



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000392619

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1050918-95.2023.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante ACQUA PARK CONDOMINIO CLUBE, são apelados LUCAS RORATO, ANGELINA RORATO JUNCAL, ALINE PAULA RORATO e MANUELA RORATO JUNCAL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), PAULO AYROSA E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

ROSANGELA TELLES
Relatora

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 32861

APELAÇÃO Nº: 1050918-95.2023.8.26.0224

APELANTES: A. P. C. C.

APELADOS: L. R., A. R. J., A. P. R. e M. R. J. (menores impúberes)

COMARCA: GUARULHOS

JUIZ: PAULO ROGÉRIO BONINI

APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. *Direito de vizinhança. Pretensão condenatória. Objetos lançados dos apartamentos situados em andares superiores na área descoberta do imóvel dos autores, localizado no mesmo condomínio, no térreo. Ação julgada parcialmente procedente. Condomínio condenado a construir cobertura sobre a área denominada “garden” da unidade dos demandantes. Indenização por danos morais fixada em R\$ 5.000,00. Insurgência do réu.*
ILEGITIMIDADE PASSIVA. *Inocorrência. Teoria da asserção. Autores apontam que o condomínio foi omissos em identificar os responsáveis pelos atos ilícitos. Legitimidade passiva configurada.*
RESPONSABILIDADE CIVIL. *O art. 938 do Código Civil atribui àquele que habita o prédio responsabilidade pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em local indevido. Não sendo possível identificar o(s) causador(es) do dano, a responsabilidade deve ser atribuída ao condomínio. No caso, o réu narra ter tomado diversas providências para tentar identificar os responsáveis pelos ilícitos, todas malsucedidas. A medida determinada na r. sentença (construção de cobertura sobre o “quintal”), apesar de custosa, justifica-se, pois o próprio réu afirmou não ter sido capaz de solucionar a questão de outras formas.*
DANO MORAL. *Ocorrência. Objetos e detritos absolutamente desagradáveis (tufo de cabelos, preservativos, fezes etc.) lançados sobre o imóvel dos autores. Risco à segurança, ao sossego e à saúde dos moradores, que podem ser atingidos por objetos, inclusive pontiagudos. Quantum indenizatório fixado em patamar razoável e proporcional (R\$ 5.000,00). Sentença mantida.*
HONORÁRIOS.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*Verba originalmente fixada no percentual máximo do § 2º do art. 85 do CPC. Sem espaço para majoração. **RECURSO NÃO PROVIDO.***

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 294/299, que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na petição inicial para (i) condenar o réu em obrigação de fazer (instalação de cobertura sobre o jardim privativo dos autores), e (ii) condenar o réu a pagar R\$ 5.000,00 a título de indenização por danos morais. Em razão da sucumbência, o réu foi condenado ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários de advogado, estes fixados em 20% sobre o valor atualizado da condenação.

Apela o condomínio alegando, preliminarmente, que é parte ilegítima para figurar no polo passivo. No mérito, afirma que não há nexo causal entre *“os objetos que caem no Garden da autora jogados possivelmente pelos vizinhos dos apartamentos superiores do bloco e o Condomínio Acqua Park”*. Sustenta que *“já tomou todas as medidas cabíveis e possíveis no que diz respeito a conscientização dos moradores, realizando a divulgação de Comunicados, tentativa de identificar os responsáveis, advertências a todas unidades do bloco, porém, sempre sem conseguir individualizar as condutas”*. Afirma que não há dano moral indenizável. Busca a reforma do r. *decisum*.

Recurso regularmente processado, com contrarrazões a fls. 317/321.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Trata-se de ação de obrigação de fazer c/c indenização por

danos morais ajuizada por **L. R., M. R. J. e A. R. J.**, menores impúberes representados por **ALINE PAULA RORATO** em face de **ACQUA PARK CONDOMÍNIO CLUBE**, alegando que, após a aquisição de unidade térrea no referido condomínio, com quintal privativo (*garden*), passaram a sofrer reiterados transtornos decorrentes do lançamento de diversos tipos de lixo e objetos — inclusive de natureza insalubre —provenientes das unidades superiores.

Segundo consta, a genitora dos autores optou pela unidade térrea justamente por conta do espaço externo, visando proporcionar área de lazer segura às crianças. No entanto, após a mudança, passaram a constatar o lançamento constante de lixo doméstico, fezes de animais, objetos cortantes, materiais de construção e até preservativos usados, oriundos das unidades superiores. Apesar das reclamações à administração, inclusive com envio de mensagens em grupo e apresentação de fotos e vídeos, não foram tomadas medidas eficazes para cessar os transtornos.

Diante da omissão do condomínio e da não identificação dos responsáveis, os autores passaram a não utilizar o espaço. Tentativas de solução amigável foram infrutíferas. Em razão disso, propuseram a presente ação, com o objetivo de buscar a construção de cobertura sobre o *garden*, ou, alternativamente, o reembolso das despesas da obra, além de reparação por danos morais decorrentes da privação do uso do imóvel e da exposição a risco e humilhação.

A ação foi julgada parcialmente procedente, como relatado, contra o que se insurge o condomínio.

LEGITIMIDADE PASSIVA.

De proêmio, fica afastada a preliminar de ilegitimidade passiva.

Como é cediço, adotada a teoria da asserção, as condições da ação devem ser aferidas de acordo com as afirmações trazidas na petição inicial.

Nesse contexto

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO SUCESSÓRIO. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. BEM INTEGRANTE DE QUINHÃO HEREDITÁRIO CEDIDO A TERCEIRO. LEGITIMIDADE ATIVA. TEORIA DA ASSERÇÃO.

1. Tem prevalecido na jurisprudência desta Corte o entendimento de que as condições da ação, aí incluída a legitimidade para a causa, devem ser aferidas com base na teoria da asserção, isto é, à luz das afirmações deduzidas na petição inicial.

2. Assim, faltarão legitimidade quando possível concluir, desde o início, a partir do que deduzido na petição inicial, que o processo não se pode desenvolver válida e regularmente com relação àquele que figura no processo como autor ou como réu. Quando, ao contrário, vislumbrada a possibilidade de sobrevir pronunciamento de mérito relativamente a tais pessoas, acerca do pedido formulado, não haverá carência de ação.

3. No caso dos autos, a petição inicial afirma que o de cujos era o legítimo proprietário do imóvel. Nesses termos, impossível sustentar, a partir do que fixado pela teoria da asserção, que o espólio seja parte ilegítima para ajuizar ação reivindicatória quanto a esse bem.

4. A alegação trazida em sede de contestação, no sentido de que o imóvel integrava quinhão hereditário cedido a terceira pessoa denota circunstância que deve ser sopesada no momento do julgamento do próprio mérito da demanda. O fato de o espólio ser ou não o proprietário do bem repercute na procedência ou improcedência do pedido, não na análise das condições da ação.

5. Agravo regimental a que se nega provimento.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(AgRg nos EDcl no REsp 1035860/MS,
Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA,
julgado em 25/11/2014, DJe 02/12/2014) (g.n.)

Vale dizer, a legitimidade das partes deve ser analisada em abstrato, ou seja, de acordo com as alegações deduzidas na inicial - *in status assertionis*. A aferição da veracidade das alegações, mediante análise de elementos probatórios, diz respeito ao mérito e como tal deve ser enfrentado.

Na hipótese, os autores alegam que o condomínio foi omissivo ao deixar de identificar os responsáveis pelo lançamento dos objetos que caem sobre a área descoberta de seu imóvel. Isso posto, é certo que o réu deve ser considerado parte legítima para figurar no polo passivo. Sua responsabilidade pelos danos é questão de mérito e será apreciada adiante.

RESPONSABILIDADE CIVIL.

Na hipótese dos autos, os danos sofridos pelos autores ficaram suficientemente comprovados. Além das imagens a fls. 40/41 e 43/48, há o depoimento da testemunha FABIANA ALVES DA SILVA, que narra ser proprietária de um apartamento “garden” no mesmo condomínio, e afirma passar pelos mesmos infortúnios na área descoberta de seu imóvel (fls. 296).

A respeito da situação pela qual passam os autores, dispõe o art. 938 do Código Civil:

“Art. 938. Aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido.”

O apelante afirma expressamente que não foi capaz de identificar as unidades responsáveis pelo lançamento dos objetos. Deve, então,

responder pelos danos experimentados pelos autores, que não podem amargar o prejuízo simplesmente porque não foi possível identificar o causador do dano.

Confira-se a lição de Carlos Roberto Gonçalves:

"A culpa anônima ou a responsabilidade sem culpa emerge do texto legal. O que responde pelo dano é 'aquele' que habita a casa. Por extensão, aquele que habita edifício em condomínio. Como se torna inadmissível que o lesado perquiria sobre a autoria, **o condomínio responde pelo dano causado**" (*Responsabilidade Civil*. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 235).

No mesmo sentido, o Enunciado 557 da VI Jornada de Direito Civil do CJF:

"Nos termos do art. 938 do CC, se a coisa cair ou for lançada de condomínio edilício, não sendo possível identificar de qual unidade, responderá o condomínio, assegurado o direito de regresso".

De rigor, portanto, que o condomínio responda pelos danos experimentados pelos demandantes.

Vale ressaltar que em se tratando de direito de vizinhança, a legislação preserva os pilares fundamentais - Segurança, Sossego e Saúde - que regulam as relações entre proprietários e possuidores de imóveis vizinhos, garantindo que a utilização de um imóvel não prejudique os outros. Esses princípios visam evitar conflitos e garantir uma boa convivência entre vizinhos.

A respeito da forma como serão indenizados os autores, é possível pensar, num primeiro momento, que há desproporção entre o dano e a indenização, uma vez que a r. sentença condenou o condomínio a construir uma

cobertura sobre a parte descoberta do imóvel dos demandantes. A providência envolve considerável custo financeiro, sobretudo considerando que o condomínio é destinado à moradia de pessoas de classe média.

Ocorre que, ao se defender, o condomínio narrou ter tomado diversas providências para tentar identificar os responsáveis pelos atos ilícitos (divulgação de comunicados, envio de advertências às unidades que possivelmente estejam causando os danos *etc.*), todas malsucedidas.

Dessa forma, entendo que condenar o condomínio em obrigação de fazer consistente em providenciar o necessário para que os responsáveis pelas unidades parem de jogar objetos pelas janelas/varandas não surtirá qualquer efeito. Dessa forma, a medida determinada na r. sentença, apesar de custosa, afigura-se necessária.

Quanto aos danos morais, é inequívoco o sofrimento experimentado pelos autores, que há muito tempo têm de lidar com objetos e detritos (muitos deles absolutamente desagradáveis, como tufo de cabelos e fezes) em seu “quintal”. Isso sem contar o risco à sua integridade física, dada a possibilidade de algum objeto pontiagudo atingir algum dos moradores. Devem, portanto, ser indenizados pelos prejuízos extrapatrimoniais experimentados.

No que tange ao *quantum* indenizatório, não resta dúvida de que a sanção imposta pelo dano moral tem duplo caráter, quais sejam o ressarcitório e o punitivo.

Na função ressarcitória, considera-se a pessoa da vítima do ato lesivo e a gravidade objetiva do dano que ela sofreu¹. Na função punitiva, ou de desestímulo do dano moral, os olhos se voltam para aquele que teria cometido a falta, de sorte que o valor indenizatório represente uma advertência, um sinal de

¹ Antônio Jeová dos Santos, Dano Moral Indenizável, Lejus Editora, 1.997, p. 62.

que tal ato não deve tornar a ocorrer.

Em outras palavras, a difícil tarefa de quantificar o valor a ser arbitrado deve ser de tal ordem que repare o mal causado a quem pede e de certa forma desestimule o causador desse mal, a reincidir, isto é, o incentive a cumprir com o seu papel na sociedade, sem, contudo, gerar o enriquecimento sem causa da parte lesada.

Observados tais parâmetros, entendo que o valor fixado pela r. sentença (R\$ 5.000,00) é suficiente para remunerar os danos experimentados e não configura violação aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.

Isso posto, fica integralmente mantido o r. *decisum*.

Por fim, considerando que o D. Magistrado *a quo* fixou os honorários de sucumbência no patamar máximo do § 2º do art. 85 do CPC (20%), deixo de majorá-los neste momento.

Alerto, por fim, que não é necessária a oposição de embargos de declaração para fins de prequestionamento, na medida em que toda a matéria questionada está automaticamente prequestionada.

Posto isto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ROSANGELA TELLES

Relatora