

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
DÉCIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL  
APELAÇÃO CÍVEL Nº 0059177-88.2017.8.19.0002  
APELANTE 1: FERNANDA DA SILVA GUIMARÃES  
APELANTE 2: LILIAN FRAGOSO SENNA  
APELADOS: OS MESMOS  
RELATOR: DESEMBARGADOR CLEBER GHELFFENSTEIN**

**RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZATÓRIA. DANO EM IMÓVEL CAUSADO POR VAZAMENTO PROVENIENTE DO IMÓVEL IMEDIATAMENTE ACIMA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. APELO DE AMBAS AS PARTES. PARTE RÉ REQUER O DEFERIMENTO DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA, SUSCITA PREJUDICIAL DE PRESCRIÇÃO E, NO MÉRITO, REQUER A EXCLUSÃO DA CONDENAÇÃO NA REPARAÇÃO DOS DANOS MORAIS. PARTE AUTORA REQUER A EXCLUSÃO DA CONVERSÃO DA OBRIGAÇÃO DE FAZER EM PERDAS E DANOS, E A MAJORAÇÃO DA VERBA INDENIZATÓRIA FIXADA A TÍTULO DE DANOS MORAIS. REJEIÇÃO DO PEDIDO DE GRATUIDADE E DA PREJUDICIAL DE PRESCRIÇÃO. DESPROVIMENTO DO APELO DA PARTE RÉ. PROVIMENTO DO APELO AUTORAL. VERSA A LIDE SOBRE PEDIDO DE CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO EM RAZÃO DOS DANOS ALEGADAMENTE SOFRIDOS PELA PARTE AUTORA, DECORRENTES DE VAZAMENTOS ORIGINADOS DO IMÓVEL SITUADO ACIMA DO SEU, DE PROPRIEDADE DA RÉ. RESPONSABILIDADE CIVIL NA MODALIDADE SUBJETIVA. PARA QUE DESPONTE O DEVER DE INDENIZAR É NECESSÁRIO QUE SE COMPROVE O DANO, A CONDUTA LESIVA, A CULPA DO AGENTE CAUSADOR, O NEXO DE CAUSALIDADE E A AUSÊNCIA DE EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. PRESENÇA DOS ELEMENTOS. LAUDO PERICIAL CONCLUSIVO NO SENTIDO DE QUE OS VAZAMENTOS DERIVAM DAS INSTALAÇÕES DE ESGOTO SANITÁRIO DA UNIDADE PERTENCENTE A RÉ. A AUTORA COMPROVOU QUE DESDE 2012 VEM TENTANDO SOLUCIONAR O PROBLEMA, SEM ÊXITO. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE QUALQUER FATO IMPEDITIVO, MODIFICATIVO OU EXTINTIVO DO DIREITO AUTORAL. OS INFORTÚNIOS VIVENCIADOS PELA AUTORA TRANSCENDEM O MERO ABORRECIMENTO COTIDIANO, NOTADAMENTE EM RAZÃO DO LONGO TEMPO**

**DESPENDIDO, E A EXPOSIÇÃO A CONDIÇÕES INSALUBRES, CAUSANDO DANOS A SUA SAÚDE. DANO MORAL FIXADO PELO JUÍZO A QUO QUE MERECE MAJORAÇÃO PARA R\$ 10.000,00. IMPOSSIBILIDADE DE CONVERSÃO DA OBRIGAÇÃO DE FAZER EM PERDA E DANOS. OS VAZAMENTOS SOMENTE CESSARÃO APÓS A REALIZAÇÃO DOS REPAROS NECESSÁRIOS, COM ACESSO AO APARTAMENTO DA RÉ. FIXAÇÃO DE MULTA DIÁRIA PARA O CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO. ENTENDIMENTO DO E. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E DESTE E. TRIBUNAL DE JUSTIÇA ACERCA DOS TEMAS. DESPROVIMENTO DO APELO DA PARTE RÉ. PROVIMENTO DO APELO AUTURAL PARA DETERMINAR QUE A RÉ REALIZE AS OBRAS NECESSÁRIAS, DE ACORDO COM AS ORIENTAÇÕES DO PERITO, NO PRAZO DE 30 (TRINTA DIAS), SOB PENA DE MULTA DIÁRIA DE R\$ 100,00 (CEM REAIS), BEM COMO PARA MAJORAR O VALOR FIXADO A TÍTULO DE DANOS MORAIS PARA R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS).**

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos da Apelação Cível nº **0059177-88.2017.8.19.0002**, em que são apelantes **FERNANDA DA SILVA GUIMARÃES** e **LILIAN FRAGOSO SENNA** e são apelados **OS MESMOS**,

Acordam os Desembargadores que integram a Décima Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em conhecer dos recursos, negando provimento ao apelo da parte ré e dando provimento ao apelo da parte autora, nos termos do voto do Exmo. Des. Relator.

