



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DÉCIMA TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível nº **0157682-49.2019.8.19.0001**

Apelante 1: **VANESSA VAZQUEZ LEAL DE CASTRO**

Apelante 2: **PHI EVEN RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

Apelado 1: **OS MESMOS**

Apelado 2: **CONDOMÍNIO LUAR DO PONTAL RESIDENCIAL**

RELATORA: DESEMBARGADORA TERESA DE ANDRADE

ACÓRDÃO

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. IMÓVEL ADQUIRIDO COM INFILTRAÇÃO. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA E DO CONDOMÍNIO. IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. RESSARCIMENTO DE VALORES DESPENDIDOS EM CUMPRIMENTO DE TUTELA PROVISÓRIA POSTERIORMENTE REVOGADA. PROVIMENTO DO RECURSO DA CONSTRUTORA.

I. CASO EM EXAME: 1. A autora ajuizou ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais em face da construtora e do condomínio, alegando que adquiriu imóvel novo com infiltração e danos no banheiro social, e que a construtora se recusou a reparar os danos, atribuindo a responsabilidade à obra realizada na unidade superior, enquanto o condomínio teria sido omissos na fiscalização. 2. A sentença julgou improcedentes os pedidos, revogando a tutela antecipada anteriormente concedida, e condenou a autora ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios. 3. A autora interpôs apelação, sustentando a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, a inversão do ônus da prova, a responsabilidade solidária das rés e a procedência dos pedidos indenizatórios. A construtora também apelou,





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO



requerendo o ressarcimento dos valores gastos em cumprimento à tutela provisória.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO: 4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a construtora e o condomínio respondem pelos danos verificados no imóvel da autora; e (ii) saber se a construtora faz jus ao ressarcimento dos valores despendidos em razão da execução de tutela provisória posteriormente revogada.

III. RAZÕES DE DECIDIR: 5. A relação entre autora e construtora é de consumo, sendo aplicável o CDC, mas a relação entre autora e condomínio não é regida pela legislação consumerista. 6. A inversão do ônus da prova não é automática e, no caso, a controvérsia foi solucionada por meio de prova pericial, que identificou a origem dos danos. Inexistência de cerceamento de defesa. 7. O laudo pericial concluiu que a infiltração no banheiro social da autora decorreu de obra realizada na unidade superior, afastando vício construtivo ou falha imputável à construtora ou ao condomínio. 8. Não ficou comprovada a responsabilidade da construtora, pois não houve demonstração de defeito de construção ou falha na prestação do serviço. 9. A responsabilidade do condomínio é subjetiva e exige demonstração de omissão culposa e nexo causal, o que não foi comprovado, pois a ausência de ART/RRT não se mostrou causa direta do dano. 10. A concessão de tutela provisória não implica reconhecimento definitivo do direito alegado, sendo decisão precária e sujeita à revisão após a instrução. 11. A improcedência dos pedidos autoriza o ressarcimento dos valores despendidos pela construtora em cumprimento à tutela provisória, nos termos do art. 302 do CPC, devendo a quantia ser apurada em liquidação de sentença, com incidência de correção monetária.

IV. DISPOSITIVO E TESE: 12. Recursos conhecidos. Recurso da autora desprovido. Recurso da construtora provido.

Tese de julgamento: "1. A construtora e o condomínio não respondem pelos danos verificados no imóvel da autora quando comprovado, por perícia, que a infiltração decorreu de obra realizada em unidade superior. 2. A improcedência dos pedidos autoriza o ressarcimento dos valores despendidos pela construtora em cumprimento de tutela provisória posteriormente revogada, com incidência de correção monetária desde o desembolso."





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO



Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 186, 927, 1.335, I, 1.336, II; CPC, arts. 300, 302; Lei nº 8.078/1990, arts. 6º, VIII, 14.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1.548.749/RS, rel. Min. Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, j. 13.04.2016; STJ, REsp 1.770.124/SP, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j. 21.05.2019.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0157682-49.2019.8.19.0001 em que são Apelantes VANESSA VAZQUEZ LEAL DE CASTRO e PHI EVEN RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS e são Apelados OS MESMOS e CONDOMÍNIO LUAR DO PONTAL RESIDENCIAL.

Acordam os Desembargadores da Décima Terceira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro nos termos da certidão de julgamento.

RELATÓRIO

Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais ajuizada por VANESSA VAZQUEZ LEAL DE CASTRO em face de PHI EVEN RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e CONDOMÍNIO LUAR DO PONTAL RESIDENCIAL (ID000003). A autora narra que adquiriu apartamento novo e, ao receber as chaves, constatou que o banheiro social estava sem condições de uso devido a severa infiltração, com danos no teto, corrosão de suportes, desabamento do rebaixamento de gesso, avarias em louças e ferragens, além de oxidação de suportes e outros problemas. Alega que a construtora se recusou a reparar os danos sob a justificativa de que a infiltração teria origem em obra realizada na unidade imediatamente superior, sem apresentação de ART, e que o condomínio foi omissos ao permitir a realização da obra sem a devida fiscalização técnica. Fundamenta seus pedidos na responsabilidade solidária dos réus, requerendo a condenação destes à realização dos reparos, ao pagamento de indenização





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO



por danos materiais (aluguel, condomínio e financiamento) e morais, além da apresentação da ART da obra realizada na unidade superior (ID000003).

Foi deferida antecipação de tutela para determinar que a primeira ré iniciasse e realizasse os reparos necessários no banheiro social do imóvel da autora, com substituição das peças arroladas, no prazo de 30 dias, sob pena de multa, bem como designada audiência de conciliação (ID000085).

A contestação do condomínio apresentou preliminares de incompetência do juízo, inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, ilegitimidade passiva e ausência de interesse processual, sustentando que não houve omissão e que não existe unidade acima da autora, sendo a responsabilidade exclusiva da construtora ou do proprietário da unidade superior (ID000196).

A construtora, por sua vez, também arguiu preliminares de falta de interesse de agir e ilegitimidade passiva, alegando que os danos decorreram de obra realizada por terceiro, com perda de garantia por modificação da unidade superior, e que a autora teria aceitado o imóvel no estado em que se encontrava, com quitação plena, não havendo nexo causal entre sua conduta e os danos alegados (ID000286).

Foi realizada audiência de conciliação, sem acordo, e deferida a produção de prova pericial, com nomeação de perito e apresentação de quesitos pelas partes (ID000191, ID000694).

Laudo pericial apresentado no ID000958.

A sentença (ID001073) julgou os pedidos nos seguintes termos:

“Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos formulados na exordial, revogando a tutela ora concedida, na forma do artigo 487, I, do CPC.





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO



Condeno a autora nas despesas processuais e no pagamento de honorários advocatícios, os quais fixo no valor de 10% sobre o valor atualizado da causa, a ser dividido pro rata entre os patronos dos réus.”

Foram opostos embargos de declaração pela autora, que apontou omissões e contradições quanto à aplicação do Código de Defesa do Consumidor, à inversão do ônus da prova, à análise do termo de aceite sem ressalva, à responsabilidade solidária dos réus e à valoração do laudo pericial, especialmente quanto à omissão do condomínio na fiscalização da obra e à aplicação da NBR 16280 (ID001082).

A construtora também opôs embargos de declaração, requerendo o ressarcimento dos valores despendidos com os reparos realizados em cumprimento à tutela antecipada posteriormente revogada.

Os embargos foram rejeitados, sob o fundamento de que não há omissão quanto à análise da hipótese sob o prisma do Código de Defesa do Consumidor, pois a improcedência foi reconhecida por ausência de responsabilidade das partes, inclusive após a realização de perícia de engenharia. Os embargos da construtora igualmente foram rejeitados sob o fundamento de que tal pedido deveria ter sido formulado em reconvenção (ID001103).

Inconformada, a autora interpôs recurso de Apelação, sustentando, em síntese, que a sentença desconsiderou as provas produzidas, especialmente o laudo pericial, e aplicou de forma equivocada o direito, afastando a responsabilidade solidária dos réus. Argumenta que a relação entre autora e construtora é de consumo, devendo ser aplicada a inversão do ônus da prova, e que o condomínio foi omisso ao não fiscalizar a obra na unidade superior, não exigindo a ART, em afronta à NBR 16280. Requer a reforma da sentença para reconhecer a responsabilidade solidária dos réus e a procedência dos





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

pedidos de indenização por danos materiais e morais, bem como o restabelecimento da tutela antecipada (ID001108).

A construtora também interpôs apelação, pleiteando o ressarcimento dos valores gastos com os reparos realizados em cumprimento à liminar, sob o argumento de que, sendo a demanda julgada improcedente, a autora deveria ser condenada ao reembolso, nos termos do art. 300, § único, do CPC (ID001128).

A autora apresentou contrarrazões à apelação da construtora, sustentando a preclusão consumativa e a vedação ao julgamento extra petita, pois o pedido de ressarcimento não foi formulado tempestivamente, além de defender que a tutela de urgência foi deferida diante da inabitabilidade do imóvel, não havendo que se falar em ressarcimento à construtora (ID001139).

O condomínio apresentou contrarrazões à apelação da autora, defendendo a manutenção da sentença por ausência de responsabilidade, pois o laudo pericial teria afastado qualquer omissão culposa do condomínio, inexistindo nexo causal entre sua conduta e o dano, sendo a responsabilidade exclusiva do proprietário da unidade superior (ID001145).

A construtora não apresentou contrarrazões ao recurso da autora.

É o relatório. Decido.

VOTO

Conheço do recurso uma vez que presentes os requisitos de admissibilidade.

Trata-se de demanda em que pretende a autora o reconhecimento da responsabilidade solidária da construtora e do condomínio pelos danos verificados em seu imóvel, especificamente no banheiro social, que teria sido



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO



entregue sem condições de uso devido a infiltrações e outras avarias. A autora alega que a construtora descumpriu o contrato ao não entregar o imóvel em perfeito estado e que o condomínio foi omissivo na fiscalização de obras realizadas na unidade superior, as quais teriam contribuído para o evento danoso.

A sentença juntou improcedentes os pedidos, com fundamento no laudo pericial realizado, que concluiu que a infiltração no banheiro social da autora decorreu de obra de reforma realizada na unidade imediatamente superior. O perito destacou que, embora a autora tenha recebido o imóvel sem ressalvas, os danos constatados estavam relacionados à reforma da unidade superior, e não a vício construtivo imputável à construtora.

A autora interpôs recurso de apelação, requerendo a reforma da sentença para que as rés sejam responsabilizadas pelos danos alegados.

Inicialmente, a autora afirma que não houve a aplicação do Código de Defesa do Consumidor à demanda. De fato, a relação entre a autora e a construtora configura-se nítida relação de consumo enquadrando-se as partes nos conceitos de consumidor e fornecedor. Por outro lado, a relação entre a autora e o Condomínio réu não é regida pela legislação consumerista.

Pois bem. Cumpre destacar que o CDC constitui microssistema jurídico voltado à proteção da parte vulnerável da relação de consumo, estabelecendo mecanismos destinados a promover o equilíbrio material entre consumidor e fornecedor. Entre tais instrumentos encontra-se a possibilidade de inversão do ônus da prova, prevista no art. 6º, VIII, do diploma consumerista, medida que busca facilitar a defesa dos direitos do consumidor quando presentes os requisitos legais.

Todavia, a inversão do ônus da prova não opera de forma automática. Trata-se de hipótese de inversão *ope iudicis*, dependente da análise das peculiaridades do caso concreto pelo magistrado, especialmente quanto à





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO



verossimilhança das alegações e à hipossuficiência do consumidor para a produção da prova necessária à demonstração de seu direito. A finalidade do instituto não é dispensar o consumidor de toda e qualquer atividade probatória, mas corrigir situações em que a produção da prova se revele excessivamente difícil ou quando o fornecedor detenha melhores condições técnicas, documentais ou informacionais para demonstrar a regularidade de sua conduta.

No caso em exame, a controvérsia diz respeito à origem dos danos verificados no imóvel adquirido pela autora, sendo matéria eminentemente técnica, cuja elucidação dependia da realização de perícia de engenharia, meio de prova igualmente acessível à parte consumidora e apto a esclarecer as causas dos danos e a eventual responsabilidade das rés.

Não se verifica, portanto, situação de impossibilidade ou excessiva dificuldade probatória que impedisse a autora de demonstrar os fatos constitutivos de seu direito. Ao contrário, a natureza da controvérsia permitia a produção de prova técnica capaz de identificar a origem da infiltração e o responsável pelos prejuízos alegados.

Sob a perspectiva do ônus da prova como regra de julgamento, é certo que a inversão poderia assumir relevância caso inexistisse prova suficiente nos autos para esclarecer os fatos controvertidos, hipótese em que o risco da falta de comprovação da regularidade da prestação do serviço poderia ser atribuído ao fornecedor. Entretanto, essa situação não se verificou na espécie, uma vez que houve ampla instrução processual, com a efetiva produção de prova pericial, a qual forneceu subsídios técnicos suficientes para o esclarecimento da controvérsia.

Uma vez produzida, a prova pericial deixa de pertencer à parte que a requereu, passando a integrar o conjunto probatório do processo e sujeitando-se à livre apreciação judicial, nos termos do princípio do convencimento





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

motivado. Nessa perspectiva, a definição da responsabilidade pelos danos não decorre da distribuição do ônus probatório, mas do conteúdo da prova efetivamente produzida. Assim, tendo o laudo pericial identificado a origem dos danos e apontado tecnicamente sua causa, a solução da demanda deve observar as conclusões extraídas da prova técnica, independentemente de eventual inversão do ônus da prova.

Dessa forma, não procede a alegação de ausência de aplicação do CDC ou de cerceamento de defesa. A autora teve plena oportunidade de produzir as provas necessárias à demonstração de suas alegações, tendo sido realizada perícia técnica especificamente destinada ao esclarecimento dos fatos controvertidos. O resultado da instrução não pode ser confundido com negativa de aplicação das normas consumeristas.

Por fim, também não se verifica a inobservância de qualquer outra regra protetiva prevista no Código de Defesa do Consumidor. A incidência do regime consumerista não afasta a necessidade de demonstração dos pressupostos da responsabilidade civil.

Não há como reconhecer abusividade da conduta do fornecedor ou falha na prestação do serviço quando a prova produzida nos autos não comprova que os danos experimentados pela autora decorreram de ato imputável às rés. A proteção conferida pelo CDC não prescinde da demonstração do nexo causal entre a conduta atribuída ao fornecedor e o prejuízo alegado, requisito indispensável para a configuração do dever de indenizar.

A autora sustenta ainda que houve indevida interpretação do denominado “aceite sem ressalvas”, afirmando que a sentença teria atribuído valor decisivo a tal documento em descompasso com a decisão liminar proferida nos autos e com as conclusões do laudo pericial. Aduz que, ao comparecer para o recebimento das chaves, foi orientada pela construtora de que não seria necessária a presença de funcionário para acompanhamento da



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO



primeira visita ao imóvel e que somente ao ingressar na unidade constatou o estado do teto do banheiro social, já apresentando danos decorrentes de infiltração. Sustenta, ainda, que a assinatura dos documentos de recebimento ocorreu sem que lhe tivesse sido permitido realizar vistoria prévia adequada do imóvel.

Pois bem. Analisando os autos, percebe-se que o julgamento não se fundamentou exclusivamente na existência do termo de aceite, tampouco utilizou tal documento como único elemento apto a afastar a responsabilidade das rés. Ao contrário, a decisão apreciou o conjunto probatório produzido nos autos, especialmente a prova pericial, da qual extraiu as conclusões necessárias para a definição da origem dos danos e da responsabilidade pelos prejuízos alegados.

É certo que o aceite sem ressalvas possui relevância jurídica, pois faz presumir que o adquirente recebeu o imóvel e o aceitou nas condições então verificadas. Tal presunção, contudo, não é absoluta e pode ser afastada por outros elementos probatórios.

Também é possível reconhecer, em tese, eventual abusividade da conduta do fornecedor caso o recebimento do imóvel tenha sido condicionado à assinatura de documentos sem que fosse oportunizada ao consumidor a realização de vistoria prévia adequada ou a formulação de ressalvas quanto ao estado da unidade.

Entretanto, ainda que se acolhesse a narrativa da autora e se afastasse qualquer valor probatório do termo de aceite firmado por ocasião da entrega das chaves, deve ser considerado que a improcedência dos pedidos decorreu ausência de demonstração de que os danos constatados no imóvel tiveram origem em falha construtiva ou em conduta imputável à construtora.





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO



Com efeito, a perícia judicial concluiu que os danos decorriam de infiltração proveniente da unidade situada imediatamente acima da autora, onde foram realizadas obras de reforma e ampliação, afastando expressamente a hipótese de defeito relacionado às áreas comuns do condomínio ou a vício construtivo do empreendimento. O laudo apontou que a infiltração teve origem junto ao ralo do banheiro do apartamento superior, em local submetido a intervenções posteriores à entrega do imóvel, estabelecendo nexos causal entre tais obras e os danos observados na unidade da autora.

Dessa forma, ainda que se desconsidere o aceite sem ressalvas ou se reconheça que a autora não teve oportunidade adequada para vistoriar o imóvel antes da assinatura dos documentos de recebimento, permanece ausente elemento essencial à configuração da responsabilidade da construtora, qual seja, a comprovação de que o dano decorreu de defeito de construção ou de falha na prestação do serviço por ela prestado.

Em relação a responsabilidade solidária das rés, a autora afirma que a primeira ré, na qualidade de construtora e incorporadora, responde contratualmente pela obrigação de entregar imóvel apto ao uso e livre de vícios, enquanto o condomínio teria concorrido para o resultado danoso ao descumprir o dever de exigir a apresentação de ART/RRT e de fiscalizar as obras realizadas na unidade superior, nos termos da ABNT NBR 16.280.

É certo que a responsabilidade da construtora possui natureza contratual, recaindo sobre ela o dever de entregar o imóvel em condições adequadas de habitabilidade e responder pelos danos decorrentes de falhas construtivas ou defeitos inerentes ao empreendimento. Ocorre que a própria prova técnica produzida afastou expressamente a existência de vício construtivo ou defeito relacionado às áreas comuns do condomínio e às instalações originárias da edificação.





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO



Conforme concluiu o *expert*, os danos observados no imóvel da autora decorreram de infiltração originada junto ao ralo do banheiro do apartamento 808, unidade localizada imediatamente acima da autora, a qual foi submetida a obras de reforma e ampliação, inclusive com a construção de banheiros e área gourmet. Assim, ausente a comprovação de que os danos decorreram de falha no processo construtivo ou de defeito originário do empreendimento, não há fundamento para imputar à construtora a responsabilidade pelos prejuízos constatados.

Com efeito, a autora sustenta que o laudo pericial teria corroborado integralmente a narrativa exposta na petição inicial, ao confirmar a existência de seis avarias no banheiro social da unidade quando da entrega do imóvel, circunstância que, em seu entender, evidenciaria a responsabilidade da construtora pelos danos experimentados.

De fato, a perícia judicial confirmou a existência de danos no imóvel da autora decorrentes de infiltração ocorrida no teto do banheiro social. O *expert* constatou que a infiltração ocasionou danos relevantes ao forro de gesso, luminárias e grelha de ventilação, bem como oxidação dos suportes do ralo e da mão francesa de sustentação da bancada, além de desabamento parcial do rebaixamento de gesso do banheiro.

