



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000448395

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004919-30.2020.8.26.0223, da Comarca de Guarujá, em que são apelantes MARCOS JUN TAKASE e PATRICIA RUMI TAKASE IKEDO, é apelada ANTONIO LUIZ MUDALEN.

ACORDAM, em 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 8 de maio de 2025

LIDIA CONCEIÇÃO

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Recurso de Apelação nº 1004919-30.2020.8.26.0223

Comarca: Guarujá — 4ª Vara Cível

Apelantes: Marcos Jun Takase e Patrícia Rumi Takase Ikedo

Apelado(a): Antônio Luiz Mudalen

Juiz(a): Marcelo Machado da Silva

Voto nº 36627

APELAÇÃO. Ação de obrigação de fazer c.c indenização por danos materiais e morais. Sentença de procedência. Infiltrações. Danos no imóvel do autor, apurados em perícia técnica, decorrentes de falhas de impermeabilização no imóvel vizinho, de propriedade dos corréus. Nexo causal configurado. Prova testemunhal que contribuiu para a elucidação dos fatos. Reparos realizados anteriormente pelos requeridos que não sanaram as irregularidades. Autor que teve um contrato de locação rescindido antes do prazo final por ausência de condições de habitabilidade. Necessidade de reforma, imputável aos corréus, e danos materiais e morais configurados.

Danos Morais configurados. Indenização fixada em primeiro grau reduzida para patamar razoável. Razoabilidade e proporcionalidade na hipótese específica. Caráter reparatório e de desestímulo ao ofensor, sem que haja enriquecimento sem causa. Litigância de má-fé. Inocorrência. Hipóteses do art. 80, CPC não configuradas. Sentença parcialmente reformada. Recurso provido em parte.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 690/696, integrada pela r. decisão de fls. 711, que julgou procedente a ação ordinária de obrigação de fazer c.c indenização e perdas e danos morais e materiais ajuizada por Antonio Luiz Mudalen em face de Marcos Jun Takase e Patricia Rumi Takase Ikedo, “*para: a) condenar os réus ao cumprimento de obrigação de fazer consistente em concluir os reparos necessários na unidade D-182, de propriedade dos requeridos, de forma que sejam*

cessadas todas as infiltrações que atingem o imóvel do autor, demonstradas no laudo pericial, e que decorrem das falhas do sistema de impermeabilização das áreas da cobertura, de responsabilidade dos requeridos. Para tanto, fica concedido o prazo de noventa dias para a conclusão dos reparos, findo o qual passarão os réus a incorrer em multa no valor de R\$1.000,00(um mil reais) por dia, até o limite de R\$100.000,00(cem mil reais), sem prejuízo de majoração caso persista o descumprimento; b) condenar os réus ao cumprimento de obrigação de fazer consistente em realizar os reparos na unidade de propriedade do autor, em relação a todos os pontos atingidos e danificados pelas infiltrações, na forma indicada no laudo pericial. Para tanto, fica concedido o prazo de noventa dias para a conclusão dos reparos, findo o qual passarão os réus a incorrer em multa no valor de R\$1.000,00(um mil reais) por dia, até o limite de R\$100.000,00(cem mil reais), sem prejuízo de majoração caso persista o descumprimento; c) condenar os réus a pagarem ao autor, a título de indenização por danos materiais, a quantia de R\$50.000,00(cinquenta mil reais), valor que se refere aos aluguéis que o autor deixou de receber em razão do encerramento antecipado do contrato de locação de fl. 37, que deverá ser atualizado monetariamente a partir de cada mês em que o aluguel deixou de ser recebido pelo autor, e com juros de mora de 1%(um por cento) ao mês, estes desde a citação; d) condenar os réus a pagarem ao autor, a título de indenização por danos morais, a quantia de R\$20.000,00(vinte mil reais), valor que deverá ser atualizado monetariamente desde a data do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

arbitramento, e acrescido de juros de mora de 1%(um por cento) ao mês desde a citação. Todas as condenações são em caráter solidário. Com isso, fica extinto o feito com base no art. 487, I, do Código de Processo Civil” (fls. 696/696)

Ante a sucumbência, os réus foram condenados ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios que, nos termos do art. 85, §2º, do Código de Processo Civil, foram fixados no equivalente a 10% sobre o total da condenação, com atualização monetária até o efetivo pagamento. A antecipação dos efeitos da tutela foi concedida.

Apelam os réus às fls. 714/728. Arguem, preliminarmente, omissão do MM. Juízo quanto ao documento de fls. 42 e de seu impacto na inidoneidade das provas testemunhais. Aduzem que o documento é uma montagem e por isso, posteriormente, ao ser determinada perícia, o apelado afirmou que o original havia sido extraviado. E *“evidente que não se aplica o artigo 435, pois não se trata de documento “novo”, e sim de documento para “substituir” o original, convenientemente extraviado”* (fl. 719).

Aduzem que foram desconsideradas manifestações dos apelantes, como por exemplo que *“O imóvel do Autor, ora Apelado, estava materialmente em ordem (vide contestação) conforme fotos (fls. 152/165, não impugnadas) juntada a contestação de fls. 120/144, o que contradiz a assunção do Julgador e do próprio perito que menciona fatos anteriores a seu laudo. Cabe ainda infirmar a arguição do*

julgador quando desqualifica a Contestação e os fatos arguidos pelos requeridos, ora Apelantes, sobre a existência de infiltrações atingindo o imóvel do Autor, Apelado, serem de causa e responsabilidade do Condomínio” (fl. 719).

Aduzem que foi desconsiderado o fato de que o autor, em processo de 2017, também anexado em Contestação, juntou laudo de Engenheiro fls. 220/229, no qual demonstra de forma cabal a incidência de infiltrações no imóvel do autor por problemas da fachada e falta de manutenção por parte do Condomínio.

Afirmam que “*é inequívoco que a perícia, em erro, realizada pelo Sr. Perito nos termos da fundamentação da manifestação da Assistente Técnico dos Apelantes foi responsável pela verificação “enganosa” do resultado do teste de estanqueidade. O Perito inundou toda a extensão da área descoberta do imóvel dos Apelantes, em excesso de água, sem, contudo, fazer de forma apropriada a contenção para a parte interna do imóvel, o que fez com que muita água adentrasse dentro do imóvel dos requeridos, causando a infiltração no imóvel do autor, na forma descrita pelo Perito. E o acima se verifica e constata auferível ao homem médio, já que jamais ocorreu infiltrações nessa magnitude e ou em “cascata”, conforme impugnou-se nos autos” (fl. 721).*

Insistem que o perito, como auxiliar da justiça, não pode agir de for tendenciosa ou com falha ética, tal qual se mostrou em suas manifestações. Insiste, também, que existem infiltrações, arguidas em processo do ano de 2017,

oriundas da fachada e sem manutenção do Condomínio; bem como que imóvel em cobertura, situado em litoral, é suscetível a reflexos do tempo, mesmo que sejam feitas manutenções; e o teste de estanqueidade realizado pelo Perito foi feito de forma a propiciar e gerar uma interpretação equivocada em sua conclusão.

Aduzem que sempre cuidaram do imóvel e de suas manutenções, tanto que, tão logo informados das questões, chamaram a empresa Ntec, certificada e reconhecida no mercado, com garantia de 15 anos dos serviços executados, não se tratando de mero serviço paliativo.

E quanto aos danos materiais, afirmam que inexistente prova da inabitabilidade do imóvel, tanto que a inquilina (Silvana), como o corretor de imóveis (fls. 643 e 673), em seus depoimentos em juízo, interpelados, responderam que não foi feita vistoria de entrega do imóvel, além de outras gritantes contradições.

Aduzem que, em seu depoimento, a testemunha Silvana admitiu que não pagou nenhuma multa ao sair do imóvel, posto que ao iniciar o contrato, pagou tudo adiantado. Dessa forma, se quitou o contrato à vista, inexistente qualquer prejuízo ao autor, que visa apenas ao enriquecimento ilícito. Assim, inconteste a má-fé do autor que deve ser condenado por litigância de má-fé.

Por todo o exposto, sustenta a inoccorrência de dano moral, posto que sempre foram diligentes à resolução do problema, ou ao menos sua redução para valor



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

não superior a R\$3.500,00.

Recurso tempestivo (fl. 713),
preparado (fls. 729/730 e 763/764) e respondido (fls.
734/740).

É o relatório.

Narra o autor que é proprietário da unidade de apartamento de número D-171 localizado no Condomínio Edifício Ilha de Mykonos e Delos, localizado no Guarujá/SP, na Rua Costa Esmeralda, nº 148 — Jardim Astúrias. Os réus são proprietários da unidade de apartamento de número D-182 (cobertura) localizada imediatamente acima da unidade do autor.

Aduz que vem sofrendo danos por força de infiltrações de água, por ineficiência do sistema de impermeabilização da laje de piso do terraço descoberto dos réus, sem que esses realizem os reparos necessários em ambos os imóveis, para fazer cessar as infiltrações, que a cada dia se intensificam.

Insiste que o requerente e sua família estão impossibilitados, por consequência do prolongamento e agravamento das infiltrações, de ocupar sua unidade ou mesmo aluga-la para terceiros.

Insiste que os réus tomaram medidas paliativas, sem sucesso, levando à necessidade de ajuizamento da demanda para condenação dos réus na obrigação de fazer consistente em reparar e corrigir os problemas descritos, bem

como em indenizar o autor pelos danos materiais e morais sofridos.

Ao cabo da instrução processual, a r. sentença julgou procedentes os pedidos. E, da prova coligida, merece apenas parcial reparo.

Isso porque o autor comprovou os fatos constitutivos de seu direito (art. 373, I, CPC), quais sejam, que o imóvel vizinho dos réus, situado no andar superior, era o responsável pelas infiltrações que vinham ocorrendo em seu imóvel.

Alegam os réus que realizaram consertos no imóvel, contratando empresa especializada que não coincide com meros cuidados paliativos. E em que pese tal posição, inclusive com comprovação dos serviços prestados, ou ainda a característica de se cuidar de imóvel litorâneo, fato é que não foram efetivos e suficientes à correção de todos os vícios estruturais que estavam acometendo o imóvel vizinho.

O laudo pericial (fls. 412/544 e 579/582) concluiu pela ineficiência do sistema de impermeabilização das lajes do terraço descoberto sendo, portanto, dos corréus a responsabilidade pelas infiltrações que atingem a casa do autor, e que merecem reparos.

Ainda, o Experto foi minucioso ao demonstrar os testes de estanqueidade realizados e as consequências das infiltrações, que persistiam e, por conclusão, sua cessação, eram de responsabilidade dos requeridos, vizinhos do autor: *“Pelo que se depreende da leitura*

dos autos, bem como do que foi apurado por esta perícia, e principalmente por ocasião do resultado dos Testes de Estanqueidade, os danos que vem atingindo o Apartamento D-171 do Edifício Ilha de Delos, integrante de Condomínio Edifício Ilha de Mikonos e Ilha de Delos, de propriedade do Autor, estão diretamente relacionados a ineficiência do sistema de impermeabilização das lajes do Terraço descoberto (laje do piso, laje do deck, laje da casa de máquinas e laje junto a churrasqueira, atrás da pia) do Apartamento D-182 de propriedade dos Réus.

Desta forma, para sanar as infiltrações deverão os Réus providenciarem a execução de um novo Sistema de Impermeabilização em toda a área do Terraço externo, atingido: Laje do Piso Externo, Laje do Deck da piscina, Laje do Piso da Casa de Máquinas e Laje atrás da pia da churrasqueira. Referidos procedimentos deverão estar em conformidade com as seguintes Normas da ABNT e nas versões vigentes para a época: [...]

Assim, sendo, os reparos no imóvel do Autor só deverão serem executados, após a realização dos Serviços de Impermeabilização no imóvel dos Réus e a confirmação da eliminação dos vazamentos” (fl. 535).

Outrossim, não demonstrada, ao menos para os problemas narrados na inicial, a responsabilidade do Condomínio pelas infiltrações, mas sim, a causa é proveniente do apartamento de propriedade dos réus.

Também comprovada a

impossibilidade de locação do imóvel nessas condições, o que leva à procedência do pedido indenizatório por danos materiais. As testemunhas ouvidas em juízo atestaram que a inabitabilidade do imóvel levou à rescisão contratual por parte da locatária, gerando prejuízos ao autor.

Para além da impossibilidade de utilização do documento de fls. 42 para comprovação da saída antecipada da locatária do imóvel, é certo que as testemunhas ouvidas em audiência foram uníssonas ao ratificar os problemas de infiltrações, cada vez piores, no imóvel do apelado. Inclusive, a antiga locatária, Sra. Silvana, foi firme ao afirmar que precisou se mudar para outro apartamento no mesmo Condomínio, visto a ausência de condições para residência no imóvel do autor.

Assim, a inabitabilidade pode, e foi, devidamente comprovada de outras maneiras, que não só pelo laudo de saída, inexistente, tendo em vista os gritantes problemas de assolavam o imóvel do autor.

E quanto aos alugueres que deixou de receber, e uma vez que comprovada a saída antecipada da locatária, correta a condenação dos réus no tocante aos meses que faltavam para o fim da locação, reconhecida na r. sentença.

E, o pagamento antecipado que a testemunha Sra. Silvana relatou ter realizado, por conclusão lógica, não se refere ao pagamento de meses de alugueres que não foram usufruídos. Não há nenhuma indicação nos autos que leve à conclusão de que valores a mais foram pagos aos

autores e sequer restituídos à antiga locatária. E os apelantes não interpelaram a antiga locatária a este respeito quando de sua oitiva em Juízo. No tocante a eventual multa, não haveria que se imputar o pagamento à locatária, posto que comprovado que esta não deu casa às infiltrações no imóvel do locador. Assim, não há elementos que permitam o afastamento da condenação dos réus neste ponto.

Os pedidos de condenação às penas de litigância de má-fé também não merecem acolhida. O autor-apelado não se conduziu processualmente de modo a caracterizar quaisquer das condutas previstas nos incisos do art. 80 do Código de Processo Civil.

Acrescenta-se que, não configura, por si só, violação à boa-fé o fato de ter o apelado ajuizado a presente demanda buscando a indenização que entendia devida, por ter sofrido prejuízos que entendia serem imputáveis aos corréus.

Por conseguinte, como é cediço, dano de ordem moral *“é a violação de algum direito ou atributo da personalidade. Relembre-se, como já assentado, que os direitos da personalidade constituem a essência do ser humano, independentemente de raça, cor, fortuna, cultura, credo, sexo, idade, nacionalidade. São inerentes à pessoa humana desde o nascimento até a morte. A personalidade é o conjunto de caracteres ou atributos da pessoa humana. É através dela que a pessoa pode adquirir e defender os demais bens. Nessa categoria incluem-se também os chamados novos direitos da*

*personalidade: a imagem, o bom nome, a reputação, sentimentos, relações afetivas, aspirações, hábitos, gostos, convicções políticas, religiosas, filosóficas, direitos autorais. Em suma, os direitos da personalidade podem ser realizados em diferentes dimensões e também podem ser violados em diferentes níveis. Resulta daí que o dano moral, em **sentido amplo**, envolve esses diversos graus de violação dos direitos da personalidade, abrange todas as ofensas à pessoa, considerada esta em suas dimensões individual e social, ainda que sua dignidade não seja arranhada. Como se vê, hoje o dano moral não mais se restringe à dor, tristeza e sofrimento, estendendo a sua tutela a todos os bens personalíssimos – os complexos de ordem ética -, razão pela qual podemos defini-lo, de forma abrangente, como sendo **uma agressão a um bem ou atributo da personalidade.**” (Cavaliere Filho, Sergio – Programa de responsabilidade civil – 12^a ed. – São Paulo; Editora Atlas, 2015, p. 119).*

Ainda, segundo os ensinamentos de Arnaldo Rizzardo, “dano moral, ou não patrimonial, ou ainda extrapatrimonial, reclama dois elementos, em síntese, para configurar-se: o dano e a não diminuição do patrimônio. Apresenta-se como aquele mal ou dano que atinge valores eminentemente espirituais ou morais, como a honra, a paz, a liberdade física, a tranquilidade de espírito, a reputação, a beleza, etc.” (Rizzardo, Arnaldo; – Responsabilidade Civil – 8^a. ed. – Rio de Janeiro; Editora Forense, 2019, p. 173).

Na hipótese retratada nos autos, o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

autor-apelado comprovou suas alegações iniciais, demonstrando que as infiltrações em seu apartamento eram decorrentes do apartamento vizinho, de propriedade dos corréus, passando por meses sem resolução da questão, sem conseguir utilizar-se de seu imóvel com normalidade, para o fim a que se destina. Tal conduta repercutiu em dano à esfera extrapatrimonial do autor, com a caracterização de abalo ou sofrimento moral suportado pelo apelado.

E, para a análise do arbitramento dos danos morais, é certo a observância de parâmetros ou critérios de proporcionalidade e razoabilidade, considerando as peculiaridades do caso que deram origem aos próprios danos, exercendo o D. Magistrado um juízo prudencial.

Neste sentido: “(...) **DANO MORAL. INDENIZAÇÃO. VALOR. CRITÉRIOS PARA ARBITRAMENTO. A indenização por dano moral guarda conteúdo de interesse público. O valor fixado deve observar a extensão do dano sofrido, o grau de comprometimento dos envolvidos no evento, os perfis financeiros do autor do ilícito e da vítima, além de aspectos secundários pertinentes a cada caso. Incumbe ao juiz fixá-lo com prudência, bom senso e razoabilidade. (...)**” (STF, ARE 1015587, Relator: Min. EDSON FACHIN, Julgamento: 02/02/2017, Publicação: 07/02/2017).

“(...) O quantum indenizatório deve ser definido atendendo critérios de moderação, prudência e às peculiaridades do caso, inclusive à repercussão

econômica da indenização, que deve apenas reparar o dano e não representar enriquecimento sem causa aos lesados.” (STF, ARE 1260446, Relator: Min. ALEXANDRE DE MORAES, Julgamento: 30/03/2020, Publicação: 01/04/2020).

Todavia, em atenção à razoabilidade e considerando as peculiaridades do caso em apreço, considera-se a redução do valor de R\$ 20.000,00 (treze mil reais) fixado pela r. sentença para R\$ 10.000,00 (dez mil reais) como proporcional ao prejuízo moral sofrido pela vítima e suficiente para dissuadir os corréus de novas práticas similares.

Assim: ***“(...) A condenação ao pagamento de reparação do dano moral deve se atrelar a valor que inspire ao réu a tomada de providências no sentido de que o fato não volte a se repetir, sem que configure enriquecimento sem causa do autor.***” (STF, RE 1237533, Relator: Min. CELSO DE MELLO, Julgamento: 05/11/2019, Publicação: 26/11/2019).

Neste ponto, portanto, o parcial provimento do julgado.

E, em que pese o parcial provimento do recurso dos corréus (redução do valor da condenação em dano moral), em atenção aos pedidos deduzidos na inicial e ao decaimento dos requeridos ainda em primeira instância, verifica-se a manutenção da sucumbência mínima do autor, a justificar a inaplicabilidade da redistribuição da sucumbência.

Por fim, *“de acordo com a*

jurisprudência da Corte Especial do STJ, 'é devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso. [...] (Agint no AREsp 1111767/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 28/08/2020)¹.

Nesse diapasão, não há majoração dos honorários sucumbenciais a serem pagos pelos coréus (artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil) em virtude do provimento apenas parcial do recurso².

Finalmente, consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Isto posto, pelo meu voto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso de apelação, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO

Relatora

¹ STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1879557/RJ, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 01/03/2021, DJe 04/03/2021.

² (TJSP; Apelação Cível 1003154-21.2020.8.26.0127; Relator (a): Walter Barone; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Carapicuíba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/05/2021; Data de Registro: 26/05/2021).