### **VOTO DO RELATOR**

Encontram-se presentes os requisitos de admissibilidade dos recursos, que devem ser, por conseguinte, conhecidos.

Registre-se, de início, que adoto integralmente o relatório formulado na d. sentença proferida pelo r. Juízo do Cartório da 3ª Vara Cível da Comarca de Niterói (fls. 444/448 - 000444), abaixo transcrito, que passa a fazer parte integrante da presente decisão, nos termos do artigo 92, § 4º, do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça:

*"Trata-se de ação de obrigação de fazer, cumulada com indenizatória por dano moral e pedido de tutela de urgência, ajuizada por LILIAN FRAGOSO SENNA em face de FERNANDA DA SILVA GUIMARÃES, ambas já devidamente qualificadas nos autos. Alega, em resumo, que reside no apartamento 1008, bloco 3, situado na Avenida Professor João Brasil nº 150, no bairro do*

*Fonseca, nesta Comarca, e que, em setembro de 2012, apareceu um gotejamento e um filete de água no banheiro, provenientes do apartamento imediatamente acima do seu. Diz que o síndico do condomínio verificou os furos no teto e a luminária que estava com a energia elétrica desligada por medida de segurança., tendo a Ré sido convidada a comparecer ao imóvel da Autora para confirmar o vazamento, porém não compareceu e não providenciou o reparo necessário. Porssegue afirmando que os problemas pioraram e, com o decorrer do tempo, a área afetada pelo vazamento aumentou e apareceram rachaduras significativas, manchas, bolhas e reboco esfarelado na parede da sala. Por causa dos pontos de bolor que surgiram, a Autora passou a apresentar problemas respiratórios. No ano de 2015, a área de serviço do imóvel da Autora foi completamente inundada. Novamente a Autora solicitou providências, através do síndico, mas Ré nada fez. Em agosto de 2017, o teto da varanda começou a estufar. Uma vez que, mesmo com a interferência do síndico e do conselho fiscal do prédio, a Ré ficou inerte, a Autora entrou em contato com a Defesa Civil que, por sua vez, lavrou o Comunicado nº 64/0917, recomendando: alerta para o risco de dano ao apartamento e de doenças respiratórias; e investigação acerca da origem das infiltrações. Para evitar curto circuito o chuveiro foi desligado e os sposts de luz foram retirados. Pleiteia, em sede de tutela de urgência, que seja oficiado ao cartório do RGI para que seja averbada, na matrícula do imóvel, a existência desta ação. Pede, ainda, que seja nomeado um perito engenheiro para verificação do local e indicação das respectivas obras necessárias. Requer, ao final, que seja confirmada a tutela de urgência, com a procedência dos pedidos, e a condenação da Ré a fazer cessar a infiltração e efetuar toda a restauração no imóvel da Autora, além do pagamento de indenização por danos morais no montante de R\$15.000,00 (quinze mil reais), bem como das custas processuais e dos honorários advocatícios. Instruem a inicial os documentos de fls. 23 usque 123. Decisão concedendo a tutela provisória de urgência às fls.127/128, determinado a realização de vistoria do imóvel da Autora por perito de confiança do Juízo, devendo este informar as obras imprescindíveis e necessárias para sanar os vazamentos, bem como apontar a origem e extensão do problema, indicando os reparos urgentes. Foi deferida, ainda, a averbação desta ação na matrícula do imóvel no Cartório do RGI. Regularmente citada, a Ré ofereceu tempestivamente a contestação de fls. 214/233, suscitando a ocorrência da prescrição do direito autoral à reparação civil, tendo em vista que a infiltração teria iniciado em 2012 e ação foi proposta apenas em dezembro de 2017. Sustenta que nunca se recusou a receber as notificações da Autora e que, quando tomou conhecimento das infiltrações, manteve contato com a mesma e com os representantes do condomínio, tendo apenas solicitado a contratação de um profissional que avaliasse e definisse a real origem do problema, pois poderia ter sido causado por encanamentos de outras unidades ou do próprio condomínio, como previsto no artigo nº 41 da Convenção Condominial. Após sua solicitação, não houve mais manifestação da Autora e apenas em meados de 2016, foi novamente abordado o assunto, tendo a*

