



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

Registro: 2025.0000399434

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004111-03.2023.8.26.0358, da Comarca de Mirassol, em que é apelante NATHALIA RASTELLI DE LOURENÇO, é apelado ACCACIO FELIPE MURADI NETO.

ACORDAM, em 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1004111-03.2023.8.26.0358.

Apelante: Nathalia Rastelli de Lourenço.

Apelado: Accacio Felipe Muradi Neto.

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

Origem: 1ª Vara Cível de Mirassol.

Juíza de 1ª instância: Dra. Natália Berti.

Voto nº 14.479.

PROCESSUAL CIVIL. PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS. Pretensão de que o réu seja condenado ao pagamento das despesas com perícia e ata notarial. Procedimento de jurisdição voluntária cujos custos são adiantados pelo requerente. Prova integrada à lide principal. Incidência dos princípios da sucumbência e da causalidade, a se avaliar, portanto, a necessidade e a urgência da medida antecipatória. O vencedor tem direito de ser ressarcido das despesas que adiantou. Art. 82, § 2º, do CPC. Recurso provido.

LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. DANO MORAL. Imóvel com graves defeitos no telhado. Inércia injustificável do locador, mesmo após duas notificações. Condições do bem a prejudicar a imagem da dentista perante clientes e fornecedores. Desídia a refletir na normalidade da locatária. Dano moral caracterizado. Liquidação em R\$ 10.000,00. Sucumbência redimensionada. Recurso provido.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 459/464, cujo relatório se adota, que julgou parcialmente procedente o pedido para: a) declarar que a rescisão do contrato se deu por culpa exclusiva do réu; b) condená-lo a restituir o valor de R\$ 600,00.

Busca-se a reforma do *decisum* monocrático porque: a) efetuou gastos com a produção de provas e eles devem ser ressarcidos; b) sofreu danos morais, diante das condições precárias do bem locado; c) sua clínica odontológica foi interditada pela vigilância sanitária; d) precisou mudar seu endereço profissional de forma abrupta (fls. 467/478).

Tempestiva e preparada (fls. 479/480), vieram aos autos contrarrazões (fls. 486/494).

Oposição ao julgamento virtual às fls. 501.

É a síntese do necessário.

Vinga o recurso.

Discorre a autora ter sido locatária de imóvel não residencial pertencente ao réu. Aduz, em causa de pedir, que o bem, utilizado como consultório odontológico, apresentou diversos vazamentos e problemas de infiltração e, apesar de notificado extrajudicialmente, o locador nada fez para sanar os problemas.

Houve ajuizamento de produção antecipada de provas (nº 1003523-30.2022.8.26.0358), na qual produzida perícia que, segundo o polo ativo, atestou as condições precárias do telhado e a impositiva realização de obras urgentes.

Ao ajuizar a presente ação, visou a autora ao ressarcimento das custas e despesas processuais decorrentes da produção antecipada de provas (perícia e gastos com atas notariais – fls. 05).

A produção antecipada de provas é um procedimento não contencioso (de jurisdição voluntária), pelo qual opta a parte como estratégia processual. Nele não se admite defesa ou recurso¹, e o juiz não se pronuncia sobre a ocorrência ou inoccorrência do fato nem sobre suas consequências jurídicas.²

Não há, portanto, vencedor e vencido, de modo que não se aplicam a ela os princípios da sucumbência ou da causalidade. Diante disso, nesse procedimento, de forma específica, as custas e as despesas processuais remanescem sob responsabilidade da parte requerente.

¹ CPC, art. 382, § 4º.

² CPC, art. 382, § 2º.

Ocorre que, proposta a lide principal, na qual a prova foi integrada e se mostrou não só imprescindível e relevante, mas denotou o interesse de agir da medida antecipatória, sobretudo na modalidade *necessidade*, intimamente ligada à sua urgência, exsurge a incidência dos princípios da sucumbência e da causalidade.

