



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000300141

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004240-94.2023.8.26.0006, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONDOMÍNIO MIX ARICANDUVA I, é apelada LUCILEIDE LACERDA CABRAL (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

CELINA DIETRICH TRIGUEIROS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N.º : 10.575
APELAÇÃO N.º: 1004240-94.2023.8.26.0006
APELANTE : CONDOMÍNIO MIX ARICANDUVA I.
APELADA : LUCILEINE LACERDA CABRAL
COMARCA : SÃO PAULO
JUIZ : DEBORAH LOPES

APELAÇÃO. Vizinhança. Danos causados por infiltração. Ação indenizatória proposta contra o condomínio. Parcial procedência. Recurso do condomínio réu. EXAME: preliminar de ilegitimidade passiva rejeitada. Laudo pericial emprestado de outra demanda que demonstra que parte dos danos causados aos apartamentos do último andar decorre de culpa do condomínio. Falta de limpeza periódica das canaletas da cobertura pelo réu. Denúnciação da lide deferida, mas obstada pela inércia do condomínio réu no recolhimento das custas de citação. Dano moral. Autora que já experimenta danos decorrentes de infiltrações há mais de quatro anos. Indenização por danos morais fixada em R\$5.000,00. Valor adequado à hipótese dos autos e que observa o montante indicado na petição inicial. Manutenção da sentença. RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r.sentença que julgou procedente ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos morais fundada na infiltração existente no imóvel da autora e cujo reparo, pela ótica dela, é de responsabilidade da ré.

Apela a requerida a fls. 1.068/1.076, alegando que a prova emprestada do processo n.º 1003537-08.2019.8.26.0006 indica que a infiltração foi originada de vício construtivo. Além disso, não participou de qualquer fase da obra. Logo, é parte ilegítima a figurar no polo passivo da ação. Não houve abalo moral, eis que a situação

retrata mero aborrecimento. Subsidiariamente, a indenização deve ser reduzida para R\$1.000,00.

Recurso tempestivo, preparado a fls. 1.078.

Contrarrazões a fls. 1.108/1.115.

Complementação do recolhimento do preparo recursal demonstrada a fls. 1.182.

Pedido de habilitação de procurador a fls. 1.187/1.188.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r.sentença que julgou procedente ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos morais, com o seguinte dispositivo," in verbis":

“Ante o exposto, com fundamento no artigo 487, I, do Código de Processo Civil, julgo procedente o pedido inicial condenando o réu: 1- no cumprimento de obrigação de fazer, consistente na execução do serviço necessários para a reforma no imóvel pertencente à autora, no prazo de 30 dias, sob pena de conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, fixada no valor correspondente a R\$ 8.000,00 (oito mil reais), com correção monetária pela Tabela do Tribunal de Justiça a partir da data da interposição da ação, e com juros de mora à taxa de 1% ao mês desde a citação; 2- condenar o réu no pagamento de indenização por danos morais, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), corrigidos monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de

Justiça a partir da presente data, com juros de mora à taxa de 1% ao mês desde a citação.”

Do que se retira da petição inicial, a autora é proprietária do apartamento n.º 2.002 do condomínio réu. Em março de 2019, descobriu vazamento decorrente da propriedade do requerido que danificou sua unidade. Diante disso, propôs ação judicial visando à condenação do condomínio réu a reformar o imóvel, fazendo cessar os vazamentos, e a pagar indenização por danos morais de R\$5.000,00.

Sobreveio a r.sentença a fls. 1.061/1.065, consignando que:

“(…) Restou incontroversa nos autos a existência de infiltração na unidade residencial de propriedade da autora, que acarretou danos internos, conforme fotografias juntadas às fls. 20/29, bem como a notificação e ciência ao réu sobre o incidente. Da mesma forma, é incontroversa a ciência da parte ré acerca do vazamento, havendo entre as partes divergência quanto à responsabilidade pelo reparo. Neste sentido, a autora alega responsabilidade do condomínio pelo reparo e as fotografias de fls. 20/29 comprovam a existência de diversos pontos de umidade na parede e no teto do imóvel. A parte ré, por sua vez, em que pese negar a responsabilidade pelo vazamento, não produziu prova técnica a respeito, tampouco recolheu as custas para citação da denunciada (fl. 1055). Deste modo, era ônus processual da parte ré provar que a umidade apresentada na unidade da autora não decorre de vício na área comum do condomínio, o que não ocorreu. (...) Deste modo, ainda que constatado

