



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2749831 - RN
(2024/0354920-5)**

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : G & G INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : CARLOS OCTACILIO BOCAUYVA CARVALHO - RN000119A
AGRAVADO : JAIME FURTADO DE LUCENA
AGRAVADO : MANOEL VICTOR DE MOURA
ADVOGADO : JAMÉSIO FARKATT SOBRINHO - RN001869

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRADO INTERNO. DIREITO DE VIZINHANÇA. RESPONSABILIDADE CIVIL POR ALAGAMENTO DECORRENTE DE CONSTRUÇÃO DE MURO COM OBSTRUÇÃO DO ESCOAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS. LICENCIAMENTO ADMINISTRATIVO. SÚMULA 7/STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. O acórdão estadual fixou, com apoio em prova pericial, que a construção do muro obstruiu o escoamento de águas pluviais e causou o alagamento do imóvel vizinho. A alteração dessas conclusões exige reexame de fatos e provas, vedado pela Súmula 7/STJ.

2. O licenciamento administrativo e o alvará de construção possuem natureza precária e não geram imunidade civil, nem autorizam causar prejuízos a terceiros. Os direitos de vizinhança impõem uso socialmente responsável da propriedade (art. 1.277 do Código Civil), de modo que, comprovado o nexo causal, subsiste a responsabilidade civil, objetiva ou fundada na culpa, independentemente da chancela administrativa.

3. Negado provimento ao agrado interno.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2749831 - RN
(2024/0354920-5)**

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : G & G INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : CARLOS OCTACILIO BOCAUYVA CARVALHO - RN000119A
AGRAVADO : JAIME FURTADO DE LUCENA
AGRAVADO : MANOEL VICTOR DE MOURA
ADVOGADO : JAMÉSIO FARKATT SOBRINHO - RN001869

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. DIREITO DE VIZINHANÇA. RESPONSABILIDADE CIVIL POR ALAGAMENTO DECORRENTE DE CONSTRUÇÃO DE MURO COM OBSTRUÇÃO DO ESCOAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS. LICENCIAMENTO ADMINISTRATIVO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O acórdão estadual fixou, com apoio em prova pericial, que a construção do muro obstruiu o escoamento de águas pluviais e causou o alagamento do imóvel vizinho. A alteração dessas conclusões exige reexame de fatos e provas, vedado pela Súmula 7/STJ.

2. O licenciamento administrativo e o alvará de construção possuem natureza precária e não geram imunidade civil, nem autorizam causar prejuízos a terceiros. Os direitos de vizinhança impõem uso socialmente responsável da propriedade (art. 1.277 do Código Civil), de modo que, comprovado o nexo causal, subsiste a responsabilidade civil, objetiva ou fundada na culpa, independentemente da chancela administrativa.

3. Negado provimento ao agravo interno.

RELATÓRIO

Trata-se de **agravo interno** interposto por G & G INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra a decisão monocrática de fls. 830-835, que conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento.

Opostos embargos de declaração pela recorrente, os aclaratórios foram rejeitados (e-STJ, fls. 860-862).

Nas razões do presente agravo interno (e-STJ, fls. 866-880), a recorrente defende que a matéria posta em debate prescinde de reexame de provas. Argumenta que o acórdão de origem violou os arts. 186, 188, I, e 927 do Código Civil, na medida em que a edificação do muro ocorreu em terreno próprio e devidamente respaldada por licenças e alvarás administrativos, o

que configuraria exercício regular de direito, sendo os alagamentos decorrentes exclusivamente da deficiência estrutural de escoamento pluvial a cargo da municipalidade.

Não foi apresentada impugnação.

É o relatório.

VOTO

No mérito, a insurgência não prospera.

O Tribunal de origem, ao enfrentar a controvérsia, amparou-se nos elementos técnicos da instrução para chancelar o nexo causal entre a edificação e o dano sofrido pelos agravados, conforme se extrai do seguinte excerto:

"restou devidamente demonstrado através do laudo pericial técnico, que o alagamento sofrido no imóvel dos autores/apelados decorreu do muro construído pela empresa demandada, que obstruiu o escoamento das águas da chuva." (e-STJ, fl. 700).

