



Poder Judiciário do Estado de Goiás

**Goiânia - 1ª UPJ dos Juizados Especiais Cíveis**

---

Processo: 5733426-23.2022.8.09.0051

Requerente: -----

Requerido: Condomínio -----

**PROJETO DE SENTENÇA**

Trata-se de *Ação de Reparação por Danos Materiais e Morais*, proposta por -----  
----- em face do **CONDOMÍNIO** -----, na qual alega, em síntese, que sofreu danos no seu apartamento, em razão de um vazamento da tubulação de alimentação hidráulica do pavimento superior.

Relatório dispensado conforme art. 38 da Lei n.º 9.099/95.

O caso em apreço atrai a incidência do art. 355, I do Código de Processo Civil (CPC), uma vez que a fase oportuna para a juntada de documentos resultou ultimada (art. 434, CPC) e por ser desnecessária a designação de audiência de instrução para a resolução da questão.

Presentes os pressupostos processuais e condições da ação, passo ao mérito.

Da análise dos autos, verifica-se ser fato incontroverso que as infiltrações identificadas nas dependências do imóvel da autora foram ocasionadas pelas instalações hidrossanitárias do lavabo pertencente ao apartamento superior, de n.º 2401. Vejamos trechos do laudo pericial apresentado aos autos pela própria autora (ev. 1, arq. 9):

***Em vistoria ao local, observou-se que a infiltração do pavimento superior (24º andar – apto 2401), ocasionou devido a um vazamento da tubulação de alimentação hidráulica da pia do lavabo, aonde no ato da visita técnica já tinha sido realizado o reparo da tubulação pela administração do condomínio.***



*Com isso, chega-se a conclusão que a mancha do forro de gesso e do roda gesso apareceram depois de dias, devido ser um material bastante permeável e de ser incompatível com água ficando bastante encharcado, portanto, precisa ser substituído de imediato por medidas de segurança, pois o mesmo pode vim a cair e causar acidente pessoal e material referente ao apartamento 2301.*

Quanto à responsabilidade civil, o art. 186 do Código Civil (CC) dispõe que, “Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”. Sobre a responsabilidade solidária, dispõe o art. 265 do CC que “A solidariedade não se presume; resulta da lei ou da vontade das partes.”.

Ocorre que a autora não apresentou qualquer apontamento técnico demonstrando que o vazamento da tubulação da unidade autônoma de n.º 2401 teria sido provocado por algum vício construtivo, de reforma ou de equipamentos de uso comum.

E, embora a autora tenha sustentado que o condomínio fez o reparado da tubulação do apartamento de n.º 2401, nenhuma prova nesse sentido foi apresentada, ônus que lhe incumbia (art. 373, I, do CPC). Consta nos autos apenas que o morador do apartamento em questão estava viajando no momento do ocorrido; assim, a fim de evitar agravamento do dano, o condomínio tão somente desligou o registro e informou o morador a respeito do vazamento.

Destaco as seguintes decisões proferidas em casos semelhantes ao dos autos:

*APELAÇÃO – DIREITO DE VIZINHANÇA – AÇÃO indenizatória por danos materiais e morais – Inundação de apartamento em decorrência de vazamentos provenientes do apartamento superior – Sentença de improcedência quanto à responsabilização do condomínio e de parcial procedência com relação aos proprietários do imóvel vizinho, com a condenação ao pagamento de indenização por danos materiais e morais – Insurgência do autor com vistas à condenação solidária do condomínio – JUSTIÇA GRATUITA – Indeferimento – Ausência de comprovação da alegada situação de hipossuficiência financeira – Recolhimento devido – CERCEAMENTO DE DEFESA – INOCORRÊNCIA – Laudo elaborado por profissional habilitado, concluindo pelo nexo de causalidade entre os danos reportados pelo autor e a reforma realizada pelos vizinhos – Produção de prova oral – Desnecessidade – Prova direcionada ao Magistrado para a formação de seu convencimento, não se verificando necessidade de colheita do depoimento do perito se as conclusões expostas no laudo se afiguram claras, permitindo embasar a decisão judicial a ser proferida – Preliminar afastada – MÉRITO – Autor que busca a condenação solidária do condomínio por omissão – Descabimento – Legislação aplicável ao caso que não prevê hipótese de responsabilização solidária – Ademais, laudo pericial que indica ter sido fornecido projeto de reforma, inclusive com RRT, bem como que todas as normas técnicas foram observadas – Reponsabilidade do condomínio afastada – Sentença mantida – RECURSO IMPROVIDO, com observação. (TJ-SP - AC: 10278946120198260100 SP 1027894-61.2019.8.26.0100, Relator: Luis*



