



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000352477

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003815-80.2021.8.26.0477, da Comarca de Praia Grande, em que é apelante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GAVEA E TIJUCA, NA PESSOA DO SÍNDICO JOSÉ ALVARO BRITO GRANADO, são apelados MARIA CONCEIÇÃO GOMES, (JUSTIÇA GRATUITA), RITA DE CÁSSIA GOMES, (JUSTIÇA GRATUITA), GOMES MARTINS ADMINISTRACAO DE CONDOMINIOS SC LTDA e ELASTOPLAST ELETRICA E HIDRAULICA-ME,.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1003815-80.2021.8.26.0477.

Apelante: Condomínio Edifício Gavea e Tijuca.

Apelados: Maria Conceição Gomes, Rita de Cassia Gomes, Gomes Martins Administração de Condomínios Ltda e Elastoplast Elétrica e Hidráulica ME.

Ação: Obrigação de Fazer c/c Indenização por Danos Materiais e Morais.

Origem: 3ª Vara Cível de Praia Grande.

Juiz de 1ª instância: Dr. Fábio Sznifer.

Voto nº 14.952.

DIREITO DE VIZINHANÇA. DANOS MATERIAIS. Incontroverso vazamento proveniente do telhado do condomínio que causou prejuízos à residência do polo ativo. Fato que foi abordado nas assembleias condominiais, por diversas vezes. Fotografias e vídeos coligidos pelas autoras que evidenciam a quantidade de água escorrendo pelos lustres e invadindo todo o apartamento. Nexo causal bem delineado. Danos materiais demonstrados por meio de orçamentos. Impugnação genérica do réu que não convence. Sentença mantida. Honorários majorados. Recurso desprovido.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 625/629, cujo relatório se adota, que julgou: a) improcedente o pedido *em relação às corrés Elastoplast Eletrica e Hidraulica – ME e GOMES MARTINS ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS LTDA*; b) parcialmente procedente o pedido *para CONDENAR o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GÁVEA E TIJUCA ao pagamento de R\$ 29.792,00 (vinte e nove mil, setecentos e noventa e dois reais) à parte autora, a título de ressarcimento dos danos materiais experimentados, com correção monetária pela Tabela Prática do E. TJSP (IPCA), e juros de mora pela taxa Selic menos a correção, ambos contados do evento danoso.*

Busca-se a reforma do *decisum* monocrático porque: a) não foram demonstrados os danos materiais; b) as notas fiscais deveriam ter sido trazidas com a inicial; c) os itens supostamente estragados foram para a zeladoria; d) o mobiliário e os eletrodomésticos não poderiam ser danificados

com as infiltrações; e) as autoras não suportaram prejuízos (fls. 632/636).

Tempestiva e preparada (fls. 637/638), vieram aos autos contrarrazões (fls. 642/647).

É a síntese do necessário.

Prima facie, o apelo não há de ser provido, pois a r. sentença de primeiro grau deu à lide o correto desate, o que permite¹ seja ela mantida.²

Com efeito, o nexos causal entre o vazamento e os danos materiais tornaram-se incontroversos a partir da assunção de culpa pelo próprio réu em contestação, a restar dúvida apenas quanto à extensão do prejuízo:

O Edifício sempre se comprometeu a realizar os reparos (pintura e gesso) e se compromete, no prazo ajustado entre as partes. Sendo que o valor estimado entre materiais e Mão de obra, não ultrapassa R\$ 2.000,00 e não a cifra de R\$ 13.000,00 (treze mil reais);

Tangente ao pleito de ressarcimento dos móveis e eletrodomésticos, no valor de R\$ 29.792,00 (vinte e nove mil setecentos e noventa e dois reais), sequer foram juntados comprovantes cabais que tenham sido danificados, mesmo porque, denota-se claramente que o se encontra habitável, conforme fotografias juntadas pelas autoras. Referente aos Móveis, colchão, estofados, armários e outros, são suscetíveis de secar e retornar no estado anterior, já eletrodomésticos, eletrônicos, TV e som, geralmente ficam nas laterais e não abaixo do bocal da iluminação, logo, impossível terem sido estragados, uma, por não ficarem abaixo de derrame de água e

¹ STJ, AgInt no AREsp 1.075.290/SC, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 15.03.2018; REsp 662.272/RS, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 04.09.2007.

² RITJSP, art. 252: “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

outra por ausência de comprovação técnica datada da época do sinistro.

*Alguns equipamentos, quais sejam: Lava Electrolux 8,5, Refrigerador Consul, Fogão Dako 5B, Bebedor esmaltec e Lavadora Sugar, simplesmente **não deixam funcionar com o infortúnio, por serem equipamentos que funcionam com água (sic)** (fls. 391/392 – g.o.).*

Embora alegue que os danos materiais não foram comprovados, verifica-se que o sério problema de infiltração tem origem no telhado do prédio, fato que foi abordado – por diversas vezes – nas assembleias condominiais (fls. 41, 44 e 50).

Além disso, as fotografias e os vídeos trazidos na inicial bem demonstram a quantidade de água escorrendo pelos lustres e invadindo **todo** o apartamento do polo ativo (fls. 05 e 52/91).

Logo, a genérica impugnação de fls. 391/392 não trouxe balizas concretas aptas a aclarar que o valor do menor orçamento dos dois trazidos pela autora (fls. 118/119) é excessivo, a não se desincumbir do seu exclusivo ônus probatório.³

Impossível, portanto, afastar o dever de reparar; daí por que correta se mostra a conclusão do MM. Juiz de Direito, Dr. Fabio Sznifer:

Pois bem, em análise das fotografias (fls. 52/91) e vídeos indicados na inicial (fls. 5/6), é possível extrair a ocorrência do dano. Por sua vez, o condomínio requerido assumiu responsabilidade pelo ocorrido, se comprometendo a realizar reparos, conforme se extrai de fls. 391.

Ainda que não seja possível aferir com precisão os mobiliários e eletrodomésticos que tenham tido contato direto com a água, pode-se inferir que ficaram expostos a extensa umidade que permeava os

³ CPC, art. 373, II.

aposentos, seja pelos volumosos vazamentos e infiltrações do teto, seja pela água que se acumulava no piso, de modo que entendo haver prova suficiente do prejuízo.

Além disso, o requerente trouxe prova suficiente dos danos experimentados, conforme orçamentos de fls. 92/93 e 116/119, sem impugnação específica pela requerida, que em nenhum momento indicou qual seria o valor correto pelos danos indicados.

Portanto, o pedido de reparação material pleiteado pela parte autora deve prosperar, com a condenação do Condomínio réu ao pagamento de R\$ 29.792,00 (vinte e nove mil, setecentos e noventa e dois reais) à parte autora, a título de ressarcimento dos danos materiais experimentados, com correção monetária pela Tabela Prática do E. TJSP (IPCA), e juros de mora pela taxa Selic menos a correção, ambos contados do evento danoso (sic) (fls. 627).

Sucumbente na sua pretensão⁴, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majora-se a verba honorária devida pelo apelante para 15% da condenação.

Ex positis, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual⁵, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

⁴ STJ, AgInt nos ED em AREsp 762.075/MT, rel. Min. Felix Ficher, j. 19.12.2018; AgInt nos EREsp 1.539.725/DF, rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, j. 09.08.2017; ED no AgInt no REsp 1.573.573/RJ, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 04.04.2017.

⁵ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.