A decisão monocrática ora agravada, ao analisar o inconformismo, rechaçou a tese de violação às regras de responsabilidade civil e aplicação do Código de Águas sob o fundamento de que a aferição da licitude ou da culpa concorrente esbarraria necessariamente nas premissas fáticas fixadas na origem, consignando o seguinte entendimento:

"O Tribunal de origem, soberano na análise do arcabouço fático-probatório dos autos, assentou categoricamente que a construção do muro pela empresa recorrente foi o fator determinante para a obstrução do escoamento e consequente inundação do imóvel vizinho. Assim, a alteração das conclusões adotadas no acórdão recorrido, de modo a acolher a tese de exercício regular de direito ou de ausência de nexo causal, demandaria o indispensável revolvimento de fatos e provas, providência vedada em sede de recurso especial, atraindo a incidência do óbice da Súmula 7/STJ." (e-STJ, fls. 833-834).

Cumpre assentar que a tese defensiva — segundo a qual o licenciamento administrativo afastaria o caráter ilícito da conduta e o correlato dever de indenizar — confronta a jurisprudência pacificada do Superior Tribunal de Justiça.

O ato administrativo que concede alvará de construção ou licença ambiental possui natureza eminentemente precária e exprime mero juízo de conformidade da obra com as posturas urbanísticas e regulatórias locais. Contudo, a regularidade da edificação perante a municipalidade exaure-se na esfera estritamente administrativa, não gerando imunidade civil e tampouco servindo de salvo-conduto para a causação de prejuízos a terceiros.

Os direitos de vizinhança são pautados pela reciprocidade e pelo uso socialmente responsável da propriedade (art. 1.277 do Código Civil). Desse modo, o nexo de causalidade estabelecido pela ingerência física da obra (a construção de um muro que atua como barreira mecânica e impede o escoamento natural de águas pluviais, inundando o prédio lindeiro) faz surgir a responsabilidade civil objetiva ou fundada na culpa, independentemente de a atividade estar chancelada pelo Poder Público. Em termos claros, a licença estatal para construir não confere o direito de causar dano ao vizinho.

Nesse mesmo sentido, a jurisprudência desta Corte Superior:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. DIREITO DE VIZINHANÇA. CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO. DANOS AO IMÓVEL LINDEIRO. ALAGAMENTO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVA. SÚMULA 7/STJ. ART. 1.288 DO CC. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADOS. RAZÕES RECURSAIS DISSOCIADAS DOS FUNDAMENTOS DO JULGADO ATACADO. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 283 E 284 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. JUROS DE MORA. TERMO A QUO. RESPONSABILIDADE EXTRA CONTRATUAL. EVENTO DANOSO. AGRAVO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. Na hipótese, o Tribunal a quo, após o exame acurado dos autos, dos documentos, das provas - notadamente o laudo pericial -, da natureza e extensão do dano, concluiu que ficou comprovada a falha na execução dos serviços por parte da demandada ora agravante, causando danos aos moradores do prédio vizinho, além de imensa angústia e aflição ao recorrido, "ao ver seu imóvel invadido pela água em decorrência da conduta ilícita praticada pela demandada que deu causa ao evento em questão", configurando, assim, sua responsabilidade pelos fatos ocorridos.

2. A modificação da conclusão do Tribunal de origem sobre a responsabilidade da agravante demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7/STJ.

3. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão estadual atrai, por analogia, o óbice da Súmula 283 do STF.

4. É inadmissível o inconformismo por deficiência na fundamentação quando as razões do recurso estão dissociadas do decidido no acórdão recorrido. Aplicação da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.

5. O termo a quo dos juros de mora, em se tratando de responsabilidade extracontratual, incide desde a data do evento danoso, ressalvado o entendimento pessoal do relator.

6. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.275.489/RS, relator Ministro **Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 24/8/2020, DJe de 15/9/2020.)

Desse modo, subsistindo íntegros os fundamentos da decisão monocrática, constata-se que a pretensão de reforma das conclusões das instâncias ordinárias quanto à dinâmica dos alagamentos e ao nexo de causalidade encontra óbice intransponível na Súmula 7/STJ.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.749.831 / RN

Número Registro: 2024/0354920-5

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

08004984820118200001

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : G & G INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : CARLOS OCTACILIO BOCAYUVA CARVALHO - RN000119A

AGRAVADO : JAIME FURTADO DE LUCENA

AGRAVADO : MANOEL VICTOR DE MOURA

ADVOGADO : JAMÉSIO FARKATT SOBRINHO - RN001869

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - DIREITO DE VIZINHANÇA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : G & G INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : CARLOS OCTACILIO BOCAYUVA CARVALHO - RN000119A

AGRAVADO : JAIME FURTADO DE LUCENA

AGRAVADO : MANOEL VICTOR DE MOURA

ADVOGADO : JAMÉSIO FARKATT SOBRINHO - RN001869

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de junho de 2026