



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000407241

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001734-20.2023.8.26.0565, da Comarca de São Caetano do Sul, em que é apelante CONDOMINIO EDIFÍCIO GRANDE AVENIDA, é apelado FERNANDO FLORIANO.

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 ao recurso. 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, 28 de abril de 2025.

RÔMOLO RUSSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 44.221

Apelação nº 1001734-20.2023.8.26.0565
Comarca: São Caetano do Sul – 3ª Vara Cível
Ação: Obrigação de fazer c.c. indenização
Apte.: Condomínio Edifício Grande Avenida
Apdo.: Fernando Floriano

Direito de vizinhança. Obrigação de fazer c/c indenizatória. Infiltrações na unidade imobiliária do autor. Perícia que detectou que os danos provêm de falta de manutenção no telhado do edifício. Causa estrutural. Responsabilidade do condomínio, a quem cabe promover a modernização de suas instalações, de modo a preservar a incolumidade das unidades e a própria segurança dos condôminos. Obrigação de reparação dos danos verificados no apartamento.

Danos morais. Perturbação ao estado de espírito do autor que se mostrou evidente. Situação que extrapola o mero aborrecimento e ingressa no campo do dano moral. Danos morais configurados. Concreta afronta a núcleo essencial de proteção conferida pelo ordenamento, não se tratando de mero dissabor ou incômodo. Desnecessidade de comprovação de efetiva ocorrência de prejuízo (damnum in re ipsa). Quantum indenizatório arbitrado em R\$ 15.000,00. Manutenção. Montante proporcional e compatível com a extensão do dano (art. 944 do Cód. Civil). Sentença mantida. Recurso desprovido.

Da r. sentença (fls.403/408) que julgou

procedente em parte o pedido, apela o réu, pleiteando a reforma do julgado.

Por suas razões recursais (fls.414/416), alega, em síntese, que a inércia do autor agravou o problema, aplicando-se a teoria do Duty to Mitigate the Loss. Sustenta que não se omitiu quanto às suas responsabilidades, tomando medidas para solucionar os problemas apontados. Aponta erro na perícia, na medida em que o apelado já havia realizado reforma na sala e piorado o problema. Entende não haver sido comprovado o dano moral alegado, que não deve ser presumido.

Recurso tempestivo, preparado e respondido.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não merece prosperar.

Trata-se de ação de obrigação de fazer movida pelo autor, ocupante das salas situadas no último andar do condomínio réu, em razão de infiltrações e vazamentos que enfrenta oriundos do telhado da edificação.

O feito foi julgado parcialmente procedente, tendo a r. sentença dado a melhor solução ao caso tendo em conta o quanto exposto no laudo pericial produzido nos autos, nos seguintes termos:

“Os pontos centrais e controvertidos, que se mostram relevantes ao desfecho da ação, consistem na constatação da existência da patologias estruturais noticiadas pelo autor na petição inicial, causadoras das infiltrações e vazamento de água, advindas da cobertura do referido edifício, que atingem o interior das salas ocupadas pelo autor, a ensejar graves danos no interior desses imóveis.

Considerando a natureza técnica da referida

matéria, foi determinada produção da prova pericial de engenharia civil, conforme decisão saneadora de fls. 174, cujo laudo foi apresentado às fls. 288/369, sem impugnação das partes (fls. 375/378 e 379).

Da análise do referido laudo pericial, foram constatadas as seguintes conclusões, apresentadas pela perita judicial:

1) A existência, de manchas na pintura, infiltrações com desprendimento da pintura, mofo, trinca na moldura em gesso, gotejamento de água, entre outros danos discriminados às fls. 295/296, em todas as salas ocupadas pelo autor e junto aos banheiros das salas 308 e 310.

2) A existência de diversas irregularidades na cobertura do edifício, integrante do condomínio/réu, tais como: - área impermeabilizada sem manutenção; condensadores sobre as áreas dos banheiros com fixação inadequada no piso; - ralos sem grelas semiesféricas; caimento inadequado com empoçamento de água; presença de vegetação entre placas de concreto; trincas na impermeabilização; - trincas no revestimento da fachada devido a deformação da laje/peitoril", fls. 296.

3) As imagens indicadas às fls. 301/350 indicam as diversas anomalias causadas nas salas e banheiros ocupados pelo autor e aquelas de fls. 351/359 apontam as deficientes condições de conservação da cobertura do edifício em questão. As respostas ao quesito nº 13, fls. 362, e ao quesito 21, fls. 364, da mesma forma, discriminam os danos causados nos imóveis ocupados pelo autor.

4) Quanto à origem das patologias, informou a perita judicial a ocorrência de: falta de calafetação; falta de manutenção da impermeabilização na cobertura e das fachadas; falta de manutenção periódica nas áreas externas do edifício (cobertura e fachadas).

5) Esclareceu, ainda, que "A solução depende do

Condomínio requerido, uma vez que tais áreas se tratam de áreas comuns do Edifício", fls. 363, item 20. E, no mesmo sentido: "A área de cobertura da edificação no presente caso trata-se de área comum, cabendo ao condomínio as intervenções necessárias para manutenção", fls. 368, item 40.

6) Informou que "A solução para o presente caso é a remoção da impermeabilização, com refazimento total observando as premissas e recomendações da NBR – 9575 e demais artigos e estudos pertinentes", fls. 364, item 22. 7) Em conclusão, informou a perita judicial que "As seguintes anomalias identificadas por ocasião da vistoria pericial surgiram e foram agravadas em decorrência a falta de manutenção da impermeabilização da laje de cobertura, dos caixilhos e das fachadas a serem executadas pelo condomínio requerido", fls. 360, item V.

Nesse cenário, a prova pericial é inequívoca e robusta no sentido da constatação dos danos que acometeram as salas e banheiros ocupados pelo autor, com a detalhada descrição dessas patologias, todas decorrentes da falta de calafetação; falta de manutenção da impermeabilização na cobertura e das fachadas; falta de manutenção periódica nas áreas externas do edifício (cobertura e fachadas), cujas soluções dependem, exclusivamente, do condomínio/réu, uma vez que tais áreas desprovidas de manutenção são comuns do Edifício", fls. 363, item 20.

Portanto, há prova suficiente da existência da responsabilidade civil do réu, a ensejar o obrigação de fazer, consistente na execução das obras de remoção da impermeabilização, com refazimento total observando as premissas e recomendações da NBR – 9575 e demais artigos e estudos pertinentes", fls. 364, item 22, junto à cobertura do referido edifício, providencias que se encontram em consonância com os pedidos iniciais formulados pelo autor à fls. 29, itens 'a' e 'b'.

Não se sustenta a tese de defesa do réu, no sentido da inercia do autor, na busca da solução

do problema, visto que há prova da notificação extrajudicial encaminhada ao réu (fls. 53/61), encaminhada em dezembro/2022, bem como da iniciativa do autor, destinada à tentativa de fazer cessar os problemas de infiltração, umidade e vazamento de água, conforme mencionado pela perita judicial à fls. 361, item 10" (fls.404/406).

Com efeito, o condomínio recorrente limita-se a questionar superficialmente o laudo pericial produzido por profissional isento e equidistante de confiança do Juízo, sendo que intimado a manifestar-se na origem sobre o trabalho, deixou decorrer *in albis* o prazo concedido (fls.379).

Outrossim, de fato, as razões do réu beiram a ausência de dialeticidade com a sentença, eis que impugnam o resultado do laudo sem apresentar em primeiro grau qualquer parecer divergente.

E se de um lado insurge-se contra a conclusão da perita, uma vez que o autor tentou resolver os problemas enfrentados com uma obra nas salas, de outro tenta impor a este a responsabilidade pelos prejuízos por haver supostamente demorado a comunicar o problema ao condomínio.

Por óbvio que o autor, que utiliza comercialmente as salas onde ocorrem os vazamentos, tentou desde o início solucioná-los, pessoalmente ou por meio de acionamento do condomínio réu, sem sucesso.

A raiz causal do dano material, tanto por tanto, mantem-se.

Sem prejuízo, restou firmemente comprovado que, com esteio no laudo pericial coerente, convincente e concludente, que os danos presentes no imóvel ocupado pelo autor são decorrentes da falta de manutenção e impermeabilização do telhado do edifício, providências de responsabilidade do condomínio.

Assim, procede o pleito cominatório, representando as razões recursais do réu mero inconformismo

injustificado com o julgado.

Sem prejuízo, exime de dúvidas que os impactos decorrentes dos vazamentos geraram prejuízos morais ao requerente.

Com efeito, o autor experimentou dissabores, transtornos e aborrecimentos advindos da impossibilidade de utilizar normalmente o imóvel, mercê das severas infiltrações registradas, trazendo-lhe prejuízos materiais e aflição pessoal, sendo razão suficiente para dar ensejo ao surgimento de danos extrapatrimoniais.

Veja-se no laudo pericial e na inicial as fotos do imóvel em seu uso corriqueiro, com presença de água escoando das janelas, marcas de mofo na parede e relatos de mau cheiro no local.

O dano moral se patenteou.

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 do apelante, nos moldes delineados, implica constrangimento à esfera moral do recorrido, que suportou mais que mero dissabor, tendo sido surpreendido com vazamento de água de grande extensão.

Decorre da singela observação da realidade, a percepção da perturbação indevida que a omissão do condomínio causara ao apelado.