*Ré insistido na contratação de técnico para indicar quem seria responsável pelo problema e efetuar os reparos. Todavia, a Autora teria permanecido inerte, até a propositura desta demanda judicial. Requer, ao final, caso não seja reconhecida a prescrição da pretensão autoral, sejam julgados improcedentes os pedidos, com a condenação da Autora nas cominações de estilo. Acompanham a resposta da Ré os documentos de fls. 234/253. Laudo pericial às fls. 269/303, com maiores esclarecimentos às fls. 325/326, concluindo que os vazamentos derivam das instalações de esgoto do imóvel da Ré, com excessão da manifestação patológica indicada como 'D' do laudo pericial. Às fls. 343/348, a Ré concordou com o valor que teria sido indicado pelo perito para arcar com as despesas da obra e efetuou o respectivo depósito. Despacho às fls. 426, foi concedido novo prazo à Autora para manifestação em réplica; e esta, por sua vez, refutou, às fls. 382/420, um a um os argumentos expendidos pela Requerida em sua peça defensiva. É O RELATÓRIO, EM APERTADA SÍNTESE."*

Os pedidos foram julgados da seguinte forma:

*"À vista do exposto, e tudo ponderado, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS, tornando definitiva a decisão que antecipou a tutela de urgência, e condeno a Ré a realizar as obras necessárias no interior do apartamento da Autora, de acordo com as informações do Perito em fls. 297, no prazo de 30 dias, sendo certo que o não cumprimento importará em conversão automática de obrigação de fazer em perdas e danos no valor de R\$ 2.000,000. Condeno a Ré, ainda, ao pagar a Autora uma indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), corrigido monetariamente a partir da presente data e juros legais desde a citação. Por fim, condeno a Ré ao pagamento das custas e despesas processuais, inclusive honorários periciais, e dos honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação. P.R.I."*

Embargos de declaração opostos pela ré de fls. 481/483 – 000481, e pela autora de fls. 485/491 – 000485. Decisão de fls. 515/516 – 000515, rejeitando os embargos autorais e acolhendo parcialmente os embargos da ré para, integrando o disposto da sentença, indeferir a gratuidade de justiça requerida pela parte ré.

Apelação da parte ré de fls. 548/568 – 000548, requerendo, preliminarmente, a concessão do benefício da gratuidade de justiça. Como prejudicial de mérito, requer o reconhecimento da prescrição da pretensão autoral, na forma do art. 206, § 3º, V do CC. No mérito, esclarece que, assim que teve conhecimento da ocorrência das infiltrações, solicitou ao condomínio e à autora que contratassem profissional técnico para avaliar os danos e definir a origem dos vazamentos, nos termos do art. 41 da Convenção do Condomínio. Contudo, permaneceram inertes. Ressalta que a convenção é norma de observância obrigatória por todos os condôminos, nos termos do art. 1.333 do

CC. Alega não ter praticado qualquer ato ilícito, e afirma não ter se furtado aos reparos necessários. Porém, esclarece que somente iria fazê-lo após a apuração do profissional técnico habilitado. Refuta o pleito indenizatório, salientando que os danos são decorrentes da demora da autora na adoção das providências previstas no art. 41 da convenção. Requer a reforma da sentença e a exclusão da condenação na obrigação de reparar os danos de ordem moral.

Apelação da parte autora de fls. 572/589 – 000572, sustentando a impossibilidade de conversão automática da obrigação de fazer em perdas e danos. Aduz que, de acordo com o laudo pericial, para cessar o vazamento e recompor o seu imóvel é necessário realizar, via apartamento da ré, parte dos reparos. Que a conversão em perdas e danos não irá solucionar o problema. Ressalta que deverá ser fixada multa para o caso de descumprimento da obrigação de fazer. Salienta que a situação no seu imóvel é crítica, causando-lhe aborrecimentos e danos a saúde. Que mesmo após a elaboração do laudo pericial, indicando a origem dos vazamentos, ainda não houve qualquer iniciativa por parte da ré na resolução do problema. Requer a reforma da sentença para que seja excluída a conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, fixando-se multa em caso de descumprimento da obrigação, bem como a majoração da condenação por danos morais.