É que o vencedor da lide principal tem direito à reparação das despesas que antecipou.³

Aliás, esse é o entendimento de Eduardo Talamini, ao comentar o art. 382 do CPC:

A parte que arcar com as despesas da produção probatória antecipada pode ser delas ressarcida se depois for vitoriosa no processo relativo à pretensão principal (art. 82, § 2º).⁴

Compete ao réu, portanto, arcar com as despesas processuais da produção antecipada de provas (custas, despesas com ata notarial e perícia), corrigidas de cada desembolso e acrescidas de juros de mora legais⁵ – *ex vi legis* – da citação (15.08.2023 – fls. 111).

Quanto aos danos morais, restam eles configurados, afastada a tese de mero aborrecimento.

De acordo com a inicial, as partes fizeram investimentos no imóvel para ampliação da estrutura e do valor do aluguel, *em geral o locador na parte estrutural e a locatária nos acabamentos (sic)* e que, ao final das referidas obras, apareceram grandes vazamentos e infiltrações de águas pluviais (fls. 06).

A notificação datada de 19.11.2021 (fls. 29) informa ter a autora, desde essa época, buscado solucionar o

³ CPC, art. 82, § 2º.

⁴ Eduardo Talamini, Antonio do Passo Cabral e Ronaldo Cramer. *Comentários ao Novo Código de Processo Civil*. 2ª ed. São Paulo: Forense, 2016, p. 597, n. 26 ao art. 382.

⁵ 1% a.m. até 27.08.2024 e a partir daí na forma dos arts. 389, par. ún., c.c. 406, §§ 1º e 3º, do CC.

problema das infiltrações.

Nova notificação foi enviada ao locador em 23.02.2022 (fls. 31).

A produção antecipada de provas foi requerida em 18.07.2022, diante da inércia do proprietário (fls. 33/37).

Em novembro daquele ano, o perito constatou defeitos notórios (fls. 47/56), concluindo ser o telhado *imprestável (sic)*, com indícios de infiltração e vazamentos de água pluvial em praticamente todos os cômodos da casa (fls. 53), em estado *péssimo*, porquanto na reforma foram utilizadas telhas velhas, e as capas soltas não resolveram o problema e podem mesmo ter piorado a situação anterior, a prejudicar a utilização do bem para fins comerciais (fls. 54).

As fotografias de fls. 74/95 comprovam os vazamentos (goteiras no interior do consultório) e as infiltrações.

O próprio réu informa que a locação, em verdade, iniciou-se em dezembro de 2015 (fls. 115). Afirmou que a autora, ao contratar profissionais para instalação de ar-condicionado, alarmes, sistema de telefonia, TV, acarretou os danos no telhado, já que esses prestadores de serviço precisaram andar nele. Alegou ter enviado pessoas para reavaliar o telhado e que a entrada de água decorreu das chuvas torrenciais, e não de sua suposta omissão (fls. 116).

Disse que, em novembro de 2022, ao tentar solucionar o problema, foi impedido, pois a inquilina já ingressara com produção antecipada de provas (fls. 119/120).

Como se vê, o locador só se mobilizou após um ano da primeira notificação, e somente porque a autora ingressou em juízo.

As teses de que o telhado foi danificado por obras da autora não encontra guarida no trabalho pericial realizado, o qual constatou a utilização de telhas velhas e mal colocadas.

Nada justifica a inércia do proprietário, por tanto tempo, sobretudo porque a longa locatária se utilizava do bem como consultório odontológico, cuja regularidade sanitária é imprescindível e incompatível com constantes vazamentos e infiltrações.

Não nega o réu que era responsável pela regularidade estrutural do imóvel.⁶

É inequívoco que a dentista sofreu abalo à sua imagem e reputação perante seus clientes e fornecedores, ao apresentar consultório em condições inadequadas.

Evidente, portanto, a inexecução obrigacional que ultrapassa o limite do aceitável⁷, a caracterizar o ato ilícito diante do reflexo danoso concreto à sua imagem.

De outra banda, não se ponha no oblívio que os direitos da personalidade compõem apenas uma parcela do patrimônio imaterial protegido pelo sistema jurídico, **mas não a única**, como no objetivo *dano evento* do direito italiano.

Não se olvide que, *fazer depender a configuração do dano moral de um momento consequencial (dor, sofrimento, etc.), equivale a lançá-lo em um limbo inacessível de sensações pessoais, íntimas e eventuais*⁸, **há muito superada a sua clássica concepção subjetiva.**

Os princípios da probidade e da confiança são de ordem pública, estando a parte lesada somente

⁶ Lei nº 8.245/91, art. 22, II e III.

⁷ CC, art. 187.

⁸ Anderson Schreiber. *Novos paradigmas da responsabilidade civil. Da erosão dos filtros da reparação à diluição dos danos*. 5ª ed. São Paulo: Atlas, 2013, p. 109.

*obrigada a demonstrar a existência da violação.*⁹

A classificação do dano unicamente pelo critério da patrimonialidade não alcança o extenso plano dos danos morais, sobretudo no âmbito da problemática posta; aliás, segundo orienta a jurisprudência desta Colenda 28ª Câmara:

*O dano moral ficou configurado em decorrência do comportamento desidioso do réu prolongado em providenciar os reparos, refletindo na normalidade da vida da autora, porquanto intuitivos o sofrimento, abalo e tormentos experimentados por ela.*¹⁰

Essa linha tem sido mantida nos recursos similares submetidos à minha relatoria: AC 1005593-11.2018.8.26.0568, j. 27.09.2023; AC 4009607-52.2013.8.26.0506, j. 20.10.2022; AC 1008477-27.2017.8.26.0510, j. 14.08.2022.

No que tange à liquidação, considerando as circunstâncias da causa, afigura-se-me razoável estimar a indenização extrapatrimonial em R\$ 10.000,00, por não representar – para o caso – *quantum* irrisório nem exorbitante; contudo, sem nenhum reflexo no princípio da sucumbência, pois o valor inicialmente proposto (letra “b (5)” – fls. 11) apresenta caráter apenas estimatório.¹¹

Soma que cumpre a função punitiva (intimidativa, pedagógica ou profilática) da indenização, na exata medida do que se conhece como teoria do desestímulo¹², o que é admitido com tranquilidade pela jurisprudência do intérprete soberano da legislação federal.¹³

⁹ Enunciado 363 da IV Jornada de Direito Civil promovida pelo Conselho da Justiça Federal.

¹⁰ TJSP, AC 0003761-79.2013.8.26.0100, rel. Cesar Lacerda, j. 18.04.2017.

¹¹ STJ, Súm. 326.

¹² Pedro Frederico Caldas. *Vida Privada, Liberdade de Imprensa e Dano Moral*. São Paulo: Saraiva, 1997, p. 126.

¹³ STJ, REsp 1.171.826/RS, rel. Min. Nancy Andrighi, j. 17.05.2011.

A correção monetária incide de hoje¹⁴; enquanto os juros de mora, legais¹⁵, tratando-se de responsabilidade contratual na origem¹⁶, fluem – *ex vi legis* e para as duas verbas – da citação (15.08.2023 – fls. 111).

Sucumbente na maior parte, por inteiro¹⁷, arca o réu com as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios fixados em R\$ 2.000,00¹⁸, com atualização de hoje e juros de mora (nas mesmas bases) do trânsito em julgado¹⁹, ou em 15% da condenação, **o que for maior**.

Ex positis, pelo meu voto, DÁ-SE PROVIMENTO ao recurso para também CONDENAR Accacio Felipe Muradi Neto:

a) a ressarcir as custas e as despesas processuais da produção antecipada de provas (R\$ 159,85 + R\$ 27,00 + R\$ 2.400,00 + R\$ 1.073,85), corrigidas dos respectivos desembolsos;

b) ao pagamento de R\$ 10.000,00, a título de compensação moral, atualizados de hoje.

Os juros de mora, legais, nos dois casos, fluem de 15.08.2023.

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual²⁰, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

¹⁴ STJ, Súm. 362.

¹⁵ 1% a.m. até 27.08.2024 e a partir daí na forma dos arts. 389, par. ún., c.c. 406, §§ 1º e 3º, do CC.

¹⁶ CC, art. 405.

¹⁷ CPC, art. 86, par. ún.

¹⁸ CPC, art. 85, §§ 2º e 8º.

¹⁹ CPC, art. 85, § 16.

²⁰ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.