Entretanto, a mera constatação da existência dos danos não se confunde com a atribuição de responsabilidade à construtora. Como pontuado, a conclusão pericial foi categórica ao indicar que os danos constatados não decorreram de vício construtivo do empreendimento, defeito de execução da obra originária ou falha relacionada às áreas comuns do condomínio.

A perícia também afastou expressamente a hipótese de problemas relacionados às prumadas, instalações comuns ou demais sistemas de responsabilidade do condomínio, atribuindo a origem da infiltração às





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO



intervenções realizadas na unidade superior, posteriormente à entrega do empreendimento.

Assim, embora tenha confirmado a existência dos danos descritos pela autora, o laudo não confirmou a responsabilidade das rés pela sua ocorrência. A interpretação defendida pela recorrente parte de premissa incompleta, ao valorizar apenas a parte da perícia que reconhece a existência das avarias e desconsiderar justamente a conclusão técnica acerca de sua causa.

Em relação à alega responsabilidade do condomínio, vale trazer algumas considerações.

O ordenamento jurídico assegura ao condômino o direito de usar, fruir e dispor livremente de sua unidade, inclusive promovendo reformas e melhorias, nos termos do art. 1.335, I, do Código Civil. Todavia, tal prerrogativa encontra limite no dever de não realizar obras que comprometam a segurança da edificação ou dos demais moradores, conforme expressamente previsto no art. 1.336, II, do mesmo diploma legal.

É nesse contexto que se insere a ABNT NBR 16.280, norma que disciplina a gestão de reformas em edificações e estabelece deveres tanto para o proprietário da unidade quanto para a administração condominial. A norma atribui ao condômino a responsabilidade pela execução da obra e pela contratação de profissional habilitado, exigindo a elaboração de plano de reforma e a emissão dos correspondentes documentos de responsabilidade técnica. Ao síndico, por sua vez, cabe fiscalizar a observância dessas exigências, exigir a documentação pertinente e verificar, em caráter geral, a regularidade formal da intervenção realizada.

Não há dúvida, portanto, de que o condomínio possui deveres de fiscalização relacionados às reformas executadas nas unidades autônomas.





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO



Entretanto, tal circunstância, por si só, não é suficiente para ensejar sua responsabilização pelos danos experimentados pela autora.

Vale lembrar que a relação entre o condômino e o condomínio não é uma relação de consumo, não se aplicando a hipótese da responsabilidade civil objetiva.

Com efeito, a responsabilidade civil decorrente de omissão exige a demonstração dos mesmos elementos exigidos para qualquer hipótese indenizatória: conduta omissiva ilícita, dano, nexo causal e culpa. No caso específico do síndico e, por consequência, do condomínio, a responsabilidade possui natureza subjetiva, exigindo ainda a comprovação de que a omissão imputada contribuiu efetivamente para a ocorrência do evento danoso.

Vale ressaltar que análise da responsabilidade do condomínio deve ser realizada com especial cautela, sobretudo porque a imposição do dever de indenizar à coletividade condominial produz efeitos que transcendem a esfera jurídica do síndico ou da administração. A responsabilização do condomínio não pode decorrer de presunções genéricas ou da mera constatação de alguma irregularidade administrativa, exigindo a demonstração de que a conduta atribuída ao condomínio contribuiu efetivamente para a ocorrência do dano.

Diferentemente do proprietário da unidade onde teria se originado o dano, o condomínio não possui patrimônio próprio desvinculado de seus integrantes. Em última análise, eventual condenação imposta ao condomínio será suportada por todos os condôminos, mediante o rateio das despesas condominiais, nos termos da legislação civil, inclusive a própria demandante, que também participaria do custeio da indenização por meio das contribuições condominiais.





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO



No presente caso, embora o laudo registre a inexistência de documentação comprobatória da apresentação de ART ou RRT referente à reforma realizada na unidade 808, não há qualquer elemento técnico que permita concluir que a infiltração ocorreu em razão da ausência de apresentação desses documentos ou da falta de fiscalização do condomínio. Em outras palavras, não foi demonstrado que a exigência, guarda ou fiscalização do ART/RRT pelo condomínio teria impedido o dano ou possuía elevada probabilidade de evitá-lo.

Com efeito, o dever fiscalizatório do síndico possui alcance limitado. A fiscalização exercida pela administração condominial não substitui a atividade técnica do profissional responsável pela obra nem garante a perfeita execução dos serviços. Seu objetivo é assegurar que a reforma seja conduzida por profissional habilitado, mediante observância de um plano previamente elaborado, reduzindo riscos à segurança da edificação e da coletividade.

Contudo, mesmo em obras regularmente aprovadas, acompanhadas por responsável técnico e executadas de acordo com o projeto apresentado, ainda podem ocorrer falhas de execução, erros construtivos pontuais ou defeitos decorrentes da atuação do executor da obra.

Assim, para que fosse possível responsabilizar o condomínio, seria necessária a demonstração de que o dano decorreu de circunstâncias inseridas na esfera de fiscalização do síndico, como, por exemplo, a realização da reforma por pessoa sem habilitação técnica, a inexistência de responsável técnico, a ausência de projeto obrigatório ou o descumprimento de plano de reforma que poderia e deveria ter sido fiscalizado pela administração condominial.

A mera constatação de que não foram apresentados ao Condomínio os documentos relativos à ART ou ao RRT não permite presumir que esses documentos efetivamente não foram providenciados pelo condômino





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO



proprietário da unidade 808, responsável pela obra, ou que a infiltração decorreu diretamente dessa irregularidade administrativa.

É certo que tal circunstância indica falha no cumprimento dos deveres de fiscalização atribuídos ao condomínio, mas não é suficiente para demonstrar a existência do indispensável nexo causal entre a omissão apontada e o dano efetivamente sofrido pela autora.

Deve ser acrescentado que o dever de reparar os danos decorrentes de obra realizada em unidade autônoma recai, em primeiro lugar, sobre o proprietário que a executou ou permitiu sua realização, sendo o responsável direto pelos prejuízos causados a terceiros ou às áreas comuns do edifício. Por outro lado, a responsabilidade do condomínio e do síndico possui carácter subsidiário, quando demonstrada conduta omissiva diante de obra manifestamente irregular da qual tinham ciência ou deveriam ter conhecimento.

Com efeito, a responsabilização não decorre da simples existência do dano, mas da omissão culposa em impedir ou fazer cessar a intervenção irregular que contribuiu para sua ocorrência.

Ainda que se admitisse eventual responsabilização do condomínio, esta possui natureza subsidiária, podendo o Condomínio ser chamado a responder caso reste comprovada sua omissão e, ainda, caso o responsável direto pelo dano não possua condições de satisfazer a obrigação indenizatória.

Nesse sentido, eventual pretensão indenizatória deveria ser dirigida, necessariamente, contra o proprietário da unidade em que foi realizada a obra, podendo o condomínio ser responsabilizado somente de forma subsidiária, não podendo ser transferido ao Condomínio a responsabilidade principal por danos cuja origem está na conduta do proprietário da unidade autônoma.





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO



Desse modo, embora se reconheça que o condomínio possui dever geral de fiscalização das obras realizadas em suas dependências e que eventual omissão pode, preenchidos os requisitos, ensejar sua responsabilização civil, os elementos constantes dos autos não permitem concluir pela presença dos requisitos necessários à configuração dessa responsabilidade.

Por fim, não merece acolhida a alegação da autora de que a responsabilidade da construtora teria sido previamente reconhecida pelo próprio Poder Judiciário em razão da concessão da tutela de urgência no curso do processo.

É cediço que a tutela de urgência é concedida com fundamento em juízo de probabilidade, a partir dos elementos disponíveis naquele momento processual, visando resguardar a utilidade do provimento jurisdicional final ou evitar a ocorrência de dano de difícil reparação. Trata-se de decisão fundada em cognição sumária, proferida sem o aprofundamento próprio da instrução processual e, justamente por essa razão, revestida de caráter precário e provisório.

A concessão da medida antecipatória não implica reconhecimento definitivo da procedência da pretensão deduzida em juízo, tampouco representa pronunciamento conclusivo acerca da responsabilidade das partes demandadas. Sua finalidade é apenas permitir a adoção de providências urgentes diante de um quadro inicial de plausibilidade das alegações, quadro este que permanece sujeito à confirmação, modificação ou revogação após a completa instrução do feito.

Admitir que a tutela provisória constitua prova definitiva do direito alegado equivaleria a esvaziar a própria fase instrutória do processo, tornando irrelevantes as provas produzidas posteriormente e transformando um juízo





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO



provisório em decisão definitiva sem a necessária observância do contraditório pleno e da cognição exauriente.

No caso concreto, a tutela de urgência foi deferida em momento processual anterior à produção da prova pericial, quando ainda não havia elementos técnicos suficientes para a identificação precisa da origem dos danos. Nesse contexto, eventual conclusão extraída em sede de tutela provisória não possui aptidão para prevalecer sobre a prova técnica posteriormente produzida sob o crivo do contraditório.

Com efeito, não há qualquer contradição entre a decisão que deferiu a tutela provisória e a conclusão alcançada na sentença, esta sim proferida a partir da análise exauriente dos fatos e das provas produzidas ao longo da instrução processual.

Assim, não restou comprovada a responsabilidade das rés pelos danos alegados pela autora, devendo permanecer a conclusão alcançada pela sentença nesse aspecto.

Por outro lado, a construtora ré interpôs recurso de apelação pretendendo ver reconhecido seu direito ao ressarcimento dos valores despendidos em cumprimento à tutela provisória posteriormente revogada, com a determinação de liquidação desses valores nos próprios autos.