Inicialmente, rejeito o pedido de gratuidade de justiça e a prejudicial de prescrição sustentados pela parte ré.

Nota-se que a parte ré não se enquadra na noção prevista no disposto no artigo 98 do CPC.

Com efeito, constata-se pelo contracheque anexado nas fls. 569 – 000569 que a ré recebe vencimentos brutos de R\$ 12.383,36.

Registre-se, por oportuno, que empréstimos pessoais, por serem facultativos e representarem a gestão de seu próprio orçamento, não devem ser levados em consideração para fins de aferição da hipossuficiência econômica.

Ademais, a única despesa anexada aos autos pela ré é a mensalidade escolar da filha no valor de R\$ 2.539,80. Contudo, é certo que os serventuários da justiça recebem, além dos vencimentos, auxílio educação em folha suplementar.

Desse modo, não restou comprovado que a parte apelante não possui renda suficiente que lhe permita assumir as despesas processuais neste momento. Logo, se de fato a parte tem condições de arcar com as despesas do processo, se afigura razoável negar-lhe tal benefício.

Melhor sorte não socorre a parte ré no tocante à ocorrência da prescrição.

De acordo com o posicionamento do Superior Tribunal de Justiça, “sendo os danos ao imóvel de natureza sucessiva e gradual, sua progressão dá azo a inúmeros sinistros, renovando seguidamente a pretensão do beneficiário da indenização e, por conseguinte, o marco inicial do prazo prescricional”. (AgInt no AREsp 1261586/PE, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 11/09/2018, DJe 18/09/2018)

No mesmo sentido, colaciono precedentes desta Corte de Justiça:

**0014336-71.2019.8.19.0023 - APELAÇÃO**

Des(a). LUCIA REGINA ESTEVES DE MAGALHAES - Julgamento: 04/03/2021 - DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DE VIZINHANÇA. ARTIGO 1277 DO CC. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ALEGAÇÃO DE QUE O IMÓVEL DA RÉ VEM CAUSANDO INFILTRAÇÕES E VAZAMENTOS AO DA AUTORA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. IRRESIGNAÇÃO DE AMBAS AS PARTES. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM QUE SE CONFUNDE COM O MÉRITO, SENDO JUNTAMENTE COM ESTE APRECIADA. **PREJUDICIAL DE MÉRITO DE PRESCRIÇÃO REJEITADA, TENDO EM VISTA QUE, SENDO OS DANOS AO IMÓVEL DE NATUREZA CONSTANTE E PERMANENTE, RENOVA-SE A PRETENSÃO DA PARTE INTERESSADA, BEM COMO O PRAZO PRESCRICIONAL, DE ACORDO COM O ENTENDIMENTO CONSOLIDADO DO STJ. PRECEDENTES DESTA CORTE DE JUSTIÇA.** (...) SENTENÇA QUE NÃO MERECE REPARO. RECURSOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS.

**0060546-38.2013.8.19.0203 - APELAÇÃO**

Des(a). JDS JOÃO BATISTA DAMASCENO - Julgamento: 13/04/2020 - VIGÉSIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DE VIZINHANÇA. AÇÃO INDENIZATÓRIA E DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. INFILTRAÇÃO EM APARTAMENTO. PRESCRIÇÃO. INOCORRÊNCIA. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. INDENIZAÇÃO QUE NÃO COMPORTA REDUÇÃO. ENUNCIADO 343, DESTE TRIBUNAL. - Não se verifica a incidência da prescrição trienal nos termos do art. 206, § 3º, V, do Código Civil. **Os danos decorrentes de infiltração em unidade imóvel são contínuos e permanentes, o que importa em renovação sucessiva e diária do início da fluência do prazo prescricional. Enquanto houver infiltração haverá dano e, portanto, pretensão à reparação civil dele decorrente.** - (...) -Recurso conhecido e desprovido.

No mérito, versa a lide sobre pedido de cumprimento de obrigação de fazer c/c indenização em razão dos danos alegadamente sofridos pela parte autora, proprietária da unidade 1008, decorrentes de vazamentos originados do imóvel situado acima do seu, de propriedade da ré (unidade 1108).