*Fernando Nishi, Data de Julgamento: 28/07/2022, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 29/07/2022)*

**REPARAÇÃO DE DANOS. INFILTRAÇÃO DE ÁGUA. VAZAMENTO DE APARTAMENTO SUPERIOR. COLUNA HÍDRICA. REPARAÇÃO DE DANO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. AUSÊNCIA. PEDIDO CERTO. LIQUIDAÇÃO. 1. Comprovados os danos causados em unidade autônoma decorrentes de infiltração proveniente da unidade superior, indubitosa a responsabilidade exclusiva do condômino, já que não se cuida de obrigação solidária com o condomínio. A responsabilidade do condomínio restringe-se aos danos oriundos das áreas comuns. Hipótese em que os danos incluídos, na emenda à inicial, advêm da unidade do condômino, pois há prova de vazamento superveniente oriundo da coluna do edifício. [...] (TJ-RS - AC: 70083950261 RS, Relator: Maria Isabel de Azevedo Souza, Data de Julgamento: 03/08/2021, Décima Nona Câmara Cível, Data de Publicação: 19/08/2021)**

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REPARAÇÃO POR PERDAS E DANOS. INFILTRAÇÃO E VAZAMENTO DE ÁGUA. OBRA EM APARTAMENTO SUPERIOR QUE ATINGIU APARTAMENTO INFERIOR. OBRIGAÇÃO DE REPARAR OS DANOS. DANO MATERIAL COM RELAÇÃO AOS MOVEIS NÃO DEMONSTRADOS. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. ILEGITIMIDADE DO CONDOMÍNIO. DANO EM ÁREA PRIVATIVA E NÃO ÁREA COMUM. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. A reforma ocorreu em área privativa, pertencente aos proprietários réus. Assim, a infiltração e o vazamento de água ocorreram diante da obra em apartamento superior, e não de área comum, o que ensejaria a legitimidade do Condomínio. Dos autos, não se verifica a comprovação de ato ilícito praticado por parte do Condomínio, não tendo a parte autora demonstrado o fato constitutivo do seu direito, nos termos do artigo 373, inciso I do CPC, o que afasta a responsabilização e o dever de indenizar. [...] (TJ-MT 10366607420178110041 MT, Relator: NILZA MARIA POSSAS DE CARVALHO, Data de Julgamento: 30/08/2022, Primeira Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 08/09/2022)**

Destarte, inexistindo nos autos qualquer prova que ateste ser o condomínio o responsável direto pelos vazamentos apresentados no apartamento n.º 2401, e considerando que não há previsão legal no sentido da responsabilidade solidária do condomínio junto ao proprietário do apartamento superior, a improcedência dos pedidos iniciais é medida que se impõe.

Conforme o exposto, com fulcro nas motivações acima delineadas, **SUGIRO A IMPROCEDÊNCIA** dos pedidos iniciais, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil.

Sem custas e honorários, nos termos dos arts. 54 e 55 da Lei n.º 9.099/95.

Submeto este projeto de sentença ao MM. Juiz titular deste Juizado Especial Cível para



apreciação e eventual homologação.1

**JANAÍNA GOMES DA SILVA AFONSO Juíza Leiga**

---

1 "O juiz leigo que tiver dirigido a instrução proferirá sua decisão e imediatamente a submeterá ao juiz togado, que poderá homologá-la, proferir outra em substituição ou, antes de se manifestar, determinar a realização de atos probatórios indispensáveis".



Poder Judiciário do Estado de Goiás  
**Goiânia - 1ª UPJ dos Juizados Especiais Cíveis**

---

Processo: 5733426-23.2022.8.09.0051

Requerente: -----

Requerido: Condomínio -----

**HOMOLOGAÇÃO**  
(PROJETO DE SENTENÇA)

Examinei os presentes autos, avaliei os fundamentos apresentados acima e aprovo a conclusão externada pelo(a) juiz(a) leigo(a), razão pela qual homologo o projeto de sentença, para que surta seus efeitos jurídicos, nos termos do art. 40 da Lei 9.099/1995.

Sem custas e honorários de advogado, nos termos do art. 55, caput, da Lei 9.099/1995.

Publicada e registrada eletronicamente.

Após o trânsito em julgado, não havendo manifestação das partes, arquivem-se os autos com as devidas baixas.

Intime-se.



**LUCIANO BORGES DA SILVA Juiz de Direito em substituição – datado e assinado digitalmente**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 07/09/2023 14:31:03

Assinado por LUCIANO BORGES DA SILVA

Localizar pelo código: 109787655432563873815982894, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