O Código de Processo Civil de 2015 adota a teoria do risco-proveito no âmbito das tutelas provisórias, estabelecendo que a parte beneficiada pela medida de urgência assume os riscos decorrentes de sua efetivação. Trata-se de opção legislativa que busca equilibrar a possibilidade de antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional com a necessidade de proteção da parte adversa contra prejuízos eventualmente decorrentes de medida posteriormente considerada indevida.





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

Nessa perspectiva, a execução da tutela provisória ocorre por conta e risco da parte que a requereu e dela se beneficiou. A responsabilidade prevista no art. 302 do CPC possui natureza objetiva, sendo irrelevante a investigação acerca da existência de culpa, dolo ou má-fé do beneficiário da medida, bastando que se verifique a ocorrência de dano decorrente da efetivação da tutela provisória e que, ao final, sobrevenha decisão desfavorável à parte que obteve o provimento antecipatório.

Destaco:

“Art. 302. Independentemente da reparação por dano processual, a parte responde pelo prejuízo que a efetivação da tutela de urgência causar à parte adversa, se:

I - a sentença lhe for desfavorável;

(...)

Parágrafo único. A indenização será liquidada nos autos em que a medida tiver sido concedida, sempre que possível.”

Trata-se, portanto, de típica hipótese de responsabilidade processual objetiva, fundada não na ilicitude da conduta da parte, mas no risco inerente à obtenção de tutela jurisdicional precária. O sistema processual admite que o autor usufrua antecipadamente dos efeitos pretendidos, mas impõe como contrapartida o dever de reparar os prejuízos eventualmente causados caso a pretensão não seja confirmada ao final do processo.

Com efeito, a obrigação de indenizar os danos decorrentes da execução de tutela provisória posteriormente revogada constitui consequência *ex lege* da improcedência do pedido, não dependendo de reconhecimento expresso na fundamentação da sentença nem de formulação de pedido específico pela parte interessada. A revogação da tutela em razão da improcedência da demanda faz surgir, automaticamente, o dever de recomposição dos prejuízos causados pela medida anteriormente deferida.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

Nesse sentido, jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que constituição de título executivo em favor do réu originário é consequência natural da revogação da tutela de urgência anteriormente concedida. *In verbis*:

“PROCESSUAL CIVIL E PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR. RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE MATÉRIA CONSTITUCIONAL, EM SEDE DE RECURSO ESPECIAL. INVIABILIDADE. JULGAMENTO AFETADO À SEGUNDA SEÇÃO PARA PACIFICAÇÃO DE MATÉRIA NO ÂMBITO DO STJ. ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA. REPARAÇÃO DE DANO, DECORRENTE DE MEDIDA DEFERIDA NOS AUTOS. POSSIBILIDADE. RESPONSABILIDADE PROCESSUAL OBJETIVA. RECONHECIMENTO POSTERIOR DA INEXISTÊNCIA DO DIREITO. OBRIGAÇÃO DE REPARAR O DANO PROCESSUAL. DECORRE DA LEI, NÃO DEPENDENDO DE PRÉVIOS RECONHECIMENTO JUDICIAL E/OU PEDIDO DO LESADO. POSSIBILIDADE DE DESCONTO, COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, DO PERCENTUAL DE 10% DO MONTANTE DO BENEFÍCIO SUPLEMENTAR, ATÉ QUE OCORRA A COMPENSAÇÃO DO DANO. UTILIZAÇÃO DE ANALOGIA. LEI N. 8.112/1990.

1. Os danos causados a partir da execução de tutela antecipada (assim também a tutela cautelar e a execução provisória) são disciplinados pelo sistema processual vigente à revelia da indagação acerca da culpa da parte, ou se esta agiu de má-fé ou não. Com efeito, à luz da legislação, cuida-se de responsabilidade processual objetiva, bastando a existência do dano decorrente da pretensão deduzida em juízo para que sejam aplicados os



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO



arts. 273, § 3º, 475-O, incisos I e II, e 811 do CPC/1973 (correspondentes aos arts. 297, parágrafo único, 520, I e II, e 302 do novo CPC).

2. Em linha de princípio, a obrigação de indenizar o dano causado pela execução de tutela antecipada posteriormente revogada é consequência natural da improcedência do pedido, decorrência ex lege da sentença, e, por isso, independe de pronunciamento judicial, dispensando também, por lógica, pedido da parte interessada. A sentença de improcedência, quando revoga tutela antecipadamente concedida, constitui, como efeito secundário, título de certeza da obrigação de o autor indenizar o réu pelos danos eventualmente experimentados, cujo valor exato será posteriormente apurado em liquidação nos próprios autos. (...)” (REsp n. 1.548.749/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 13/4/2016, DJe de 6/6/2016.)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. DESISTÊNCIA DA DEMANDA APÓS A CONCESSÃO DA TUTELA PROVISÓRIA. EXTINÇÃO DO FEITO, SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA FORMULADO PELA PARTE RÉ PLEITEANDO O RESSARCIMENTO DOS VALORES DESPENDIDOS EM RAZÃO DO DEFERIMENTO DA TUTELA PROVISÓRIA. CABIMENTO. DESNECESSIDADE DE PRONUNCIAMENTO JUDICIAL PRÉVIO NESSE SENTIDO. OBRIGAÇÃO EX LEGE. INDENIZAÇÃO QUE DEVERÁ SER LIQUIDADA NOS PRÓPRIOS AUTOS. ARTS. 302, CAPUT, INCISO III E PARÁGRAFO ÚNICO, E 309, INCISO III, DO CÓDIGO DE





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO



PROCESSO CIVIL DE 2015. REFORMA DO ACÓRDÃO
RECORRIDO QUE SE IMPÕE. RECURSO PROVIDO.