Por certo, impõe-se, na espécie, a teoria da responsabilidade civil na modalidade subjetiva.

Em sendo assim, para que desponte o dever de indenizar é necessário que se comprove o dano, a conduta lesiva, a culpa do agente causador, o nexo de causalidade e a ausência de excludente de responsabilidade.

Na hipótese, estão presentes todos os elementos antes citados, mormente o fato de a infiltração ser proveniente do apartamento da parte ré, a causadora dos danos ocorridos na unidade da autora, conforme apontado pelo *expert* de confiança do juízo *a quo* em seu laudo pericial.

O aludido profissional, após a realização da perícia de engenharia, chegou à seguinte conclusão (fls. 269/302 - 000269):

"(...)

**CONCLUSÃO**

*Após análise dos autos, vistorias e estudos, conclui-se que os vazamentos derivam das instalações de esgoto sanitário da unidade 1108, da ré, conforme descrito no item 5 deste Laudo Pericial.*

*A única exceção encontra-se na Manifestação Patológica nomeado por "D", conforme descrito no item 5 deste laudo, que deriva do tubo de queda da coluna 08".*

Constata-se, pois, que os vazamentos derivam das instalações de esgoto sanitário da unidade da ré.

Insta salientar que a autora comprovou que desde 2012 vem tentando solucionar o problema, conforme documento de fls. 123 – 000123 que atesta a ciência da ré sobre o ocorrido.

A ré, por sua vez, não comprovou que teria solicitado ao condomínio e à autora que contratassem profissional técnico para avaliar os danos e definir a origem dos vazamentos, nos termos do art. 41 da Convenção do Condomínio. No documento de fls. 249/250 – 000249, repetido na fl. 251 - 000251, não consta essa solicitação. Ademais, não é possível verificar o ano em que a reunião teria ocorrido, pois o documento encontra-se cortado.

Insta salientar que no documento de fl. 87 – 000086, elaborado pela Defesa Civil, consta que a ré não autorizou a entrada do agente em seu apartamento.

O que se verifica claramente é o comportamento negligente e displicente com que a parte ré tratou do assunto, omitindo-se na resolução do vazamento por anos a fio.

Nessa linha de raciocínio, após a devida instrução probatória, restaram comprovados o dano (danos existentes no imóvel da autora), a conduta

lesiva da parte ré (infiltração proveniente da unidade de sua propriedade), a sua culpa (omissão e inércia em solucionar o problema), o nexo de causalidade que os une (danos existentes no imóvel da autora resultantes da infiltração proveniente da unidade de propriedade da parte ré), bem como se revelou ausente comprovação de fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito autoral (eventuais causas excludentes de responsabilidade civil de culpa), circunstâncias que ensejam a responsabilização civil da parte ré.

Os infortúnios vivenciados pela autora transcendem o mero aborrecimento cotidiano, notadamente em razão do longo tempo despendido, e a exposição a condições insalubres, causando danos a sua saúde (fls. 76/85 – 000076 e fls. 87 – 000086).

Presente, pois, a lesão, resta agora quantificar o valor da compensação pecuniária pelo dano moral sofrido, uma vez que, embora o art. 5º, V, da Constituição da República tenha assegurado a indenização por dano moral, este não estabeleceu os parâmetros para a fixação deste valor.

Entretanto, a falta de parâmetro não pode levar ao excesso, ultrapassando os limites da razoabilidade e da proporcionalidade.

A regra é a de arbitramento judicial e o desafio continua sendo a definição de critérios que possam nortear o juiz na fixação do *quantum* a ser dado em favor da vítima do dano injusto.

Com efeito, o juiz deve adotar critérios norteadores da fixação do valor da condenação, onde deve levar em conta o grau de culpa do agente, a eventual culpa concorrente da vítima, a extensão do dano e as condições econômicas das partes.

Tenho que, no caso em concreto, não obstante a efetiva ocorrência do dano, há de se considerar na fixação do *quantum* compensatório os critérios de moderação e razoabilidade que informam os parâmetros avaliadores adotados por esta Corte.

