



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
GABINETE DO DESEMBARGADOR ITAMAR DE LIMA



Valor: R\$ 300.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comm Cível
3ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: PLINIO ROCHA DE OLIVEIRA - Data: 08/03/2024 20:34:31

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5504836-20.2022.8.09.0051

Comarca: GOIÂNIA

3ª CÂMARA CÍVEL (camaracivel3@tjgo.jus.br)

APELANTE: FERNANDA ALVES CAVALCANTE

APELADO: CONJUNTO RESIDENCIAL ATIBAIA

RELATOR: DESEMBARGADOR GERSON SANTANA CINTRA

REDATOR: DESEMBARGADOR ITAMAR DE LIMA

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. CONSTRUÇÃO DE ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE ESGOTO EM CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DE CASAS. ALOCAÇÃO DA OBRA AO LADO DA CASA DA DEMANDANTE, SEM QUALQUER RECUO OU MECANISMO VOLTADO A MINIMIZAR BARULHOS E ODORES. DANOS MATERIAIS E MORAIS DEVIDAMENTE COMPROVADOS.

1. Embora não se desconheça a importância de obras como aquelas voltadas ao tratamento de esgoto para a coletividade, é certo que tal benefício coletivo não pode ser implantado através do sacrifício de um único morador. Em casos tais, o mais prudente é que obras de tal natureza guardem distância segura das residências, com perímetro suficiente para resguardar a fruição adequada e plena do condomínio por parte dos demais moradores, mormente aqueles mais próximos à construção.

2. Apesar de trazer elementos que indicam que a obra teria seguido os padrões normais, tais elementos não são bastantes para afastar os reflexos negativos causados sobre os imóveis vizinhos, já que tais reflexos negativos são inconteste e subsistem apesar da suposta regularidade da construção, eis que da simples análise das fotografias acostadas ao processo é possível perceber que a dita estação elevatória é praticamente "colada" ao muro da casa da requerente, não havendo como afastar a conclusão de que o mau



cheiro e o barulho dali oriundos são de fato perturbadores para aqueles que com eles convivem.

3. Em qualquer hipótese o imóvel estará em desvantagem e desvalorizado em relação a qualquer outro do condomínio por estar ao lado de uma estação elevatória de esgoto, que faz barulhos altíssimos e que emana mal odor todos os dias, sendo certo que muito dificilmente conseguirá dispor do referido bem, pois, mesmo por preço inferior, é pouco provável que alguém se disponha a adquiri-lo, restando, pois, demonstrados os danos morais e materiais.

APELAÇÃO CONHECIDA E PROVIDA. SENTENÇA REFORMADA.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, **ACORDAM** os integrantes em sessão da **3ª Câmara Cível, por maioria, em conhecer da apelação cível e provê-la**, nos termos do voto do redator. **SENTENÇA REFORMADA.**

Julgamento nos termos do Art. 942 do CPC e Art. 170 do RITJGO; Foram convocados na mesma sessão pelo presidente da 3ª Câmara Cível, desembargador Itamar de Lima, os desembargadores Fernando Braga Vigianno e Gilberto Marques Filho, integrantes da 3ª Câmara Cível, para comporem a turma julgadora. Os convocados presenciaram a sustentação oral, julgando-se aptos ao prosseguimento do julgamento.

Votaram com o redator (voto vencedor), os desembargadores Eduardo Abdon Moura, Gilberto Marques Filho e Fernando Braga Viggiano.

Voto vencido do relator desembargador Gerson Santana Cintra, que conheceu da apelação cível para desprovê-la.

Presidiu a sessão, desembargador Itamar de Lima.

Presente o Procurador de Justiça, Dr. Deusdete Carnot Damacena.



Presente o Advogado Plínio Rocha de Oliveira, pela parte apelada, por videoconferência.

Goiânia, 05 de março de 2024.

Desembargador **ITAMAR DE LIMA**

Redator

VOTO VENCEDOR

Como visto, cuida-se de apelação cível interposta por **FERNANDA ALVES CAVALCANTE** contra a sentença que, no bojo da ação de indenização por danos materiais e morais ajuizada em face do **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIBAIA**, julgou improcedente a pretensão deduzida na inicial.

Ao longo das considerações tecidas nas razões do apelo a recorrente sustenta, preliminarmente, a ocorrência de cerceamento de defesa, diante da ausência de realização da audiência de instrução e julgamento, por meio da qual pretendia provar os transtornos vivenciados, e também em função do indeferimento de produção de prova pericial capaz de demonstrar a desvalorização do imóvel em função da construção da estação de esgoto.

Salienta ainda que não houve o devido enfrentamento da controvérsia apresentada, pontuando que, embora o magistrado tenha sustentado que o barulho causador do descontentamento da apelante seria inerente à própria realização da obra, o transtorno em questão não é proveniente de construção, mas do próprio funcionamento da estação de tratamento.

