laudo pericial, elaborado por perito oficial e baseado em índices da EMOP/RJ, apurou que a parte demolida do muro correspondia a 105,70 metros, com custo de reconstrução de R\$36.829,42, valor considerado compatível com a obra e ratificado após impugnações.

5. A reparação integral do dano material limita-se ao montante efetivamente necessário à recomposição do bem lesado, não abrangendo despesas superiores decorrentes de opções unilaterais do autor, como a contratação de empresa especializada sem comprovação de necessidade técnica.

6. Os honorários de sucumbência devem observar o art. 85, §2º, do CPC, sendo fixados, para cada parte, em 10% sobre a base de cálculo correspondente: o valor da condenação para o autor e o proveito econômico (diferença entre o valor pedido e o deferido) para o réu, diante da sucumbência recíproca.

7. De acordo com o Tema 1.368 do STJ, a taxa SELIC é o índice a ser aplicado às dívidas civis (artigos 389 e 406 do CC), compreendendo correção monetária e juros de mora, não sendo cumulável com outros índices, sob pena de bis in idem.

IV. DISPOSITIVO

8. Recurso do autor desprovido. Recurso do réu provido para:

- (i) fixar honorários advocatícios devidos pela parte autora em 10% sobre o valor da diferença entre a quantia cobrada e a fixada em sentença, com elevação de 02%;
- (ii) fixar honorários advocatícios devidos pela parte ré em 10% sobre o valor da condenação;
- (iii) determinar a aplicação da taxa SELIC sobre o valor condenatório, em consonância com o Tema 1368 do STJ.



Apelação Cível nº. 0002368-97.2021.8.19.0209

FLS.14/MF

(0006963-47.2018.8.19.0209 - APELAÇÃO. Des(a). SERGIO RICARDO DE ARRUDA FERNANDES - Julgamento: 07/04/2026 - DECIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 1ª CÂMARA CÍVEL))

Em relação aos honorários advocatícios contratuais também não merece prosperar. No caso da atuação judicial do advogado, a condenação do vencido se limita aos honorários de sucumbência, não havendo previsão legal para se acrescentar uma condenação ao ressarcimento dos honorários contratuais. Nesse sentido, a posição do Egrégio STJ (grifos nossos):

RECURSO ESPECIAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER E REPARAÇÃO CIVIL. DANOS MORAIS E MATERIAIS. PROVEDOR DE SERVIÇOS DE INTERNET. REDE SOCIAL "ORKUT". RESPONSABILIDADE SUBJETIVA. CONTROLE EDITORIAL. INEXISTÊNCIA. APRECIÇÃO E NOTIFICAÇÃO JUDICIAL. NECESSIDADE. ART. 19, § 1º, DA LEI Nº 12.965/2014 (MARCO CIVIL DA INTERNET). INDICAÇÃO DA URL. MONITORAMENTO DA REDE. CENSURA PRÉVIA. IMPOSSIBILIDADE. RESSARCIMENTO DOS HONORÁRIOS CONTRATUAIS. NÃO CABIMENTO. 1. Cuida-se de ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos morais e materiais, decorrentes de disponibilização, em rede social, de material considerado ofensivo à honra do autor. 2. A responsabilidade dos provedores de conteúdo de internet em geral depende da existência ou não do controle editorial do material disponibilizado na rede. Não havendo esse controle, a responsabilização somente é devida se, após notificação judicial para a retirada do material, mantiver-se inerte. Se houver o controle, o provedor de conteúdo torna-se responsável pelo material publicado independentemente de notificação. Precedentes do STJ. 3. Cabe ao Poder Judiciário ponderar os elementos da responsabilidade civil dos indivíduos, nos casos de manifestações de pensamento na internet, em conjunto com o princípio constitucional de liberdade de expressão (art. 220, § 2º, da Constituição Federal). 4. A jurisprudência do STJ, em harmonia com o art. 19, § 1º, da Lei nº 12.965/2014 (Marco Civil da Internet), entende necessária a notificação judicial ao provedor de conteúdo ou de hospedagem para retirada de material apontado como infringente, com a indicação clara e específica da URL - Universal Resource Locator. 5. Não se pode impor ao provedor de internet que monitore o conteúdo produzido pelos usuários da rede, de modo a impedir, ou censurar previamente, a divulgação de futuras manifestações ofensivas contra determinado indivíduo. 6. **A Segunda Seção do STJ já se pronunciou no sentido de ser incabível a condenação da parte sucumbente aos honorários contratuais despendidos pela vencedora.** 7. Recurso especial provido. (REsp 1.568.935/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/04/2016, DJe 13/04/2016)



AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. MANUTENÇÃO INDEVIDA EM CADASTRO DE RESTRIÇÃO AO CRÉDITO. PERÍODO EXÍGUO. VALOR FIXADO. RAZOABILIDADE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS. RESTITUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SUSPENSÃO EM RAZÃO DE PROCESSO REPETITIVO EM TRÂMITE NO STJ. DESNECESSIDADE. 1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite, excepcionalmente, em recurso especial, o reexame do valor fixado a título de danos morais, quando ínfimo ou exagerado. Hipótese, todavia, em que a verba indenizatória, consideradas as circunstâncias de fato da causa, foi estabelecida pela instância ordinária em conformidade com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade. 2. **A Segunda Seção do STJ já se pronunciou no sentido de ser incabível a condenação da parte sucumbente aos honorários contratuais despendidos pela vencedora.** 3. A suspensão determinada pelo art. 543-C do CPC aos processos que cuidam de matéria repetitiva orienta-se às causas que ainda não ascenderam aos tribunais superiores. 4. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AREsp 810.591/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 04/02/2016, DJe 15/02/2016)

Por fim, quanto aos danos morais, malgrado se reconheça que se gerou aborrecimento, com a impossibilidade de utilização plena do imóvel, não se pode afirmar que tal conduta tenha sido apta a gerar desdobramentos relevantes de ordem moral à apelante, uma vez que não foram descritas circunstâncias específicas capazes de evidenciar abalo que ultrapasse os meros dissabores inerentes às relações de consumo.

Quando se trata de dano moral, orienta o Egrégio Superior Tribunal de Justiça que o magistrado atue com ponderação, vez que não há critérios fixos para a quantificação dos referidos danos no Direito Brasileiro: "... não havendo critérios determinados e fixos para a quantificação do dano moral, sendo, portanto, recomendável que o arbitramento seja feito com moderação e atendendo às peculiaridades do caso concreto." (in RESP 435119; Relator Min.Sálvio de Figueiredo Teixeira; DJ 29/10/2002).

A fixação do *quantum debeatur*, conforme a orientação supracitada, deve se dar de forma que o valor arbitrado seja suficiente para reparar o dano sofrido, sem jamais se constituir fonte de lucro indevido para aquele que sofreu a ofensa.



Apelação Cível nº. 0002368-97.2021.8.19.0209

FLS.16/MF

Dessa forma, à luz dos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade e, levando-se em consideração as características do caso concreto, sem deixar de considerar, ainda, o caráter punitivo e a natureza preventiva da indenização, sem causar o enriquecimento sem causa da parte autora, considera-se adequado o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) arbitrado pelo Juízo a quo a título de compensação pelos danos morais, não merecendo revisão.

Nesse sentido, em casos análogos , alguns julgados (GRIFOS NOSSOS):

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZATÓRIA. INFILTRAÇÕES EM IMÓVEL. DANOS PROVENIENTES DE UNIDADE VIZINHA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. REPAROS INCOMPLETOS. RESPONSABILIDADE DOS PROPRIETÁRIOS DA UNIDADE SUPERIOR. MANUTENÇÃO DO JULGADO.

1. Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos morais, fundada em infiltrações e danos estruturais no imóvel da autora, supostamente decorrentes de vazamentos provenientes da unidade residencial dos réus.

2. Sentença de procedência, que condenou os réus a promoverem os reparos necessários no quarto, corredor e banheiro do imóvel da autora, conforme laudo pericial, bem como ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). Apelação dos réus.

3. Preliminar de nulidade da sentença por fundamentação contraditória que não merece acolhimento. Julgado que enfrentou as questões relevantes ao deslinde da controvérsia e apreciou o laudo pericial em conjunto com os demais elementos probatórios dos autos.

4. Prova pericial que confirma os danos no imóvel da autora, especialmente no banheiro, corredor e quarto, decorrentes de infiltrações e reparos incompletos realizados pelos réus.

5. Obrigação de fazer suficientemente delimitada, restrita aos nos cômodos afetados, conforme apontado no laudo pericial, não havendo que se falar em inexequibilidade ou conversão em perdas e danos. A cessação do vazamento não exime os réus do dever de reparar os danos remanescentes, constatados pela perícia.

6. O direito à reparação dos danos causados por infiltrações provenientes de unidade superior encontra fundamento direto nos arts. 1.277 e 1.280 do Código Civil.

7. Dano moral configurado. Situação que ultrapassa o mero aborrecimento, diante da longa permanência da autora em imóvel afetado por infiltrações, umidade, queda de forro e necessidade de reparos, com comprometimento da tranquilidade e da habitabilidade do lar.

8. Valor indenizatória fixada em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), que observa os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, sem ensejar enriquecimento sem causa.

9. Inexistência de sucumbência recíproca. Em ação indenizatória por dano moral, a fixação da verba em valor inferior ao postulado não implica



Apelação Cível nº. 0002368-97.2021.8.19.0209

FLS.17/MF

sucumbência da parte autora, conforme orientação consolidada no verbete sumular nº. 326 do STJ.

10. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Tese de julgamento: "A existência de danos decorrentes de infiltrações em imóvel vizinho, aliada à constatação pericial de reparos incompletos e à admissão dos réus de que realizaram intervenções no imóvel da autora, autoriza a manutenção da condenação à obrigação de fazer e ao pagamento de indenização por danos morais, quando demonstrado o comprometimento da habitabilidade do bem."

Dispositivos relevantes citados: Constituição Federal, art. 93, IX; CPC, arts. 371, 373, I, 479, 489, 1.003, § 5º, 1.007, 1.010, III, e 85, § 11; Código Civil, arts. 186, 927 e 937.

Jurisprudência relevante citada: STJ, verbete sumular nº 326; TJRJ, Apelação nº 0061938-32.2016.8.19.0001, Décima Quinta Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Alexandre Eduardo Scisinio, j. 30/10/2024.

(0086700-12.2016.8.19.0002 - APELAÇÃO. Des(a). EDUARDO ABREU BIONDI - Julgamento: 16/06/2026 - DECIMA QUINTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 20ª CÂMARA CÍVEL)

Apelação cível. Ação indenizatória. Obras realizadas pela ré no terreno ao lado. Responsabilidade objetiva. Laudo pericial. Causa excludente do nexo causal. Inexistência. Extensão da procedência a todos os danos reclamados na inicial. Dano moral. Majoração.

As características das patologias encontradas pelo perito apenas indicam ζ e não determinam ζ a ausência de relação causal entre os danos e as obras realizadas pela ré.

Conforme destacado pela sentença, ζ é objetiva a responsabilidade das pessoas jurídicas de direito privado prestadoras de serviços públicos, pelos danos causados a terceiros, com base na teoria do risco administrativo ζ , incumbindo à concessionária-ré o ônus de comprovar a existência de causa excludente do nexo causal, que não se satisfaz com a mera afirmação de que a característica dos danos é ζ indicativa ζ de outra causa que não aquela imputada pela autora.

Analisada a questão por outro prisma, também há nos autos elementos ζ indicativos ζ da efetiva relação entre os danos e as obras realizadas pela ré, conforme se pode extrair do laudo do próprio perito.

A prova dos autos, portanto, não é suficiente para concluir pela ausência de relação causal entre os danos reclamados na inicial e as obras empreendidas pela ré, razão pela qual a condenação deve ser ampliada para que a ré proceda ao reparo de todos os danos apontados na inicial.

A ocorrência de dano moral decorre inequívoco dos inegáveis prejuízos ao sossego da autora em razão da extensão das rachaduras e infiltrações no



Apelação Cível nº. 0002368-97.2021.8.19.0209

FLS.18/MF

imóvel, além de não ter sido objeto de recurso pela defesa. **Majoração da indenização para R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).**

Provimento ao recurso.

(0019165-39.2016.8.19.0011 - APELAÇÃO. Des(a). MARCOS ALCINO DE AZEVEDO TORRES - Julgamento: 19/03/2026 - DECIMA PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 27ª CÂMARA CÍVEL))

Apelação cível. Direito civil e processual civil. Direito de vizinhança. Ação de obrigação de fazer cumulada com indenizatória. Infiltração em imóvel residencial. Laudo pericial conclusivo. Responsabilidade civil. Dano moral. Manutenção da sentença. Recurso desprovido.

I. Caso em exame

Ação de obrigação de fazer e indenizatória ajuizada por moradora em razão de danos em seu imóvel, alegadamente causados por infiltrações originadas no apartamento da vizinha. A sentença julgou procedentes os pedidos para condenar a ré a reparar os danos e a pagar indenização por dano moral. A ré interpôs apelação, sustentando ausência de sua responsabilidade e a não configuração do dano moral.

II. Questão em discussão

As questões em debate são: (a) a responsabilidade da ré pelas infiltrações e danos no imóvel da autora, com base na prova pericial produzida; e (b) a ocorrência de dano moral indenizável em decorrência dos transtornos causados.

III. Razões de decidir

1) A prova pericial judicial (fls. 174/184) foi conclusiva ao apontar que a origem dos danos no imóvel da autora se deu na unidade da ré. O laudo técnico, produzido sob o contraditório, constitui prova robusta e suficiente para fundamentar a responsabilidade da ré pelos reparos necessários.

2) A alegação da apelante de que o laudo seria contraditório não se sustenta, pois o perito, ao responder aos quesitos, foi claro ao vincular a causa do problema à unidade da ré, ainda que tenha mencionado a existência de outras infiltrações no prédio. A responsabilidade da apelante decorre da constatação pericial de que os danos reclamados pela autora originaram-se em sua unidade.

3) O dano moral está configurado pela situação de angústia e aflição da autora, que teve sua residência afetada por infiltrações por tempo prolongado, necessitando recorrer ao Judiciário para solucionar o problema. Tal situação ultrapassa o mero aborrecimento cotidiano, violando o direito à moradia digna.

4) O valor da indenização por danos morais, fixado em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atende aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, considerando a extensão do dano e a capacidade econômica das partes, sem gerar enriquecimento ilícito.

IV. Dispositivo e tese

Recurso de apelação conhecido e desprovido, mantendo-se integralmente a sentença.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Sexta Câmara de Direito Privado



Apelação Cível nº. 0002368-97.2021.8.19.0209

FLS.19/MF

(0039989-67.2017.8.19.0210 - APELAÇÃO. Des(a). LUIZ HENRIQUE OLIVEIRA MARQUES - Julgamento: 07/05/2026 - VIGESIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 11ª CÂMARA CÍVEL))

Acrescente-se que, não sendo manifestamente desarrazoado o valor arbitrado e não demonstrada objetivamente sua exasperação ou exiguidade, deve a decisão do Juízo a quo ser prestigiada, conforme entendimento jurisprudencial sintetizado no Verbete Sumular nº 343 TJ/RJ:

A verba indenizatória do dano moral somente será modificada se não atendidos pela sentença os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade na fixação do valor da condenação.

Com relação a multa, diante do descumprimento da obrigação de fazer imputada em sede de tutela de urgência, o juízo a quo iniciou-se a execução provisória, cujo valor será apurado em liquidação de sentença.

Pelo exposto, **VOTO NO SENTIDO DE DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO**, apenas para retificar o valor da condenação do 1º réu Laury Maurício Gahyva Capristano da Silva, ao pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$ 15.204,00 (quinze mil e, duzentos e quatro reais), mantendo-se no mais, a sentença *a quo*.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica

VALÉRIA DACHEUX
Desembargadora Relatora