Assim, em observância aos critérios acima mencionados e atento às peculiaridades do caso em questão, entendo que o valor indenizatório deve ser majorado para R\$ 10.000,00 (dez mil reais), pois tal montante reflete moderação, proporcionalidade e equilíbrio, estando em consonância com aqueles arbitrados por esta Corte de Justiça em casos semelhantes. É ver:

**0385245-10.2014.8.19.0001 - APELAÇÃO**

*Des(a). LÚCIO DURANTE - Julgamento: 30/04/2019 - DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL*

*AÇÕES DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM REPARAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. INFILTRAÇÃO. Demanda objetivando a condenação dos Réus a efetuar os reparos no imóvel da Autora, que foi seriamente danificado em razão de*



*extensa infiltração, bem como a pagar reparação pelos danos morais sofridos. Laudo Pericial que atestou que a infiltração teve origem no imóvel do 2º Réu. A Sentença julgou procedente o pedido, com relação ao 2º Réu, condenando-o a reparar os estragos causados no apartamento da Autora e a pagar a quantia de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a título de danos morais. Apelação interposta pela Autora, objetivando a majoração da reparação fixada a título de danos morais. Apelação adesiva do 2º Réu pugnando pelo afastamento de sua condenação por danos morais. Autora que vem sofrendo com os problemas de infiltração desde 2014. Laudo Pericial realizado em 2017, o qual atestou o estado lastimável do imóvel da Demandante, com banheiro "sem teto", com reboco caindo em cima dos moradores e extensas manchas de infiltração, com mofo, por vários cômodos. Imóvel da Autora que, conforme as fotos acostadas aos autos, está insalubre, colocando em risco a saúde de seus moradores. Segundo Réu, ora 2º Apelante, que não se empenhou em resolver os problemas com os vazamentos, mesmo ciente da precariedade das instalações de seu banheiro, atestada no laudo pericial, e dos fortes indícios de que a infiltração era proveniente de suas instalações. Parte Autora, ora 1ª Apelante, que vem passando por tormento e não por mero dissabor, restando configurado o dano moral. Valor fixado para a reparação por danos morais, que foi baixo, considerando-se o tempo em que a Demandante vem sofrendo com o problema da infiltração, mais de três anos, e a inação do 2º Réu, que revela descaso com a situação vivida pela Demandante, de forma que o valor da reparação deve ser majorado para R\$ 10.000,00 (dez mil reais), em atenção às peculiaridades do caso concreto, aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade e ao caráter pedagógico-punitivo da reparação. Recursos conhecidos. Provimento do recurso da Autora, 1ª Apelante, e desprovimento do recurso do 2º Réu, 2º Apelante (Recurso Adesivo).*

**0027137-19.2014.8.19.0209 - APELAÇÃO**

*Des(a). ARTHUR NARCISO DE OLIVEIRA NETO - Julgamento: 24/01/2019 - VIGÉSIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL APELAÇÃO CÍVEL. SENTENÇA (INDEX 400) QUE JULGOU PROCEDENTE O PEDIDO, PARA: (I) DEFERIR A TUTELA ANTECIPADA, A FIM DE QUE O RÉU REALIZASSE AS OBRAS NECESSÁRIAS PARA REPARAR O IMÓVEL DA DEMANDANTE; (II) CONDENAR O RECLAMADO AO PAGAMENTO DE REPARAÇÃO PELOS DANOS MATERIAIS, NO VALOR DE R\$ 2.550,00; (III) CONDENAR O REQUERIDO A COMPENSAR A DEMANDANTE POR DANOS MORAIS, FIXADOS EM R\$10.000,00. NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO DO RÉU. A controvérsia gira sobre vazamentos e infiltrações no imóvel da Autora advindos da inércia do Réu em promover obras e reparos no seu apartamento para solução do problema. O apelo é exclusivo do Reclamado, que pretende a improcedência dos pedidos indenizatórios, ou, subsidiariamente, a redução da verba compensatória por danos morais. Não havendo insurgência contra a obrigação de fazer imposta, e diante do efeito tantum devolutum quantum appellatum, passa-se ao exame das questões acima*

*mencionadas. Alega o Requerido a desnecessidade de apresentação, pela Autora, de laudo de vistoria técnica produzida pela Reclamante (index 36), razão pela qual, o ressarcimento do valor seria indevido. Como dispõe o artigo 373, inciso I, do NCPC, é o ônus da prova incumbido ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito. Portanto, cabia à Demandante comprovar as infiltrações e vazamentos ocorridos em seu imóvel, a necessidade de obras, e, ainda, que a causa dos problemas seria a falta de manutenção do apartamento do Reclamado. Para tanto, anexou o referido laudo técnico, elaborado por profissional especializado, que tinha como finalidade a verificação das causas das infiltrações de vazamento de água proveniente da laje superior do apartamento 201. O laudo técnico, portanto, se afigurou suficiente à comprovação das alegações da Autora quanto à existência e origem dos problemas narrados. Noutro sentido, a responsabilidade do Réu se evidencia ante a relação de causalidade entre sua conduta e o dano acarretado à Reclamante. Assim, configurados, in casu, o ato ilícito, o dano e o nexo de causalidade entre um e outro, resta, pois, configurado o dever de indenizar. No caso, a Demandante logrou comprovar (index 54) o gasto para elaboração do documento, devendo ser reparada no respectivo valor. Quanto aos danos morais, é tênue a linha divisória entre o que se considera mero aborrecimento ou desconforto experimentado no dia a dia, e a efetiva ocorrência de violação a direitos da personalidade, a ensejar compensação por danos morais. No caso vertente, os vazamentos e infiltrações no imóvel da Suplicante, aliados à recalcitrância do Demandado em resolver o problema, acarretaram transtornos que, por óbvio, ultrapassaram a hipótese de mero aborrecimento. Saliente-se, ainda, que a Demandante foi obrigada a ingressar em Juízo para obter solução. Desta forma, configurado o dano moral indenizável. No que diz respeito ao quantum compensatório, devem ser observados os princípios da razoabilidade, proporcionalidade, e da vedação ao enriquecimento sem causa. Atendendo aos princípios norteadores, bem como, levando-se em consideração as particularidades do caso em comento, reputa-se que a verba compensatória do dano moral deve ser mantida no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais).*

Por fim, assiste razão à autora no tocante à impossibilidade de conversão da obrigação de fazer em perda e danos.

Com efeito, o artigo 499 do Código de Processo Civil dispõe, expressamente, que “a obrigação somente será convertida em perdas e danos se o autor o requerer ou se impossível a tutela específica ou a obtenção de tutela pelo resultado prático equivalente.”

Dessa forma, considerando que a autora não concorda com a conversão e que os vazamentos somente cessarão após a realização dos reparos necessários, com acesso ao apartamento da ré, a sentença merece reforma para que seja determinado o cumprimento da obrigação de fazer, sob pena de multa diária.

Frisa-se que a fixação de multa cominatória diária por descumprimento da obrigação de fazer, tem por objetivo a efetivação da tutela específica requerida ou obtenção do resultado prático equivalente, nos exatos moldes do artigo 536, § 1º, do CPC. Eis o teor do citado dispositivo:

"(...)

*Art. 536. No cumprimento de sentença que reconheça a exigibilidade de obrigação de fazer ou de não fazer, o juiz poderá, de ofício ou a requerimento, para a efetivação da tutela específica ou a obtenção de tutela pelo resultado prático equivalente, determinar as medidas necessárias à satisfação do exequente.*

*§ 1º Para atender ao disposto no caput, o juiz poderá determinar, entre outras medidas, a imposição de multa, a busca e apreensão, a remoção de pessoas e coisas, o desfazimento de obras e o impedimento de atividade nociva, podendo, caso necessário, requisitar o auxílio de força policial.*

"(...)"

Destarte, a sentença merece reparos, na forma da fundamentação supra.

Em arremate, respeitando a regra prevista no artigo 85, § 11, do NCPC, impondo-se a majoração da verba honorária advocatícia sucumbencial em sede recursal, tenho por bem em majorá-la em 2% (dois por cento) sobre o valor da condenação.

Sem mais considerações, voto pelo conhecimento e não provimento do apelo da parte ré. Voto pelo conhecimento e provimento do apelo da parte autora para, reformando a sentença, determinar que a ré realize as obras necessárias no interior do apartamento da autora, de acordo com as orientações do Perito, no prazo de 30 (trinta dias), sob pena de multa diária de R\$ 100,00 (cem reais), bem como para majorar o valor fixado a título de danos morais para R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Por fim, voto pela majoração da verba honorária advocatícia sucumbencial em sede recursal em 2% (dois por cento) sobre o valor da condenação.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

**DESEMBARGADOR CLEBER GHELLENSTEIN  
RELATOR**