Diz da omissão quanto ao pedido de indenização fundado no mau cheiro produzido pela mencionada estação, ao tempo em que evidencia a violação da convenção de condomínio, notadamente no que tange aos direitos de uso e gozo das unidades autônomas e quanto à proibição de utilização destas para atividades ruidosas.

Alega ainda a necessidade de realização de audiência para que sejam prestados esclarecimentos sobre a ata da assembleia que aprovou a realização da obra no condomínio.

Destaca que *"restou demonstrado que em qualquer hipótese o imóvel da apelante será*



estará em desvantagem e desvalorizado em relação a qualquer outro imóvel do condomínio por estar ao lado de uma estação elevatória de esgoto, que faz barulhos altíssimos e que emana mal odor todos os dias, a improcedência dos pedidos da autora é como uma condenação eterna, haja vista que não irá conseguir sequer dispor do referido bem, mesmo obtendo prejuízos financeiros graves terá sérias dificuldades de encontrar alguém interessado pelo referido imóvel" (sic).

Pede assim o provimento do recurso, com reforma do ato recorrido.

Ao apreciar as razões do apelo, o ilustre Relator entendeu pela inexistência do invocado cerceamento de defesa, argumentando para tanto caber ao juiz, na condição de destinatário da prova, decidir sobre a necessidade ou não da dilação probatória, ressaltando ainda que a prova testemunhal requestada em nada influenciaria no deslinde da questão.

O julgador pondera que não fora acostada nenhuma prova apta a revelar a irregularidade da estação elevatória, inclusive em razão de que a obra foi recebida pela Saneago, com emissão do respectivo atestado de viabilidade técnico-operacional. Assim conclui pela não demonstração de irregularidade da obra e conseqüente desvalorização do imóvel.

Pondera ainda que *"eventual alteração no meio ambiente em razão do funcionamento da estação elevatória de esgoto, por si só, não é indenizável, não vilipendia os direitos da personalidade"*.

Todavia, com a devida vênia, ousou discordar do entendimento lançado no voto proferido pelo nobre Relator.

A grande controvérsia evidenciada no feito, diz respeito, como visto, aos transtornos que teriam sido experimentados pela recorrente em razão da construção de estação elevatória de esgoto.

Segundo narrativa tecida no feito a obra é fruto de exigência da Saneago e, segundo aponta o réu em contestação, a escolha do local deu-se por meio de assembleia, na qual teria sido deliberado pela aquisição da casa 162, dentre outras duas previamente selecionadas, em razão de ser *"a que mais se adequava às regras impostas pela Saneago para a construção da estação elevatória"*.

Ocorre que, muito embora sustente o Condomínio demandado que o recebimento da obra pela Saneago seria suficiente para atestar que *"foram observados todos os ditames pertinentes aos projetos e execução da obra"*, tal conclusão não é de todo pertinente. Isso porque, não obstante possa ter seguido os procedimentos exigidos pela concessionária responsável, tal circunstância não é suficiente para afastar a irregularidade apontada pela



recorrente no que tange à inobservância do distanciamento devido dos demais imóveis.

De fato, apesar de trazer elementos que indicam que a obra teria seguido os padrões normais, tais elementos não são bastantes para afastar os reflexos negativos causados sobre os imóveis vizinhos.

E nesse ponto, ousou divergir do entendimento lançado tanto pelo julgador *a quo* quanto pelo douto Relator do recurso de apelação, já que, a meu ver, esses reflexos negativos são inconteste e subsistem apesar da suposta regularidade da construção. É que da simples análise das fotografias acostadas ao processo é possível perceber que a dita estação elevatória é praticamente “colada” ao muro da casa da requerente, não havendo como afastar a conclusão de que o mau cheiro e o barulho dali oriundos são de fato perturbadores para aqueles que com eles convivem.

Muito embora o magistrado pondere que *“o barulho na obra é inerente sua realização, sendo possível constatar a necessidade da instalação da rede de esgoto, solicitada pela Saneago/GO, para o uso da moradia dos demais condôminos, bem como da própria autora”*, o pedido inicial não se assenta em ruídos causados *durante* a realização da obra, eis que esta, como visto, já se encontra concluída. O barulho que embasa o pleito indenizatório é aquele experimentado todos os dias pela autora, por força do funcionamento da estação elevatória, barulho este evidenciado nos autos mediante juntada de áudio correlato (mov. 21).

Aliás, é justificável que a demandante não tenha se insurgido em momento anterior, quando a obra ainda estava em andamento, eis que, como dito em sede de impugnação, somente após a ligação do esgoto, com efetivo funcionamento da obra em questão, foi possível perceber a gravidade dos fatos, em razão do início do barulho e odor constantes.

