



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 36ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2023.0000841740

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013115-52.2021.8.26.0223, da Comarca de Guarujá, em que são apelantes ----- e -----, são apelados -----, ----- e -----.

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 sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 28 de setembro de 2023.

ARANTES THEODORO RELATOR

Assinatura Eletrônica

1

APELAÇÃO 1013115-52.2021.8.26.0223

APELANTES ----- e outro



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 36ª Câmara de Direito Privado

APELADOS ----- e outro
INTERESSADO Condomínio Edifício Solar Paulista
COMARCA Guarujá - 3ª Vara Cível

VOTO Nº 46.605

EMENTA _ Ação de indenização por danos materiais e morais. Anulação da sentença que não se justifica. Alegação de ilegitimidade passiva corretamente afastada. Propositura fundada na assertiva de que o imóvel dos autores sofreu danos causados por obras realizadas pelas rés a mando do condomínio demandado. Laudo pericial elaborado em ação cautelar de produção antecipada de prova que confirmou aquele quadro. Danos materiais e morais configurados. Procedência parcial da ação mantida. Sucumbência recíproca reconhecida, contudo. Recurso parcialmente provido.

Cuida-se de sentença que julgou parcialmente procedente ação de indenização por danos materiais e morais.

As rés apelam e pedem seja anulada a sentença ou alterado aquele desfecho.

Para tanto elas afirmam que foram impedidas de

2

produzir prova oral e pericial, o que impõe a anulação da sentença ante o cerceamento de defesa.

Ao lado disso as recorrentes alegam que a



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

36ª Câmara de Direito Privado

sentença proferida na ação cautelar de produção antecipada de provas estava sendo combatida em ação anulatória, de modo que o presente feito devia permanecer suspenso até o julgamento daquela ação.

A isso elas acrescentam que nem detinham legitimidade para responder à propositura, eis que não prestaram qualquer serviço ao condomínio, não lhes cabendo então responder pelos danos noticiados pelo autor.

As apelantes asseveram, ainda, que não se justificava a procedência da ação porque *“a perícia concluiu que os Autores instalaram “chaminé e outras tubulações” em área comum do edifício sem a aprovação em assembleia condominial e, também, que as alterações introduzidas pelos Réus na área destinada ao Terraço da sua unidade provocaram alterações na fachada do edifício”*.

A propósito elas enfatizam que em assembleia o autor informou que o apartamento apresentava infiltrações de água desde 2008 e que realizou obras por sua conta e risco, mas tais pontos não foram analisados pelo perito, devendo-se ainda considerar que os armários eram antigos e sofreram com a ação da maresia, bem como que a colocação da manta asfáltica para impermeabilizar seguiu as prescrições técnicas e não apresentou qualquer problema, o que impunha reconhecer que elas não tiveram culpa pelo ocorrido ou ao menos reconhecer culpa concorrente dos autores.

Por fim, as recorrentes enfatizam que não se justificava indenização por danos morais e que havia de ser reconhecida a

3

sucumbência recíproca.

Recurso regularmente processado e respondido.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

36ª Câmara de Direito Privado

É o relatório

I A lei processual admite o julgamento antecipado quando não houver necessidade de produção de outras provas (artigo 355) e, ao lado disso, ela autoriza o Magistrado a dispensar provas inúteis ou impertinentes (artigo 370).

Assim é porque vigora o princípio da livre convicção, segundo o qual o julgador é o destinatário da prova, podendo então dispensar a instrução se constatar que os elementos informativos já presentes se mostram suficientes à formação de seu convencimento.

Nesse sentido já enfatizou a Corte incumbida de ditar o entendimento da lei federal:

“Consoante entendimento do Superior Tribunal de Justiça, o juízo acerca da necessidade ou não da produção de prova é uma faculdade do magistrado, a quem caberá decidir se há nos autos elementos e provas suficientes para formar sua convicção. O juiz, com base em seu convencimento motivado, pode indeferir a produção de provas que julgar impertinentes, irrelevantes ou protelatórias para o regular andamento do processo, o que não configura, em regra, cerceamento de defesa.” (AglInt no AREsp 911.218/BA, rel. Min. Luís Felipe Salomão, 09/10/2018).