Nessa ambiência, não há como se negar os sentimentos de angústia, impotência e desrespeito suportados. Houve, assim, violação à paz de espírito do 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.

Noutro vértice, a teor 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.

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

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).

Por fim, não se discute que a parte mais árdua de ações tais é o encontro do justo arbitramento.

À mingua de parâmetros legais e tendo em mente as peculiaridades do caso concreto, tenho que a quantia arbitrada em R\$ 15.000,00 mostra-se adequada e proporcional à reparação civil.

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

“Responsabilidade civil – Ação de indenização por danos morais e materiais – Sentença de parcial procedência – Prova coligida nos autos que comprova a ocorrência de infiltrações e vazamentos em loja situada em shopping center – Locatária que não logrou demonstrar que dispendeu recursos próprios no montante referido nos autos, para a reforma do estabelecimento. Imóvel que foi devolvido ao locador, que firmou acordo com o shopping center no tocante a obras – Ausência de prova específica, séria e concludente, capaz de justificar a correlata indenização por danos materiais, alegados pela locatária (autora) – Danos morais – Ocorrência – Pessoa jurídica lesada em sua honra objetiva. Inteligência da Súmula 227 do C. STJ – Bom nome e a reputação comercial da empresa autora que foi efetivamente abalada pelas infiltrações, goteiras e rachaduras causadas pela falha no sistema de impermeabilização do shopping. Tal cenário derivou para o descolamento de rebocos e surgimento mofo na alvenaria do estabelecimento, que trouxe um aspecto degradante e insalubre ao estabelecimento comercial, causando má impressão na clientela e desconforto aos funcionários – Indenização fixada dentro dos parâmetros consagrados pela doutrina e jurisprudência, pelo que, não comporta alteração **[R\$ 20.000,00]** – Astreinte – Na ausência de termo final para a efetivação dos reparos, não é possível apenar a parte por atraso ou demora na conclusão dos serviços – Custas, despesas processuais e honorários

advocatícios repartidos diante da sucumbência recíproca, ex vi do que dispõe o art. 21, do CPC, de 1973, sob cuja égide foi proferida a r. sentença e interposto o recurso – Sentença mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do art. 252 do RITJSP, exceto em relação à repartição do ônus da verba de sucumbência – Recurso da autora improvido – Recurso do réu parcialmente provido” (Apelação Cível 0029447-16.2011.8.26.0562; Relator (a): Neto Barbosa Ferreira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/02/2018; Data de Registro: 28/02/2018)

“APELAÇÃO – ação de indenização por danos materiais e morais – DIREITO DE VIZINHANÇA – Danos causados no imóvel dos autores em decorrência de vazamentos provenientes do apartamento superior – Sentença de procedência, com a condenação do réu ao pagamento de indenização por danos materiais e morais – Insurgência do requerido – DANOS MATERIAIS – Inexistência de questionamento, pelo réu, quanto à sua ocorrência – Tratativas mantidas entre as partes que demonstram que a única intenção do demandado é transferir sua responsabilidade aos prestadores de serviço contratados para a realização de obras em seu apartamento – Descabimento – Terceiros que agem sob as instruções do réu – Contratos celebrados com os prestadores de serviços que não preveem cláusula de garantia ou de regresso – Responsabilidade do réu inafastável – Condenação ao pagamento de indenização por danos materiais mantida – DANOS MORAIS – Evidente repercussão negativa imposta aos autores que têm sua residência danificada poucos meses antes do nascimento de sua filha – Transtornos vivenciados que extrapolam o mero dissabor – "Quantum" indenizatório arbitrado em valor comedido e que deve ser mantido (R\$.3.135,00) – Sentença mantida – RECURSO IMPROVIDO, com observação” (Apelação Cível 1019586-08.2020.8.26.0001; Relator (a): Luis Fernando Nishi; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/08/2022; Data de Registro: 24/08/2022)

O montante de R\$ 15.000,00, portanto, é razoável e apto a compensar a lesão moral infringida, sendo que não proporcionará enriquecimento indevido e exagerado e, ainda, é capaz de impor punição ao réu, mormente na direção de evitar

atuação reincidente.

De rigor, pois, a manutenção da r. sentença em sua integralidade.

Por esses fundamentos, pelo meu voto **nego provimento ao recurso.**

Por fim, em virtude do trabalho adicional desenvolvido em grau recursal, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, fica majorada a verba honorária ao percentual de 15% do valor atualizado da causa (observada a Súmula nº 14 do Superior Tribunal de Justiça: *“Arbitrados os honorários advocatícios em percentual sobre o valor da causa, a correção monetária incide a partir do respectivo ajuizamento”*).

RÔMOLO RUSSO
Relator