Como explicita a demandante *“qualquer um pode ir lá por volta das 18:00 horas em diante que fica mais intenso o mal cheiro, e o barulho é incessantemente. Vale enfatizar que um determinado momento por volta das 10 horas da manhã, não se sabe informar se é quando o reservatório enche e aciona uma bomba extra, aí o barulho intensifica. A Estação Elevatória de Esgoto ela compõe de bombas que é necessário que fiquem ligadas por 24 horas, para que haja o bombeamento dos resíduos. Portanto, esse barulho é constante, equiparado à uma centrifuga ligada por 24 horas, e ainda, quando há queda de energia o barulho intensifica em razão talvez de algum gerador de energia que ligado automaticamente”* (sic).

Em sede de impugnação a autora cuidou de apresentar medição que registrou o nível de ruído em 81.4 decibéis, muito superior ao limite tolerável.

Aliás, embora o magistrado tenha assentado que a prova testemunhal se mostrava



desnecessária, eis que “o laudo de vistoria constante do evento 27, acostado por esta, demonstrou os fatos articulados na exordia”, o dito laudo limitou-se à avaliação mercadológica, nada assentando sobre meio ambiente ou ruídos e odores. De se ter em mente que mostra-se de todo desarrazoada a prolação de sentença de improcedência fundada na ausência de provas dos danos alegados quando indeferida a produção de prova testemunhal voltada à comprovação dos ruídos e odores que fundamentam esses danos.

O uso concluir que, ao contrário do que fora pontuado pelo ilustre Relator, a prova testemunhal requestada tem sim o condão de influenciar no deslinde da questão, embora, a meu ver, os elementos trazidos ao feito sejam suficientes para o desfecho aqui proposto, o qual seria apenas corroborado pela dita prova.

Quanto à alegação de que não houve depreciação do bem, já que o laudo mercadológico aponta uma valorização do bem, não se pode olvidar que a avaliação tem apenas o condão de mostrar o valor atual de residências semelhantes, com o intento de cotar o efetivo valor do bem, já que ali não houve qualquer menção sobre os fatores aqui em discussão. Aliás, é evidente que ruídos e mau cheiro constantes atuam na depreciação de qualquer imóvel, não sendo sequer necessário ser perito em tais áreas para o fim de se chegar a essa conclusão.

Nos autos também não está clara a forma com que foi feita a escolha do imóvel adquirido para o fim de se construir a estação de esgoto, já que nenhuma ata das respectivas assembleias foi acostada ao processo, nada existindo que evidencie a existência de discussões sobre o impacto da construção sobre os terrenos vizinhos.

Importante que se diga que, embora não desconheça a importância da obra para a coletividade, mormente daquela residente no Condomínio Atibaia, é certo que tal benefício coletivo não pode ser implantado através do sacrifício de um único morador. Nesse caso, o mais prudente é que se guardasse distância segura das residências, com perímetro suficiente para resguardar a fruição segura e adequada do condomínio por parte dos demais moradores.

Como lembrou a recorrente “em qualquer hipótese o imóvel da apelante será estar em desvantagem e desvalorizado em relação a qualquer outro imóvel do condomínio por estar ao lado de uma estação elevatória de esgoto, que faz barulhos altíssimos e que emana mal odor todos os dias” (sic), sendo certo que muito dificilmente conseguirá dispor do referido bem, pois, mesmo por preço inferior, é pouco provável que alguém se disponha a adquiri-lo.

Todo esse arcabouço fático torna certa a configuração de danos morais, eis que os abalos experimentados suplantam e muito o mero dissabor, considerando que o sonho da casa própria acaba por transmutar-se em verdadeiro pesadelo.



E, diante desse contexto, evidente a conduta ilícita do condomínio réu, já que sua atuação acabou por trazer tais danos à demandante. Repise-se que o fato de ter atendido às exigências técnicas da Saneago para realização da obra não afasta a necessidade de observância das demais regras do condomínio, inclusive de caráter regimental, já que sua atuação acabou por obstar a perfeita fruição do bem por parte da autora, ora apelante.

A casa pertencente à recorrente, inclusive, deve permanecer desabitada, servindo de distanciamento necessário daquela estação.

Com tais considerações, entendo que não restam dúvidas quanto à comprovação dos danos morais e materiais experimentados.

FACE AO EXPOSTO, **dou provimento** ao apelo a fim de reformar a sentença recorrida e julgar procedente a pretensão deduzida na inicial a fim de condenar o réu a indenizar a autora *pelo valor dispendido pelo imóvel*, devidamente atualizado, *quantum* este a ser apurado em liquidação de sentença, ou, alternativamente, que lhe conceda outro imóvel, de idênticas características, em local não afetado pela obra em apreço. Condeno-o outrossim ao pagamento de danos morais, no importe de R\$ 20.000,00, corrigidos monetariamente a partir de seu arbitramento e acrescidos de juros de mora, de 1% ao mês, a partir da citação. Considerando a sucumbência, condeno o demandado ao pagamento de custas e honorários, estes arbitrados em 15% do valor da condenação, tendo em conta o desfecho ora traçado.

É o voto.

Goiânia, 05 de março de 2024.

Desembargador **ITAMAR DE LIMA**

Redator

