



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0087701-69.2015.8.19.0001

1

APELANTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA INHAÚMA

APELADO 1: ESTADO DO RIO DE JANEIRO

APELADA 2: COMPANHIA DISTRIBUIDORA DE GAS DO RIO DE JANEIRO
CEG

RELATOR: DESEMBARGADOR JOSÉ ROBERTO PORTUGAL COMPASSO

APELAÇÃO CÍVEL. Ação Declaratória cumulada com pedido de Obrigação de Fazer. Pretensão de compelir os réus (Estado do Rio de Janeiro e Companhia Estadual de Gás – CEG), a promover as ligações de gás na edificação, arcar com os custos da reforma, ou, alternativamente, custear ou alocar botijão ou cilindro no pavimento térreo e do lado de fora da edificação. Sentença de improcedência. Manutenção. Limitação administrativa. Normas de incêndio e pânico. Dificuldades estruturais e financeiras que não justificam a transferência da obrigação para toda a coletividade. Sentença que se mantém. Recurso a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos a apelação cível nº 0087701-69.2015.8.19.0001, em que figura como apelante **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL NOVA INHAÚMA** e apelado **ESTADO DO RIO DE JANEIRO E COMPANHIA DISTRIBUIDORA DE GAS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO CEG**.

ACORDAM os Desembargadores que compõem a **Nona Câmara Cível** do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em **negar provimento ao recurso**, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de Apelação interposto pela parte autora (Condomínio Residencial Nova Inhaúma), objetivando a reforma da sentença de improcedência prolatada pelo Juízo da 15ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, nos autos de Ação Declaratória cumulada com Pretensão de Obrigação de Fazer, por intermédio do qual o demandante buscava compelir os réus (Estado do Rio de Janeiro e Companhia Estadual de Gás – CEG) a promover as ligações de gás na edificação, arcar com os custos da



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0087701-69.2015.8.19.0001

2

reforma e regularizar o fornecimento do serviço, ou, alternativamente, custear ou alocar botijão ou cilindro no pavimento térreo e do lado de fora da edificação.

Eis o teor da parte dispositiva da sentença de improcedência apelada:

“Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE os pedidos deduzidos pelo Autor, extinguindo o feito com julgamento de mérito na forma do artigo 487, inciso I do NCPC.

Condeno o Autor ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10 % do valor atualizado da causa para cada Réu, nos termos do art. 85, §4º, III, NCPC.

Transitado em julgado, dê-se baixa e archive-se”.

Repete o autor/apelante, em síntese, os argumentos constantes da inicial no sentido de que não dispõe de condições estruturais e financeiras para a satisfação das exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro, bem como, que não tem como impor aos condôminos e moradores, de forma coercitiva, a retirada dos botijões de gás do interior das suas respectivas unidades residenciais, que o gás canalizado que serve a rua em que se encontra localizado o condomínio/réu é bastante antiga e encontra-se danificado, com perigo iminente de causar uma catástrofe no condomínio e nas edificações erguidas na localidade, que a melhor opção seria que a Companhia Estadual de Gás – CEG, consertasse à sua custa exclusiva todos os dutos de fornecimento de gás canalizado do Apelante no que fosse de sua competência, ou seja, que revisasse toda a canalização do condomínio, que o síndico representa o condomínio nas áreas comuns, não tendo poder de decisão e de ingerência nas áreas internas de cada apartamento para a retirada dos botijões ali instalados de forma irregular e ilegal, competindo ao Estado, através do Poder Judiciário, acioná-los judicialmente e de forma individual para que cumpram a determinação de retirada dos botijões, que possui mais de 180 (cento e oitenta) unidades residenciais e comerciais e não tem como arcar com o custeio de procedimentos judiciais, objetivando o cumprimento de uma das notificações, que sem o ajuizamento de ações individuais contra os condôminos que insistem em não retirar os botijões dos apartamentos, não há como compelir os moradores a cumprir a determinação legal, que o Juízo a quo deixou de apreciar a questão da individualidade de cada morador ou comerciante do condomínio, além do estado dos dutos condutores de gás instalados em um condomínio construído na década de 60, do século passado, que dependem de uma vistoria integral, que a prova



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0087701-69.2015.8.19.0001

3

pericial foi indevidamente dispensada, na medida em que o laudo pericial iria esclarecer acerca da necessidade de reparos nas instalações de gás, que o Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro, cumpriu sua parte ao notificar o condomínio e, este, por sua vez também cumpriu a sua ao exigir da CEG e do Estado do Rio de Janeiro que determinem a verificação *in loco* das instalações de gás do condomínio e exijam o cumprimento individual das exigências da notificação em referência em cada condômino, a sua custa exclusiva, que não foi verificado pelo Corpo de Bombeiros ou por Perito Judicial o cumprimento das exigências contidas em uma das notificações, que o afastamento do direito do autor a utilização da Prova Pericial por parte do Juízo *a quo*, deixou trazer aos processo elementos suficientes para embasar e comprovar os motivos que levaram o demandante a distribuir a ação de cuja sentença se recorre. Pede pelo provimento do recurso.

Há resposta ao apelo às fls. 653/660, em prestígio à sentença.

É o relatório.

VOTO

As razões recursais não merecem acolhimento.