Ora, em concreto esse era o quadro que se

4

apresentava.

Afinal, a questão controvertida por sua natureza



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

36ª Câmara de Direito Privado

era insusceptível de prova oral, eis que atinente a danos no imóvel dos autores alegadamente causados por obra realizada pelas rés no edifício, ponto eminentemente técnico.

Logo, acerca daquele ponto a prova havia de ser documental ou mesmo pericial, o que fazia incidir o artigo 443 do CPC, segundo o qual é inadmissível o uso de testemunha acerca de fatos que só por perícia ou documento devam ser demonstrados.

Certo, ainda, que a produção de nova perícia não era imprescindível no presente caso, já se os pontos de interesse para a causa foram tratados no laudo produzido no anterior feito preparatório

Daí ter o Juiz corretamente decidido que:

“Despicienda a produção de prova oral, visto que a solução da lide é de natureza eminentemente técnica acerca dos danos no imóvel dos autores.

A existência dos danos e o nexa causal foram suficientemente delimitados nos autos do processo n. 1010376-77.2019.8.26.0223, conforme laudo acostados aos autos às fls. 336/363 e esclarecimentos do sr. Perito de fls. 446/462, 510/512 e 580/584, não sendo necessário a produção de novo laudo pericial.”

Não se justifica, pois, a anulação da sentença.

II Caso não era mesmo de se acolher a alegação de ilegitimidade passiva das corrés.

De fato, o contrato de prestação de serviços



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

36ª Câmara de Direito Privado

textualmente indicava aquelas demandadas como incumbidas da execução dos serviços que alegadamente teriam causado os danos apontados na petição inicial.

Logo, à parte indagação sobre a realidade do quadro narrado naquela peça, assim como acerca da obrigação imputada às apelantes, inevitável era reconhecer que elas detinham legitimidade para responder à propositura.

Nesse sentido corretamente decidiu o Juiz:

“Afasto a preliminar de legitimidade passiva arguida pelas empresas réis, visto a pretensão do autor, se deferida, atinge direta os réus, ou seja, há coincidência da titularidade processual com a titularidade hipotética dos direitos e obrigações em disputa, visto que devem suportar as consequências da demanda, de modo que é parte legítima para figurar no polo passivo da presente ação.”

Ademais, vê-se que as empresas réis figuraram como contratados na obra realizada no condomínio do qual advieram os danos causados ao imóvel dos autores (f. 838/843). (...)”

III As réis postularam a suspensão do feito até o julgamento de ação anulatória de sentença que homologou laudo pericial produzido em ação de produção antecipada de prova, medida na qual agora insistem.

De pronto se vê, no entanto, que a postulação ficou prejudicada porque a referida ação anulatória já foi definitivamente julgada, tendo a sentença que indeferiu a petição inicial sido confirmada por acórdão desta Câmara que transitou em julgado em abril de 2023 (feiro nº 1009470-82.2022.8.26.0223).



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

36ª Câmara de Direito Privado

6

Mas ainda que aquele feito não tivesse se encerrado o fundamento externado pelas apelantes não justificava a suspensão do processo.

Conforme o artigo 313 inciso V letra “a” do CPC, medida daquela sorte só cabe quando a sentença de mérito *“depende do julgamento de outra causa ou da declaração de existência ou de inexistência de relação jurídica que constitua o objeto principal de outro processo pendente*

Ocorre que o julgamento da presente ação não dependia do desfecho que se desse ao feito indicado pelas recorrentes, eis que lá elas postulavam meramente a anulação da sentença que homologou laudo pericial na ação de produção de provas, providência que, mesmo que fosse deferida, não impediria o Juiz de aqui decidir sobre o cabimento da indenização por danos sofridos pelos autores.

Manifesto, destarte, o descabimento da reclamada suspensão do processo.

IV Os autores, proprietária e usufrutuário de imóvel, propuseram a ação sob a assertiva de que o condomínio réu contratou as corrés para proceder a obras de revitalização do prédio, mas *“com a retirada do telhado que guarnecia o edifício, a unidade dos Autores passou a sofrer reiteradas e graves infiltrações de água, ocasionando graves danos materiais e morais aos Autores”*.

A isso os promoventes acrescentaram que *“além dos diversos danos decorrentes das infiltrações, as obras acarretaram também na supressão da proteção térmica da laje superior da unidade 191, com o expressivo aumento da temperatura interna do imóvel, inviabilizando, desde 2016 e até o presente momento, a habitabilidade e utilização do*



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

36ª Câmara de Direito Privado

7

apartamento”, sendo que a situação veio a se agravar com a realização de *“teste de estanqueidade da laje”*.

Os demandantes asseveraram que diante de tal quadro em 21 de outubro de 2019 propuseram ação cautelar de produção antecipada de provas, sendo que *“após a realização da vistoria dos danos havidos no imóvel dos Autores, sobreveio o laudo pericial (fls. 268/295 - doc. 10), identificando os danos sofridos no apartamento dos Autores e atestando, cabalmente, que os referidos danos decorreram das obras realizadas pelos ora Réus”*.

Sob tal exposição os autores postularam a condenação dos réus, solidariamente, ao pagamento de indenização por danos materiais e morais.

Na peça de defesa, além de objeções formais as rés afirmam que não podiam ser responsabilizadas pelo ocorrido porque os autores *“alteraram toda a configuração hidráulica e elétrica do edifício sem refazerem a planta do edifício e já vinham sofrendo com vazamentos desde 2008”*.

Já o demandado na contestação enfatizou que faltava aos autores interesse de agir em relação ao condomínio porque em assembleia ocorrida após o ocorrido se decidiu que cada condômino arcaria com a reparação de sua própria unidade e que, ademais, o próprio autor defendeu que a ideia de que as rés haviam de responder pelos prejuízos, não o condomínio.

A isso ele acrescentou que houve prescrição e que nem tivera culpa pelo ocorrido, já que *“os Autores alegam que os danos por eles sofridos, sejam eles materiais ou morais, decorrem direta e exclusivamente das obras executadas pelas Construtoras que integram o*



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

36ª Câmara de Direito Privado

8

polo passivo da presente demanda como Corrêus”.

O processo seguiu seu trâmite, tendo o Juiz ao final reputado parcialmente procedente a ação, desfecho que apenas as demandadas aqui combatem.

Pois bem.

Como se vê nos autos, o fato objetivo é que a prova documental apresentada pelos autores confirmou terem as coisas se passado como narrado em petição inicial, cabendo consignar que na ação de produção antecipada de provas ficou esclarecido que os danos no imóvel dos autores decorreram mesmo das obras realizadas pelas rés no edifício, a mando do condomínio réu.

As recorrentes tentaram anular a sentença que homologou aquele laudo, mas não obtiveram êxito, inexistindo motivo, pois, para que o julgador aqui desconsiderasse aquela apuração técnica.

Pois ante o teor da prova documental e do aludido laudo, era de rigor reconhecer a relação causal entre a obra realizada pelas rés e os danos sofridos pelos autores, ponto de que modo irrepreensível foi assim decidido pelo sentenciante:

“A questão do aumento da temperatura em razão da retirada parcial do telhado do edifício aparentemente foi resolvida (resposta ao item 5 _ f. 342).

A conclusão pericial afirmou que "não há dúvidas que existem trincas em paredes e pontos de infiltração de água causados pela movimentação térmica ocorrida durante a execução das obras" (f. 342) e "as patologias identificadas decorrem das reformas feitas pelo condomínio no andar superior do edifício, eliminação de parte do telhado e serviços de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

