



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto 46155

Registro: 2025.0000448831

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1023843-37.2023.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante AGUIDA DA SILVA GUEDES, é apelada MICHELLE BRUNO VENCHIARUTTI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente) E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto 46155

APELANTE: AGUIDA DA SILVA GUEDES (autora)

APELADA: MICHELLE BRUNO VENCHIARUTTI (requerida)

COMARCA: SANTOS (8ª VARA CÍVEL)

MAGISTRADO: FERNANDO DE OLIVEIRA MELLO

APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. INFILTRAÇÕES EM UNIDADE CONDOMINIAL PROVENIENTES DO APARTAMENTO SUPERIOR. COMPROVAÇÃO PERICIAL DA RELAÇÃO DE CAUSALIDADE. R. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. DANOS MATERIAIS CORRETAMENTE DELIBERADOS. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. R. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.

1. Indenização de ordem material em consonância com laudo pericial. Pedido adicional de condenação da ré a efetivar obras. Descabimento. Bis in idem. Condenação pecuniária fixada na r. sentença que se afigura suficiente para custear os reparos.

2. Pedido indenizatório por descontos concedidos pela autora nos aluguéis de seu locatário. Improcedência. Ausência de prova robusta. Inadmissibilidade de meras conversas por aplicativo de mensagens como elemento probante suficiente. Tratativas particulares entre locadora (autora) e locatário (terceiro) sem participação ou ciência da ré. Inexistência de nexo causal direto.

3. Danos morais configurados. Infiltrações que comprometem o imóvel. Situação que perdura há mais de um ano. Omissão e inércia da ré. R. sentença reformada neste ponto.

RECURSO PROVIDO EM PARTE.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto pela autora contra a r. sentença de fls. 263/267 (integrada pela r. decisão de fls. 284/287), cujo relatório se adota, que, em ação cominatória e indenizatória por danos materiais e morais, julgou parcialmente procedentes suas pretensões nos seguintes termos:

Voto 46155

“Por todo o exposto, julgo PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação para: (a) condenar a ré na obrigação de fazer consistente em promover os reparos necessários no interior de sua unidade 93 para sanar em definitivo os vazamentos que atingem o apartamento 83 da autora, no prazo de 30 dias, a contar da publicação da presente sentença, sob pena de multa diária de R\$ 300,00, limitada a 30 dias-multa; (b) caso seja necessário, para realização de obras a cargo de outrem no contexto dos fatos discutidos nesta ação, o ingresso em seu apartamento ou a abertura ou quebra de parede em sua unidade, não poderá a requerida impor obstáculo, sob pena de multa diária de R\$ 300,00, limitada a 30 dias-multa, salientando-se que o responsável pela obra deve restaurar a unidade da ré ao status quo ante; (c) condenar a ré a indenizar a autora no valor de R\$ 1.746,07, referente ao custo dos reparos necessários ao imóvel da demandante, valor este que deve ser atualizados desde a data da estimativa pelo perito, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), além de juros de mora a partir da citação. Os juros de mora serão calculados de acordo com o art. 406, do Código Civil, observando-se a modificação introduzida pela Lei 14.905/24, a partir de sua vigência.

Com relação aos itens "a" e "b" da condenação acima, fica deferida a tutela provisória, para que esta sentença produza efeitos imediatos, observando-se, inclusive, o disposto no art. 1.012, § 1º, V, do CPC.

Considerando a sucumbência recíproca, arcarão as partes, na proporção de 60% para a autora e 40% para a ré, com

Voto 46155

custas e despesas processuais, bem como com honorários advocatícios ora fixados, nos termos do § 8º do art. 85, do CPC, em R\$ 3.000,00 (sendo 60% ao patrono da ré e 40% ao patrono da autora)”.

Parcialmente irresignada, a autora interpôs este recurso. Pleiteia, em suma: i) a ampliação da condenação para que a ré, além de custear os reparos em sua unidade, seja compelida a realizar obras referentes aos danos já causados ao imóvel da autora; ii) a condenação da requerida ao pagamento de indenização pelos descontos concedidos pela autora ao locatário de seu imóvel sobre o valor dos aluguéis mensais desde julho de 2023; e iii) a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais na monta de R\$10.000,00.

Regularmente intimada, a requerida apresentou contrarrazões.

É a síntese do necessário.

1. Da pretensão de ampliação da obrigação de fazer.

Em que pesem os argumentos expendidos pela autora, não merece acolhida a pretensão de ampliação da obrigação de fazer para incluir a realização, por parte da ré, das obras reparatórias dos danos já causados ao imóvel.

A r. sentença vergastada já condenou a requerida a

Voto 46155

indenizar a autora no valor de R\$ 1.746,07, referente ao custo dos reparos necessários ao imóvel da demandante. Tal montante foi apurado pelo *expert* judicial que, de maneira técnica e imparcial, quantificou os custos para a reparação dos danos verificados. Consta ainda do laudo pericial que tal importância corresponde ao "refazimento da pintura das áreas (tetos) danificadas" (fl. 211), ou seja, abrange a reparação estética das áreas atingidas pelas infiltrações.

A obrigação de indenizar imposta à ré, no *quantum* estimado pelo perito, afigura-se suficiente para que a autora possa, por sua própria iniciativa e a seu critério, contratar profissionais de sua confiança para a realização dos reparos necessários em seu imóvel. Trata-se de solução mais consentânea com a realidade dos autos, considerando que a perícia confirmou a origem do problema nas instalações da unidade da ré, mas a execução dos reparos no apartamento da autora deve ficar a cargo desta, que poderá realizá-los de acordo com suas preferências pessoais, utilizando-se da indenização pecuniária já deferida na r. sentença.

Impor à ré a obrigação adicional de realizar pessoalmente as obras no apartamento da autora, além de indenizá-la pelo valor correspondente, consubstanciaria *bis in idem*, além de potencialmente gerar novos conflitos entre as partes na fase de cumprimento de sentença, obstaculizando a efetiva solução da controvérsia.

Assim, a r. sentença deve ser mantida neste ponto.

2. Da pretensão de indenização pelos descontos

Voto 46155

concedidos pela autora ao locatário de seu imóvel.

Quanto ao pedido de indenização pelos descontos concedidos ao locatário no valor dos aluguéis mensais desde julho de 2023, também não assiste razão à autora.

O MM. Magistrado sentenciante rejeitou tal pretensão ao consignar que "não há prova efetiva da concessão de tais descontos, o que, com a devida vênia, não se satisfaz com a mera cópia de mensagens trocadas com o inquilino" (fls. 266).

A autora sustenta que os documentos colacionados aos autos às fls. 63/65 demonstrariam a concessão de descontos ao locatário no importe de R\$ 1.300,00 mensais, em razão dos transtornos causados pelas infiltrações. Contudo, tais documentos revelam tão somente conversas por aplicativo de mensagens entre a proprietária (autora) e o inquilino (terceiro), desprovidas de robustez probatória quanto à efetiva redução do valor contratual do aluguel, tampouco de sua extensão temporal.

Para a comprovação cabal do prejuízo material alegado, seria imprescindível a juntada de documentação mais consistente, como recibos de pagamento de aluguel demonstrando a redução do valor, aditivo contratual formalizando o desconto ou extrato bancário evidenciando os depósitos em valor reduzido. A mera conversa informal entre as partes não constitui elemento probante suficiente do dano material alegado.

Voto 46155

Em acréscimo – e mais importante – impende destacar que as tratativas entre a autora e seu locatário, que supostamente resultaram na concessão dos descontos nos aluguéis, ocorreram sem qualquer participação, ciência ou anuência da ré. Trata-se de negociação particular entre locadora e locatário, na qual a demandada não teve qualquer ingerência ou possibilidade de manifestação.

A concessão de descontos no valor locatício configura liberalidade da locadora, que optou por reduzir o valor contratual como forma de compensar o inquilino pelos transtornos experimentados, sem consultar previamente a ré ou buscar sua concordância com tal medida. Constitui, portanto, negócio jurídico celebrado entre terceiros, do qual não participou a demandada, não podendo esta ser responsabilizada pelos efeitos patrimoniais de negócio jurídico do qual não foi parte.

A ausência de comprovação de que a ré foi cientificada dessas tratativas ou que teve oportunidade de manifestar-se sobre a concessão dos descontos enfraquece sobremaneira o nexo causal entre sua conduta (vazamentos) e o dano patrimonial ora em análise (redução dos aluguéis), uma vez que este decorreu diretamente da voluntária decisão da autora de conceder abatimentos ao seu locatário, sem qualquer interferência ou participação da demandada.

Insta salientar, ainda, que mesmo que se considerasse comprovada a redução no valor dos aluguéis, caberia à autora demonstrar, de forma inequívoca, o nexo causal direto entre os vazamentos provenientes do apartamento da ré e a necessidade de

Voto 46155

concessão do desconto, bem como a proporcionalidade do valor reduzido em relação à extensão do dano. Tal demonstração não foi feita de maneira convincente nos autos.

Destarte, deve ser mantida a sentença quanto a este ponto.

3. Da pretensão de indenização por danos morais.

Inicialmente, deve ser destacado que foi ultrapassado o tempo em que dano moral equivalia a dor, sofrimento e angústia da vítima em razão da ofensa. Os mais renomados estudiosos da responsabilidade civil modernamente conceituam o dano moral de maneira bastante clara e objetiva: trata-se de ofensa aos direitos da personalidade e, em sentido mais amplo, à própria dignidade da pessoa humana. A consequência, os efeitos de mencionada ofensa podem, estes sim, ser constituídos pela dor, sofrimento ou vexame causado.

Fenômeno interno, portanto, o dano moral, em si mesmo, não se pode exigir que seja provado. O que deve ser provado são fatos, condutas ou omissões que ocasionem a mencionada ofensa aos direitos da personalidade e, por consequência, sofrimento e dor ao prejudicado. A avaliação sobre quais fatos que causam dano moral deve ser feita pelo juiz, segundo a jurisprudência e as regras da experiência.

Extraí-se, desde já, o conceito de dano moral e a desnecessidade de sua comprovação, via de regra. Por questões de

Voto 46155

ordem lógica, portanto, deve ser analisada a possibilidade de reparação dos danos extrapatrimoniais.

Muito se questionou sobre a reparabilidade dos danos morais. Não se ignora que, inicialmente, havia certa resistência quanto à possibilidade de reparação, mas a discussão restou superada em face da Constituição Federal de 1.988, que em seu artigo 5º, incisos V e X, deixou evidente a possibilidade de reparação do dano moral, bem como a sua cumulatividade com o dano material. Neste sentido inclusive foi editada a Súmula nº 37 do STJ, cujo enunciado destaca: “São cumuláveis as indenizações por dano material e dano moral oriundos do mesmo fato.”. Prevaleceu, portanto, a correta orientação de que os danos morais devem ser reparados.

Fixados, assim, o conceito do dano moral, a desnecessidade de comprovação de sua ocorrência e a possibilidade de sua reparação, pertinente se mostra a análise dos critérios de fixação do valor da indenização correspondente, sendo tal matéria uma das mais tormentosas na doutrina e jurisprudência.

O dano moral não precisa representar a medida nem o preço da dor, mas uma compensação pela ofensa injustamente causada a outrem.

A indenização econômica, assim, tornou-se o único meio para a reparação do dano moral. Ocorre por mera compensação ou neutralização e não exatamente por restauração dos bens lesados, o

Voto 46155

que, à evidência, seria impossível. Diante de tais situações, a única via pela qual se pode ao menos minorar os efeitos do dano é por meio da reparação pecuniária.

Assim, para a fixação dos danos morais, além do dano, também se deve levar em conta a situação econômica do causador deste, não se podendo fixar o valor de indenização em quantia irrisória, sob pena de não vir a surtir o efeito repressivo que se pretende, qual seja, fazer com que o agente perceba, eficazmente, as consequências de seu ato ilícito, gerando, ainda, efeito preventivo, de modo a evitar que novas situações desse tipo ocorram.

Nesse aspecto, devem ser levadas em consideração as peculiaridades do caso, as regras de experiência do julgador e os balizamentos doutrinários. E a fim de se buscar parâmetros para a fixação, é de grande relevância a análise da atual jurisprudência sobre o tema, mormente do Superior Tribunal de Justiça. Destaco, dentre os diversos julgados daquele Tribunal alguns de seus arestos, por meio dos quais é possível verificar que a indenização não deve ser fixada nem em quantia absurda, tampouco em quantia irrisória. Veja-se:

AgRg no Ag 1145425 / SP - AGRADO REGIMENTAL NO AGRADO DE INSTRUMENTO 2009/0006470-8

Ministro RAUL ARAÚJO (1143)

T4 - QUARTA TURMA

DJe 24/02/2011

AGRADO REGIMENTAL EM AGRADO DE INSTRUMENTO CONTRA A INADMISSÃO DE RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. INSCRIÇÃO INDEVIDA. QUANTUM INDENIZATÓRIO

Voto 46155

REDUZIDO DE R\$ 73.272,00 (SETENTA E TRÊS MIL, DUZENTOS E SETENTA E DOIS REAIS) PARA R\$ 25.000,00 (VINTE E CINCO MIL REAIS). SÚMULA 7/STJ. INCIDÊNCIA AFASTADA. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. 1. Esta Corte admite a revisão do quantum arbitrado a título de indenização por danos morais, quando o valor fixado nas instâncias ordinárias se revelar ínfimo ou exorbitante, caso em que, afastada a incidência da Súmula 7/STJ, o Superior Tribunal de Justiça intervém para estabelecer o montante condizente com os parâmetros adotados pela respectiva jurisprudência e com as peculiaridades delineadas no acórdão recorrido, como ocorreu na hipótese vertente. 2. A decisão agravada, ao reduzir a verba indenizatória de R\$ 73.272,00 para R\$ 25.000,00 pela reparação moral decorrente da inscrição indevida do nome da autora/agravante em cadastros de restrição ao crédito, adequou a quantia fixada nos juízos ordinários aos patamares estabelecidos por este Pretório em casos assemelhados e às peculiaridades da espécie, motivo pelo qual deve ser mantida pelos próprios fundamentos. 3. Agravo regimental a que se nega provimento.

No caso em análise, constata-se que o problema persiste desde julho de 2023, ou seja, há aproximadamente 1 ano e meio, sem que a ré tenha adotado as providências necessárias para sanar os vazamentos, conduta negligente que exacerbou os transtornos suportados pela autora.

No que tange ao *quantum* indenizatório, considerando os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, bem como o caráter compensatório e pedagógico da reparação, afigura-se adequada sua fixação em R\$5.000,00. Destaca-se que o estabelecimento de valor

Voto 46155

inferior ao pleiteado não implica sucumbência recíproca quanto à pretensão indenizatória por danos morais, nos termos da Súmula 326 do C. STJ.

4. Dispositivo.

Diante do exposto, dá-se **PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso para, reformando em parte a r. sentença recorrida, **CONDENAR** a requerida a indenizar a autora por danos morais na monta de R\$5.000,00, valor que deverá ser corrigido desde a data do arbitramento (Súmula 362 do C. STJ) e acrescido dos juros de mora legais desde a data aproximada do início do evento danoso (mês em que surgiram os danos no apartamento da autora).

Tendo em vista que o resultado deste r. julgamento torna mínima a sucumbência da autora (art. 86, parágrafo único, do CPC), e considerando que a ré deu causa à demanda (princípio da causalidade), arcará a requerida com a totalidade dos ônus de sucumbência (custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios). Estabeleço os honorários devidos pela requerida aos patronos da autora em R\$2.000,00, conforme art. 85, §§2º, 8º e 8º-A, do CPC.

Por derradeiro, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração, única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho por expressamente prequestionada, nesta instância, toda a matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto 46155

Sendo manifestamente protelatória a apresentação dos embargos de declaração, aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

RELATORA