1. A questão jurídica discutida consiste em definir se é possível proceder à execução, nos próprios autos, objetivando o ressarcimento de valores despendidos a título de tutela antecipada, posteriormente revogada em virtude de sentença que extingue o processo, sem resolução de mérito, por haver a autora desistido da ação.

2. O Código de Processo Civil de 2015, seguindo a mesma linha do CPC/1973, adotou a teoria do risco-proveito, ao estabelecer que o beneficiado com o deferimento da tutela provisória deverá arcar com os prejuízos causados à parte adversa, sempre que: i) a sentença lhe for desfavorável; ii) a parte requerente não fornecer meios para a citação do requerido no prazo de 5 (cinco) dias, caso a tutela seja deferida liminarmente; iii) ocorrer a cessação da eficácia da medida em qualquer hipótese legal; ou iv) o juiz acolher a decadência ou prescrição da pretensão do autor (CPC/2015, art. 302, caput e incisos I a IV).

3. Em relação à forma de se buscar o ressarcimento dos prejuízos advindos com o deferimento da tutela provisória, o parágrafo único do art. 302 do CPC/2015 é claro ao estabelecer que "a indenização será liquidada nos autos em que a medida tiver sido concedida, sempre que possível", dispensando-se, assim, o ajuizamento de ação autônoma para esse fim.

4. Com efeito, a obrigação de indenizar a parte adversa dos prejuízos advindos com o deferimento da tutela provisória posteriormente revogada é decorrência ex lege da sentença de improcedência ou de extinção do feito sem resolução de mérito, como no caso, sendo dispensável, portanto, pronunciamento judicial a esse respeito, devendo





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO



o respectivo valor ser liquidado nos próprios autos em que a medida tiver sido concedida, em obediência, inclusive, aos princípios da celeridade e economia processual.

5. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.770.124/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 21/5/2019, DJe de 24/5/2019.)

Desse modo, a sentença de improcedência, ao revogar tutela antecipadamente concedida, produz como efeito secundário a constituição de título de certeza quanto à obrigação do autor de reparar os danos eventualmente causados pela execução da medida provisória. A apuração do montante devido poderá ser realizada em fase de liquidação, nos próprios autos, observando-se o contraditório e a demonstração concreta dos prejuízos experimentados.

Assim, assiste razão ao réu apelante, devendo ser consignada sua condição de credor em relação aos danos sofridos decorrente da execução da tutela provisória, devendo ser promovida a liquidação e a execução do respectivo crédito nestes autos.

Por fim, deve ser consignado que os juros moratórios possuem natureza indenizatória, destinando-se a compensar o credor pelo inadimplemento da obrigação e a sancionar o devedor que, por fato ou omissão a ele imputável, deixa de cumprir a prestação no tempo, modo e lugar devidos, nos termos dos arts. 394 e 396 do Código Civil. Sua incidência pressupõe, portanto, a constituição em mora do devedor, a qual somente se configura quando há atraso culposos no cumprimento da obrigação.

No caso em exame, a obrigação de devolução não decorre de inadimplemento imputável ao autor da ação, mas de consequência processual decorrente da posterior improcedência da demanda ou revogação da medida





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO



anteriormente concedida, sendo incabível a incidência de juros moratórios sobre os valores a serem restituídos.

Por outro lado, atualização monetária não se destina a punir qualquer das partes nem a compensar atraso no cumprimento de obrigação, servindo apenas para preservar o valor real da moeda diante dos efeitos da inflação e evitar o enriquecimento sem causa de qualquer dos litigantes. Dessa forma, sobre os valores a serem restituídos deve incidir apenas correção monetária, afastando-se a aplicação de juros moratórios.

A sentença, portanto, merece parcial reforma.

Diante do exposto, voto no sentido de **conhecer dos recursos para NEGAR PROVIMENTO ao recurso da autora e DAR PROVIMENTO ao recurso da 1ª ré**, reformando a sentença apenas para consignar o direito da ré ao ressarcimento dos valores despendidos em cumprimento à decisão que concedeu a tutela provisória, acrescido correção monetária desde a data do desembolso, a ser apurado em liquidação de sentença.

Rio de Janeiro, 21 de julho de 2026.

TERESA DE ANDRADE CASTRO NEVES
DESEMBARGADORA RELATORA