36ª Câmara de Direito Privado

9

impermeabilização" (f. 343), "...Todos as anomalias provém da reforma executada no andar de cobertura do edifício. Apenas a oxidação das ferragens de viga e pilar das janelas da varanda da sala e do quarto são fruto de infiltração de água de chuva pela fachada" (f. 346). "Os problemas de infiltração de água pelo teto do apartamento nº191, que danificaram pintura, portas, móveis de quarto e cozinha, espelhos de banheiros, pontos de iluminação e tomadas foram causados pela demora na execução dos serviços de impermeabilização e também por falhas do mesmo. As trincas e fissuras em paredes e tetos ocorrem pela deficiência da proteção térmica e demora na solução do problema" (f. 348). Concluiu o sr. Perito que "a maioria dos danos existentes no apartamento nº 191 tem sua causa relacionada à retirada do telhado sobre a laje de cobertura e a demora em se executar as devidas proteções...". "O fato de ter havido uma grande 'inundação' no apartamento nº 191, no dia 12 de outubro de 2019, quando da execução do teste de estanqueidade da manta asfáltica, contribuiu em muito para os danos causados nos móveis e portas do apartamento. Também a obra de recuperação das fachadas do prédio contribuiu com as trincas e fissuras existentes nas paredes, vigas e pilares do imóvel" (f. 362).

Destarte, presentes os pressupostos da responsabilidade civil aquiliana (ação ilícita, nexó causal e dano), devem os réus reparar o prejuízo suportado pela autora, nos exatos termos do artigo 186 e 927 do Código Civil.

Às fls. 446/462 o sr. Perito apresentou a planilha de serviços necessários a reparação dos danos no imóvel dos autores às fls. 448, com valor estimado em R\$ 81.659,08 em resposta a quesitos suplementares, manifestação datada de 18/09/2020 (f. 462).

O orçamento de fls. 628/638 traz como objeto os reparo das deteriorizações sofrida pelo imóvel, pelo preço de R\$



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

36ª Câmara de Direito Privado

10

149.750,00, datado de 18/03/2021. O orçamento de fls. 639/647 tem o preço total de R\$ 190.545,00, datado de 16/03/2021.

Ainda que se considere o menor orçamento, representa quase o dobro do valor encontrado pelo sr. Perito, ainda que se considere o valor atualizado e a alteração de preços no decorrer do tempo.

Assim, para fins de reparação material será considerado o valor encontrado na perícia judicial (fls. 448), não impugnado pelos autores, devidamente atualizado desde a data da sua confecção e acrescidos de juros de mora desde a data da citação nestes autos.” (fls. 867/870).

Os apelantes alegam, é verdade, que os autores realizaram alterações no imóvel em desacordo ao decidido em assembleia e que alteraram a fachada do prédio, o que era vedado, mas base não há para se reconhecer que tais obras foram a causa do quadro pelo qual estava sendo aqui postulada a reparação.

Consigne-se que a notícia de se cuidar de obras desautorizadas pela lei civil e executadas sem aprovação de assembleia podia torna-las irregular sob o aspecto formal, mas era o que bastava para se reconhecer que foram elas que causaram os danos versados na presente propositura.

Ademais, nem mais se podia dizer que se cuidava de obras irregulares, já que sob esse argumento o condomínio aforou ação contra os apelados, mas foi ela julgada improcedente por sentença que veio a ser confirmada pela instância recursal, na qual se reconheceu, justamente, que não houve as supostas irregularidades (apelação nº 1003759-72.2017.8.26.0223).



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

36ª Câmara de Direito Privado

11

As apelantes asseveram, ainda, que não foi sua obra que causou danos ao imóvel dos autores porque o local já padecia de infiltrações desde o ano de 2008 e sofria o efeito da maresia, mas eles nem se animaram a questionar o perito sobre tais pontos, cuidando-se agora de mera conjectura, portanto.

De todo modo, na precedente ação o assistente técnico dos autores implicitamente afastou aquela possibilidade ao informar:

“O apartamento n° 191 foi completamente reformado anteriormente à ocorrência da obra contratada pelo Condomínio, tendo a reforma iniciado em 11/04/2008 e finalizada após um ano. Nessa reforma foram feitas adequações de decorações e detalhes arquitetônicos, substituição de revestimentos cerâmicos, louças, granitos das pias, adequações no terraço, criação de espaço gourmet, revisão de instalações elétricas e hidrossanitárias e pintura geral” (fls. 380).

Isto é, o apartamento naquele ano passou por expressiva reforma, não se podendo então dizer, à míngua de mínima confirmação, que apesar disso persistiu a situação causadora das infiltrações, sem qualquer relação com as obras executadas pelas rés.

As recorrentes enfatizam, mais, que aplicaram corretamente a manta asfáltica e que por isso não se podia debitar a infiltração à falha naquele serviço, mas tal escusa achava-se contrariada no laudo pericial.

Confira-se:

“É verdade que houve aplicação de manta asfáltica e também de proteção térmica das tubulações, assim como é fato que ma manta aplicada é auto protegida, teoricamente não necessitando de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

36ª Câmara de Direito Privado

12

proteção mecânica. O fato é que durante todo tempo de obra, a manta aplicada apresentou graves problemas tanto na sua capacidade de “frear” as infiltrações de água de chuva (em 12/10/2019 foi feito teste de estanqueidade da manta o qual causou grande alagamento no apartamento nº 191) como na de isolar termicamente os ambientes imediatamente abaixo dela, sendo isso o que originou a atual demanda judicial” (fls. 450).

Em suma, ante o teor do laudo coadjuvado pelo parecer do assistente indicado pelos autores e a particularidade de não terem as rés apresentado contraprova que autorizasse desconsiderar a conclusão do perito, caso era mesmo de se reconhecer a culpa exclusiva das apelantes pelos danos apontados na sentença.

E a indenização por danos morais era evidentemente devida, já que os fatos aqui revelados superaram os limites do mero aborrecimento.

A questão foi bem enfrentada pelo Juiz como se vê nessa passagem da sentença:

“O dano moral se caracteriza por ofensa injusta a qualquer atributo da pessoa física como indivíduo integrado à sociedade ou que cerceie sua liberdade, ferindo sua imagem ou sua intimidade. De fato, qualquer violação aos direitos da personalidade vem justificar a existência de dano moral reparável. Assim sendo, nos termos do que dispõe o art. 186 do Código Civil, aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência, ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Ainda que aparentemente o imóvel seja de veraneio, já que os autores declararam residir na cidade de São Paulo, a supressão de imóvel destinado a lazer e os percalços enfrentados pelos



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

36ª Câmara de Direito Privado

13

autores na solução do litígio, os transtornos causados aos autores em razão dos danos causados ao seu imóvel, não podendo dele usufruir, trouxeram lhes intenso amargor, configurando danos morais a serem reparados.”

As apelantes aqui não se insurgem contra o valor fixado a título para as indenizações, o que dispensa a Corte de tratar do tema

Por fim, quanto ao ponto residual o recurso das corrés comporta acolhimento.

Os autores pediam a título de danos materiais indenização no valor de R\$ 150.000,00, mas ao final eles obtiveram R\$ 81.659,08, o que caracterizou parcial decaimento.

Assim não ocorreu, no entanto, quanto ao fato de os autores terem obtido indenização por dano moral de valor inferior ao que postulavam, já que segundo o entendimento corrente a indicação do valor reclamado a tal título, na petição inicial, é mera sugestão.

O tema nem admite discussão, já que nesse sentido o entendimento cristalizado na Súmula STJ nº 326:

“Na ação de indenização por dano moral, a condenação em montante inferior ao postulado na inicial não implica sucumbência recíproca.”

Não se cuidava, à evidência, de decaimento mínimo dos autores a justificar a aplicação do parágrafo único do artigo 86 do CPC, mas da situação indicada no “*caput*” do referido dispositivo.

Assim, os réus passam a arcar com 2/3 das custas despesas e honorários de 10% do valor da condenação, cabendo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
36ª Câmara de Direito Privado

14

aos autores as custas restantes e honorários de 10% da diferença entre o valor dado à causa e a condenação.

Para o fim indicado, pois, dá se parcial provimento ao recurso.

(assinado digitalmente)

ARANTES THEODORO

Relator



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
36ª Câmara de Direito Privado