Com efeito, trata-se de Ação Declaratória cumulada com Obrigação de Fazer, por intermédio da qual o condomínio/autor, ora apelante, busca compelir os réus (Estado do Rio de Janeiro e Companhia Estadual de Gás – CEG) a promoverem as ligações de gás na edificação, arcarem com os custos da reforma e regularizarem o fornecimento do serviço, ou, alternativamente, custearem ou alocarem botijão ou cilindro no pavimento térreo e do lado de fora da edificação.

Conforme destacado em contrarrazões, a pretensão recursal formulada pelo condomínio/apelante no sentido de que ao réu (Estado do Rio de Janeiro) compete compelir individualmente os condôminos, através do Poder Judiciário, ao cumprimento das exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro no interior de suas residências, não foi formulada com a inicial analisada, constituindo, portanto, inovação recursal não suscetível de apreciação originária em sede de recurso, sob pena de supressão de instância.

Ainda que não fosse assim, totalmente despropositada a pretensão deduzida, tendo em vista se tratar de uma obrigação do próprio condomínio, cabendo a ele notificar os seus condôminos para adoção das providências necessárias ao atendimento das exigências formuladas pelo Corpo



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0087701-69.2015.8.19.0001

4

de Bombeiros e, na hipótese de eventual recusa, acionar o Poder Judiciário a fim de obter a providencia desejada e necessária.

A questão concernente a dispensa da prova pericial pela decisão de fls. 585/586, cuja produção objetivava aferir a possibilidade ou impossibilidade de o condomínio/autor possuir instalação de gás, tal qual concluído, é meritória, na medida em que se o serviço ainda não é prestado é porque as condições para tanto ainda não foram adotadas, de modo que, momentaneamente, o condomínio encontra-se impossibilitado de possuir as instalações necessárias a prestação do serviço de gás.

Dessa forma, o que está em discussão, efetivamente, não é se o condomínio/autor possui ou não condições de ter gás canalizado, mas, sim, de quem seria a responsabilidade por dar estrutura ao condomínio para o recebimento das instalações aptas ao fornecimento de gás canalizado em segurança.

Oportuno salientar, ainda, que as normas que impõem a prestação do serviço de gás canalizado em condomínios são de segurança e de caráter geral que não comportam tratamento diferenciado em favor de alguns e em detrimento de outros, sob pena de violação ao princípio da isonomia, objetivo perseguido pelo condomínio/autor com o ajuizamento da presente ação.

Neste contexto, não há como lograr êxito a pretensão autoral no sentido de que os réus sejam responsabilizados pela adoção das providencias necessárias a instalação de gás canalizado no interior do condomínio autor. Diferentemente seria no tocante as instalações externas ao condomínio, estas, sim, de responsabilidade dos réus.

A obrigação relacionada a regularização e a instalação dos equipamentos, com a execução de obras prioritárias referentes às instalações internas e equipamentos aptos para a utilização segura do gás canalizado, conforme anteriormente destacado, é única e exclusiva do condomínio autor, não podendo ser transferida aos réus (Estado do Rio de Janeiro e Companhia Estadual de Gás – CEG).

Saliente-se que as exigências foram formuladas pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro, órgão integrante da estrutura do Estado do Rio de Janeiro e competente para a fiscalização dos temas afetos à segurança contra incêndio, ante a constatação de irregularidades na edificação.

Trata-se, tal qual concluído pela sentença apelada, de uma limitação administrativa, espécie de intervenção estatal na propriedade privada,



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0087701-69.2015.8.19.0001

5

objetivando o atendimento da sua função social, de forma que absolutamente válidas e pertinentes as exigências formuladas pelo CBMERJ a fim de adequar a edificação aos regramentos dispostos no Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico - COSCIP.

Dessa forma, nos termos destacados pela sentença recorrida, *“...é obrigação de todos os prédios, novos ou antigos, com mais de cinco unidades habitacionais se utilizarem de gás canalizado quando localizados em ruas servidas por este serviço. A exceção é a utilização de botijão ou cilindro no pavimento térreo e do lado de fora, consoante se infere pela leitura dos artigos 143 e 144 do COSCIP”*.

Na hipótese, o que se infere é que o condomínio/autor não se utiliza de gás canalizado, tampouco, de botijão ou cilindro no pavimento térreo, mas, sim, de botijões instalados em cada unidade habitacional, o que viola o regramento contido no COSCIP.

Sendo assim, ao condomínio/demandante e, somente a ele, compete adotar as providências para o atendimento das exigências formuladas pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro, ônus do qual não pode se desincumbir transferindo aos réus e, em última análise a toda a coletividade.

Por fim, por razões óbvias, as alegações autorais da existência de dificuldades estruturais e/ou financeiras não se prestam a afastar o dever imposto em desfavor do condomínio, devendo por ele ser buscados os recursos necessários para o atendimento do exigido.

Sentença que se mantém, não merecendo acolhimento as razões recursais, ora analisadas.

Pelo exposto, voto no sentido de **negar provimento ao recurso**.

Rio de Janeiro, 09 de outubro de 2018.

JOSÉ ROBERTO PORTUGAL COMPASSO
DESEMBARGADOR RELATOR