que as infiltrações decorrem da ausência de instalação de rufos, o perito afirmou que a limpeza e manutenção nos telhados não foi executada de maneira adequada. Quanto ao vazamento e danificações dele decorrentes, considerando que a autora reside no último andar do Edifício, verifica-se que compete ao condomínio, na forma como dispõe o artigo 1341, § 1º, do Código Civil: As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino. Desta forma, não demonstrado pelo condomínio que as infiltrações não têm origem na desídia quanto à manutenção do edifício, o reparo no imóvel é devido e esta obrigação, perante a condômina, recai também sobre o réu, responsável pela manutenção da área comum. Por fim, os danos morais comportam acolhimento, pois os fatos indicados na petição inicial provam constrangimento muito superior a mero aborrecimento, notadamente porque o vazamento causou danos internos no apartamento, gerando também embaraço inevitável no uso pleno da unidade habitacional, decorrentes da necessidade de reforma, do cheiro de mofo nos ambientes, afetando diretamente a rotina da moradora em seu lar. Quanto ao valor da indenização, entendo razoável o montante pleiteado na inicial, no valor correspondente a R\$5.000,00 (cinco mil reais), o qual atende aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade, não caracterizando enriquecimento indevido vez que diretamente correspondente à gravidade do dano e suas consequências negativas para o bem estar da autora. (...)"

Em face da procedência da ação, apelou a ré.

Pois bem.

De proêmio, rejeita-se a preliminar de ilegitimidade passiva. Como se lê das fls. 964 e seguintes, o laudo produzido na ação n.º 1003537-08.2019.8.26.0006 e emprestado a este processo concluiu que: “alguns problemas indicados na inicial, que não estão relacionados a construção, são decorrentes da falta de manutenção por parte do Condomínio-autor, decorrem de serviços de terceiros e/ou já foram reparados pela ré (...)”.

Assim, não se pode atribuir todo e qualquer vazamento a vício construtivo causado pela Construtora Aricanduva Strip Center Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda., reservando-se ao mérito a análise de nexo de causalidade entre a omissão do condomínio e os danos sofridos no apartamento de propriedade da autora.

No mérito, o recurso não merece acolhida.

De fato, conforme consignado na r.sentença, os apartamentos localizados no ultimo andar do edifício ficaram danificados por falta de instalação dos rufos e ausência de limpeza em parte da cobertura, sendo que o perito concluiu no laudo produzido na ação n.º 1003537-08.2019.8.26.0006 a fls. 994 que: “com relação à manutenção do sistema de direcionamento das águas o Autor necessita efetuar a limpeza periódica das canaletas da cobertura”.

Quer dizer, ainda que em parte, o Condomínio réu concorreu para os danos ocasionados no imóvel da autora, notadamente pela falta de limpeza das canaletas da cobertura.

Acresça-se que o D. Juízo “a quo” deferiu a denunciação da lide da construtora, ré no processo n.º 1003537-08.2019.8.26.0006, mas o Condomínio não recolheu as despesas para citação, operando-se preclusão, conforme decisão interlocutória de fls. 1.056.

Assim, era mesmo o caso de ser reconhecida a responsabilidade do Condomínio réu pelos danos causados à autora.

Passo à análise da indenização pelos danos morais.

O dano moral experimentado pela autora é inequívoco. Como se nota, a situação ainda não foi resolvida pelo condomínio réu, mesmo sendo incontroversa a obrigação, conforme prova produzida na ação n.º 1003537-08.2019.8.26.0006, a requerida não tomou providência alguma para corrigir ou mitigar os danos.

Os prejuízos causados à autora são de fato muito significativos, conforme fotografias de fls. 5/6, e persistem por duração extremamente prolongada (mais de 4 anos).

Eis a jurisprudência em caso semelhante:

RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Sentença de procedência em parte. Recurso do Condomínio réu. Infiltrações decorrentes de vazamentos advindos de área comum do Condomínio, conforme comprovado por laudo pericial conclusivo. Condenação a danos materiais constatados e impugnados apenas genericamente pelo réu.

Inteligência do art. 492 do CPC. Lucros cessantes

decorrentes da inabitabilidade do imóvel. Autor que deixou de auferir aluguéis em razão dos danos verificados no imóvel. **Danos morais. Ocorrência. Evidente ofensa à integridade física e emocional do demandante.** Quantum reduzido para se adequar à média arbitrada pela Corte. Diferimento do pagamento do valor do preparo a final. Comprovação de momentânea dificuldade financeira do Condomínio. RECURSO PROVIDO EM PARTE. (TJSP; Apelação Cível 1031888-98.2022.8.26.0001; Relator (a): Alfredo Attié; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2025; Data de Registro: 31/01/2025) - gn

Nesse contexto, o "quantum" indenizatório de R\$ 5.000,00 se mostra longe de excessivo e representa justa reparação, não causando enriquecimento sem causa, bem como respeita os limites quantitativos impostos pela petição inicial.

Dito isso, impõe-se a manutenção da r.sentença como lançada.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**, majorando-se os honorários sucumbenciais em 1%, “ex vi” do art. 85, §11 do Código de Processo Civil.

Anote-se a habilitação dos procuradores de fls. 1.193.

CELINA DIETRICH TRIGUEIROS TEIXEIRA PINTO

Relatora



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO