



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000387951

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000573-72.2024.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelada IRACEMA VIANA DE SOUSA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada/apelante ROSANGELA LUIZA COSTA SOUZA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente sem voto), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

RÔMOLO RUSSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 44.565

Apelação nº 1000573-72.2024.8.26.0004

Comarca: São Paulo (1ª VC do Foro Reg. IV – Lapa)

Ação: Cominatória c/c indenizatória – direito de vizinhança

Aptes.: Iracema Viana de Sousa e Rosangela Luiza Costa Souza

Apdas.: As mesmas

APELAÇÃO. Direito de vizinhança. Ação cominatória c.c. indenizatória. Unidades sobrepostas em edifício de apartamentos. Infiltração de água da unidade superior para a inferior, mercê da ausência ou deficiência do sistema de impermeabilização. Laudo pericial conclusivo, com atribuição da causa da infiltração à unidade superior. Sentença de parcial procedência. Inconformismo da requerida. Tese de que a autora não permitia o ingresso de técnicos prestadores de serviços em seu apartamento, bem como de isenção de responsabilidade pelos danos experimentados. Pormenor que não teve o condão de configurar dínamo à possível progressão do dano. Prova técnica categórica. Responsabilidade civil configurada.

Danos morais. Caracterização. Autora que, por período significativo, conviveu com o surgimento e agravamento de manchas de umidade em seu imóvel, inclusive com o aparecimento de bolor e mofo, em prejuízo e com comprometimento à qualidade de vida. Abalo psíquico reconhecido, não se tratando de mero dissabor ou incômodo. Desnecessidade de comprovação de efetiva ocorrência de prejuízo (damnum in re ipsa). Valor arbitrado na r. sentença (R\$ 5.000,00). Montante proporcional e compatível com a extensão do dano (art. 944 do Cód. Civil), além de revelar simetria com a fixação em hipóteses semelhantes. Pleitos de majoração à quantia de R\$ 20.000,00, bem como de redução ao valor de R\$ 1.000,00 afastados. Sentença mantida. Recursos desprovidos.

Da r. sentença que julgara a ação parcialmente procedente, para o fim de condenar a ré a realizar os reparos necessários, consistentes no refazimento do sistema de impermeabilização do piso do banheiro do apartamento nº 41, conforme item 6 de fls. 219, bem como no pagamento de indenização por dano moral à autora, no valor de R\$ 5.000,00, corrigido monetariamente pela tabela prática do TJSP, a partir desta data, e com juros de mora de 1% ao mês, desde a citação até 29 de agosto de 2024 e, a partir de 30 de agosto de 2024, acrescido de correção monetária pelo IPCA, apurado pelo IBGE, e juros moratórios segundo a Taxa Selic, descontada a variação do IPCA no período e desconsiderando-se eventuais juros negativos (fls. 258/262), apelam as partes (fls. 265/267 e 271/278) postulando a reforma do julgado.

Por suas razões recursais, insurge-se a autora em face do valor arbitrado a título de danos morais, reputado irrisório. Alega que é idosa e há tempos vem suportando os prejuízos oriundos das infiltrações provenientes do apartamento da apelada, as quais foram devidamente constatadas pelo laudo pericial produzido. Afirma que as infiltrações tornaram seu imóvel insalubre e inabitável, colocando em risco sua saúde, já fragilizada pela idade. Ressalta que o laudo técnico aponta a presença de mofo e umidade excessiva, o que pode causar doenças respiratórias, sublinhando que as tentativas extrajudiciais de solução restaram infrutíferas, impondo-lhe uma longa espera e um sofrimento desnecessário. Requer a majoração da indenização arbitrada para o valor de R\$ 20.000,00. Pede o provimento do apelo.

A requerida Rosangela Luiza Costa Souza, a seu turno, sustenta que o ponto controvertido se restringiu ao seu possível desinteresse em resolver de forma satisfatória o problema de vazamento no apartamento da apelada, localizado abaixo do seu. Relata que, em verdade, o dano foi causado pela própria autora, devido às suas insistentes negativas de autorizações para que os técnicos contratados pudessem ingressar no seu imóvel e solucionar os problemas, desrespeitando, inclusive, acordos judiciais por ela solicitados e

avençados.

Salienta que, se a recorrida não autorizou a entrada dos técnicos da empresa para que realizassem o reparo, não há como configurar o ato ilícito, tampouco acolher a pretensão indenizatória. Articula que a apelada agiu com evidente má-fé, cuja conduta revela-se abusiva e danosa, até ante a dispensabilidade absoluta de qualquer medida judicial para que cumprisse com os reparos necessários ao imóvel, já que jamais houve recusa na solução de quaisquer problemas.

Adverte que a autora nunca realizou qualquer manutenção preventiva ou reparatória no seu apartamento, agindo de modo injustificado e intransigente por vezes, ao impedir o ingresso de técnicos no imóvel, a fim de que aferissem as efetivas condições dos danos e providências acaso necessárias. Pugna pela improcedência da demanda e, subsidiariamente, pela redução da indenização por danos morais ao valor de R\$ 1.000,00 (fls. 271/278).

Recursos isentos de preparo e respondidos (fls. 282/284 e 288/295).

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Do pleito cominatório

Trata-se de ação cominatória c.c. indenizatória, pela qual a autora postula a condenação da requerida no pagamento de indenização por danos materiais e morais, ao argumento de que seu imóvel estaria sofrendo deteriorações provenientes de infiltrações oriundas do apartamento dela, o que lhe causou diversos prejuízos, inclusive em relação à saúde.

Sobreveio a r. sentença de parcial procedência, a qual considerou que “a origem das infiltrações no imóvel da autora decorre da ausência e/ou deficiência do sistema de impermeabilização do piso do banheiro do apartamento nº 41,

pertencente à ré, a evidenciar sua responsabilidade na implementação dos reparos necessários” (fls. 260).

Pois bem.

A ré é firme na tese de que a apelada concorreu para o agravamento do problema, em face do seu desinteresse na resolução da respectiva causa, consubstanciada no impedimento de que técnicos contratados adentrassem ao seu imóvel.

Com efeito, não obstante a argumentação expedida, emerge dos autos que, desde o ano de 2017, as partes têm tentado equacionar a questão da infiltração de água da unidade superior (pertencente à requerida) para a inferior (de propriedade da autora), sendo certo que a própria demandada admitiu já haver realizado reparos no imóvel da autora, a qual não teria ficado satisfeita com os serviços.

É possível, pois, que a suposta recalcitrância da demandante em franquear a entrada de novos prestadores em seu apartamento advenha justamente do fato de que a tentativa de reparo precedente não alcançou o resultado esperado. Esse pormenor, fosse com fosse, não tem a força legal de alterar a solução da controvérsia.

Com efeito, infere-se do laudo pericial técnico a conclusão de que:

“restou evidenciado que as infiltrações noticiadas pela Requerente são provenientes da ausência e/ou deficiência do sistema de impermeabilização do piso do banheiro do apartamento nº 41, permitindo assim o ingresso de água junto aos poros do concreto armado, bem como na interface das tubulações e ralos chumbados junto à laje” (fls. 174, item 5).

E, malgrado a temática defensiva atinente à falta de “manutenção preventiva ou reparatória no apartamento da autora”, o trabalho técnico cravou que *“não foram identificados pela perícia a existência de gotejamentos a partir das tubulações, o que indica a integridade das conexões, bem como inexistem furos ou trincas que pudessem permitir o fluxo de efluentes”* (fls.

174, item 4).

Outrossim, questionado a respeito dos reparos anteriores por parte da requerida e sobre a possível solução do problema, o i. *expert* respondeu negativamente, tendo em vista a continuidade das infiltrações, assinalando que “os serviços realizados pela requerida não foram satisfatórios no sentido de sanar as infiltrações que atingem o imóvel da requerente” (fls. 175/176).

Nessa gramatura, restara evidenciada a responsabilidade civil da acionada pela implementação dos reparos necessários à problemática envolvendo a infiltração no imóvel pertence à autora, do que decorre a insubsistência de suas razões recursais.

Dos danos morais

No que concerne aos danos morais, extreme de dúvidas que a autora experimentou dissabores, transtornos e aborrecimentos advindos da impossibilidade de utilizar normalmente seu imóvel, haja vista a umidade excessiva, os gotejamentos e a presença de mofo nas dependências do apartamento (vide fotografia às fls. 173).

O dano moral se patenteou.

O simples fato de a autora experimentar situação de danos significativos em sua morada, com necessidade de reparos constantes para a redução do problema, por longo intervalo de tempo, desaguou em prejuízos materiais e aflição pessoal, sendo razão suficiente para dar ensejo ao surgimento de danos extrapatrimoniais.

A hipótese dos autos não se caracterizou como mero aborrecimento, ou fato que deve ser suportado pelo homem médio como decorrência dos contratempos do cotidiano.

Ao revés, a conduta da requerida, nos moldes delineados, implica constrangimento à esfera moral da requerente, que suportou mais que mero dissabor, tendo sido

surpreendida com infiltrações de água de grande extensão e tentado solucionar a celeuma extrajudicialmente, sem nenhum êxito.

Decorre da singela observação da realidade, a percepção da perturbação indevida que a situação narrada causara à autora.

Nessa ambiência, não há como se negar os sentimentos de angústia, impotência e desrespeito suportados. Houve, assim, violação à paz de espírito da demandante - bem da personalidade.

Crave-se, porque oportuno, que não merece acolhida a tese de que tais danos não foram comprovados, eis que o prejuízo em questão é considerado *in re ipsa*, dispensando específica comprovação.

Acerca do assunto, explica CARLOS ALBERTO BITTAR que o dano moral decorre do simples fato da violação, sendo desnecessária a prova de prejuízo em concreto, pois:

“O dano existe no próprio fato violador, impondo a necessidade de resposta, que na reparação se efetiva. Surge ex facto, ao atingir a esfera do lesado, provocando-lhe as reações negativas já apontadas. Nesse sentido é que se fala em *damnum in re ipsa*. Ora, trata-se de presunção absoluta, ou iuris et de iure, como a qualifica a doutrina. Dispensa, portanto, prova em concreto. Com efeito, corolário da orientação traçada é o entendimento de que não há que se cogitar de prova do dano moral. Não cabe ao lesado, pois, fazer demonstração que sofreu, realmente, o dano moral alegado” (Reparação Civil por Danos Morais, Ed. RT, 1993, pp. 202-205).

Houve, pois, concreta afronta a núcleo essencial de proteção conferida pelo ordenamento, não se tratando de mero dissabor ou incômodo, restando configurados os danos morais na hipótese.

Do quantum indenizatório

D'outro bordo, averbe-se que a parte mais árdua de ações tais é o encontro do justo arbitramento.

Sob tal aspecto, é certo que a reparação civil de dano infringido à honra da pessoa humana não encontra parâmetros legais definidos.

A fixação do *quantum* compensatório é atribuída ao prudente arbítrio judicial.

Nesse sentido, o V. Aresto, *ipsis litteris*:

“Ao contrário do que muitos pensam, o dano moral, por não haver repercussão no patrimônio, não há como ser provado; ele existe tão somente pela ofensa, e dela é presumido, sendo o bastante para justificar a indenização. Assim é entendido por se tratar de algo material.

A jurisprudência é unanime em remeter ao prudente arbítrio judicial a fixação do 'quantum' para a composição do dano, no que o regramento positivo não conhece quaisquer restrições ou limitações, haja vista a determinação constitucional no sentido de que a indenização respectiva seja proporcional ao agravo e a inexistência de balizamentos ali preestabelecidos (CF, art. 5º, V e X). uma recente obra sobre dano moral ressalta bem o tema na doutrina e na jurisprudência, assinalando a importância do 'equivalente, mais ou menos aproximado, do valor perdido' (in, 'Dano Moral', de José Rafaelli Santini, LED, São Paulo, 1997).

A indenização, nesses casos, não visa reparar, no sentido literal, a dor, a alegria, a honra, a tristeza ou a humilhação; são valores inestimáveis, mas isso não impede que seja precisado um valor compensatório, que amenize o respectivo dano. Prudente, dessa forma, seja fixada com base em alguns elementos informativos como a gravidade objetiva do dano, a personalidade da vítima, sua situação familiar e social, a gravidade da falta, ou mesmo a condição econômica das partes” (REsp n. 239.973/RN, Rel. Ministro EDSON VIDIGAL, Quinta Turma).

Ainda com esta exegese, os seguintes precedentes, a saber: REsp 565.880/SP, Rel. Ministro

FERNANDO GONÇALVES, Quarta Turma; REsp 192.786/RS, Rel. Ministro NILSON NAVES, Terceira Turma; REsp 151.767/ES, Rel. Ministro EDSON VIDIGAL, Quinta Turma; REsp 171.084/MA, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, Quarta Turma; e, REsp 109.470/PR, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, Terceira Turma.

Esta é a mesma interpretação exarada na IV Jornada de Direito Civil, consoante o Enunciado 550 (“A quantificação da reparação por danos extrapatrimoniais não deve estar sujeita a tabelamento ou a valores fixos”), cuja justificativa traz que, *in verbis*:

“Da análise desse fato, devemos lembrar que a linha entre a indenização ínfima e o enriquecimento sem causa é muito tênue; entretanto, a análise do caso concreto deve ser sempre priorizada. Caso contrário, corremos o risco de voltar ao tempo da Lei das XII Tábuas, em que um osso quebrado tinha um valor e a violência moral, outro. Quando um julgador posiciona-se acerca de um dano moral, deve atentar para alguns pontos, entre os quais a gravidade do fato, a extensão do dano, a posição social e profissional do ofendido, a condição financeira do agressor e do agredido, baseando-se nos princípios da razoabilidade, equidade e proporcionalidade, além da teoria do desestímulo. Dessa forma, a chance de resultados finais serem idênticos é praticamente nula. O juiz não pode eximir-se do seu dever de analisar, calcular e arbitrar a indenização dentro daquilo que é pretendido entre as partes. Assim, considerando o que temos exposto, conclui-se que não deve existir limitação prévia de valores, sob o risco de fomentarmos a diabólica indústria do dano moral”.

Acerca do assunto, aclara SÉRGIO CAVALIERI FILHO, *verbis*:

“[...] após a Constituição de 1988 não há mais nenhum valor legal prefixado, nenhuma tabela ou tarifa a ser observada pelo juiz na tarefa de fixar o valor da indenização pelo dano moral, embora deva seguir, em face do caso concreto, a trilha do bom senso, da moderação e da prudência, tendo sempre em mente que se, por um lado, a indenização deve ser a mais completa possível, por outro, não pode tornar-se fonte de lucro indevido (...) o juiz não pode se afastar dos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, hoje tidos como princípios constitucionais” (Programa de

Responsabilidade Civil, Ed. Malheiros, 5ª ed., 2003, p. 109).

À mingua de parâmetros legais e tendo em mente as peculiaridades do caso concreto, tenho que a quantia arbitrada em R\$ 5.000,00 mostra-se adequada e proporcional à reparação civil, a afastar o pleito de redução para R\$ 1.000,00 deduzido pela ré, bem assim de majoração (R\$ 20.000,00) manejado pela autora.

Como sabido, nos termos do artigo 944, *caput*, do Código Civil, a indenização mede-se pela extensão do dano. No caso de prejuízo moral, os parâmetros a serem considerados no arbitramento são: o grau de culpa do ofensor, a extensão do prejuízo ou a intensidade do sofrimento da vítima e a situação econômico-financeira das partes.

Acrescente-se ainda, como balizamento geral, a observância dos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.

De fato, em hipóteses semelhantes, tem-se optado pela fixação em importes que variam entre R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) e R\$ 10.000,00, o que aponta na direção da pertinente simetria.

A propósito, confirmam-se precedentes desta C. Corte de Justiça em casos parelhos ao presente:

“Direito de vizinhança. Demanda condenatória em obrigação de fazer cumulada com pedidos indenizatórios. Unidades sobrepostas em edifício de apartamentos. Infiltração de água da unidade superior para a inferior, a partir de problema na manta de impermeabilização. Problema devidamente identificado em perícia, com atribuição da origem do problema à unidade superior. Sentença de procedência (*rectius*, parcial procedência), impondo aos réus a eliminação da infiltração a partir de sua unidade, bem como o reparo dos danos advindos ao imóvel inferior e, finalmente, o pagamento de reparações pecuniárias, por danos materiais e morais. Insurgência dos réus. (...) Reparos pecuniários, outrossim, efetivamente devidos. Danos materiais suficientemente comprovados com a apresentação da nota fiscal de

prestação de serviços de pintura no imóvel dos autores. Danos morais, outrossim, caracterizados. Autores que, por período significativo, conviveram com o surgimento e agravamento de manchas de umidade em seu imóvel, com severo comprometimento da qualidade de vida. Abalo psíquico reconhecido. Valor arbitrado pela r. sentença [R\$ 5.000,00], inferior ao requerido na petição inicial, mantido à mingua de insurgência recursal dos autores. Sentença de parcial procedência integralmente confirmada. Apelo dos réus desprovido” (Apelação Cível 1004924-32.2020.8.26.0068; Relator (a): Fabio Tabosa; 29ª Câmara de Direito Privado; j. 31/10/2024; Data de Registro: 31/10/2024, *g.n.*)

“Apelação – Ação de obrigação de fazer cumulada com indenizatória de danos morais – Direito de vizinhança – Nulidade da perícia – Inocorrência – Laudo pericial adequada e suficientemente fundamentado – Responsabilidade pelos danos provocados pelo estado do imóvel é de seu proprietário ou possuidor – Constatação pela perícia de que os danos que atingiram o imóvel do autor decorreram de infiltrações originadas no apartamento do réu, as quais cessaram após o demandado realizar obras no banheiro de sua unidade, revisando as tubulações e a impermeabilização do piso – Responsabilidade objetiva – Nexo de causalidade caracterizado – Dever de indenizar corretamente atribuído ao réu [R\$ 5.000,00] – Recurso desprovido” (Apelação Cível 1027640-83.2022.8.26.0003; Relator (a): Monte Serrat; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/08/2023; Data de Registro: 08/08/2024)

“Apelação. Ação de obrigação de fazer c./c. indenização por danos materiais e morais. Direito de vizinhança. Infiltrações verificadas no imóvel de propriedade do Autor oriundas do apartamento superior (...) Danos materiais e nexo de causalidade sobejamente comprovados. Responsabilidade objetiva. Danos morais "in re ipsa" caracterizados. Valor arbitrado que deve atender à dupla finalidade, compensatória e sancionatória, sem constituir enriquecimento indevido. "Quantum" indenizatório majorado para R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), para melhor se adequar aos parâmetros adotados por esta Corte. Precedentes deste E. Tribunal e desta C. Câmara. Sentença reformada. Sucumbência alterada. RECURSO DO AUTOR PROVIDO.

RECURSO DO CONDOMÍNIO RÉU DESPROVIDO”
(Apelação Cível 1015764-11.2020.8.26.0001; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/08/2022; Data de Registro: 30/09/2022, *g.n.*)

“APELAÇÃO. Ação de Indenização por danos materiais e morais. Sentença de procedência. (...) Danos morais. Caracterização in re ipsa no caso. Quantum indenizatório [R\$ 7.000,00] arbitrado em sintonia com as diretrizes da proporcionalidade e razoabilidade. Sentença parcialmente reformada. Recurso parcialmente provido”
(Apelação Cível 1003986-15.2017.8.26.0562; Relator (a): Airton Pinheiro de Castro; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/07/2020; Data de Registro: 02/07/2020, *g.n.*)

Na linha dos precedentes citados, tem-se que quantia fixada é razoável e apta a compensar a lesão moral infringida, sendo que não proporcionará enriquecimento indevido e exagerado à autora e, ainda, é capaz de impor punição à requerida, mormente na direção de evitar atuação reincidente.

Irretocável a r. sentença.

Objetivamente inviável, por conseguinte, qualquer alteração no r. julgado de primeiro grau.

Por esses fundamentos, meu voto nega provimento aos recursos.

Por fim, levando em conta o trabalho adicional desenvolvido em decorrência do presente recurso, os honorários advocatícios aplicados na sentença comportam majoração, ficando definitivamente fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da causa, com fundamento no artigo 85, § 11º, do Código de Processo Civil, ressalvada a gratuidade processual deferida à ré.

RÔMOLO RUSSO
Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO