



APELANTE: MOEMA EMPREENDIMENTOS LTDA.

APELADOS: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SERRA AZUL E OUTROS

RELATOR: DESEMBARGADOR MARCOS ANDRÉ CHUT

EMENTA. DIREITO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E LUCROS CESSANTES. INFILTRAÇÕES EM IMÓVEL COMERCIAL. CONDENAÇÃO PARCIAL. RECURSO DE APELAÇÃO. IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS DE LUCROS CESSANTES E RESSARCIMENTO DE DESPESAS.

I. CASO EM EXAME

1. Ação ajuizada por proprietária de lojas comerciais unificadas, visando à condenação do condomínio e de condôminos ao ressarcimento de danos materiais, lucros cessantes e despesas com IPTU, condomínio, luz e água, em razão de infiltrações e deterioração do imóvel. 2. Alegação de que as infiltrações e danos estruturais inviabilizaram a locação do imóvel, sendo pleiteada indenização pelos aluguéis não recebidos e despesas suportadas. 3. Sentença de parcial procedência, com condenação do condomínio e de condômina à realização e custeio de reparos específicos, e improcedência dos pedidos de lucros cessantes e ressarcimento de despesas. Distribuição proporcional dos ônus sucumbenciais. 4. Apelação da autora visando à reforma da sentença para condenação dos réus ao pagamento de lucros cessantes, danos emergentes e restituição de despesas.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se restou comprovada a impossibilidade de locação do imóvel em razão da conduta dos réus,



de modo a justificar a condenação ao pagamento de lucros cessantes e ressarcimento de despesas.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não ficou comprovada a impossibilidade de locação do imóvel em decorrência exclusiva dos danos atribuídos aos réus; ausente demonstração de tratativas concretas para locação ou adoção de medidas para anúncio do imóvel. 7. Parte dos danos decorreu da falta de manutenção do próprio imóvel pela autora, bem como de condições inerentes ao local, conforme laudo pericial. 8. Não houve comprovação de que a rescisão do contrato de locação anterior tenha decorrido exclusivamente das infiltrações, tampouco de que a autora tenha sido privada do uso do imóvel por ato exclusivo dos réus. 9. As despesas com IPTU, condomínio, luz e água decorrem da condição de proprietária do imóvel, não havendo nexos direto com a conduta dos réus. 10. Correta a distribuição proporcional dos ônus sucumbenciais, diante da sucumbência recíproca.

IV. DISPOSITIVO

11. Recurso de apelação conhecido e desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível nº 0225743-59.2019.8.19.0001, em que figuram como apelante MOEMA EMPREENDIMENTOS LTDA. e como apelados CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SERRA AZUL E OUTROS.



Acordam os desembargadores que compõem a vigésima segunda câmara de direito privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em julgar o presente recurso na forma espelhada pela certidão de julgamento, imediatamente lavrada.

RELATÓRIO

Na forma do permissivo regimental, adoto o relatório da sentença:

“Tem-se demanda indenizatória e de obrigação de fazer proposta por MOEMA EMPREENDIMENTOS LTDA. em face de CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SERRO AZUL, MARIA VITÓRIA SOUZA GUIMARÃES LEAL, WILIANA NUNES DE MORAES LOUZADA, ARLETE LEAL BRAGANÇA CURY e TELMA DE SOUZA SIQUEIRA. Narra, em síntese, que (i) é proprietária das Lojas A, B e C, hoje unificadas, situadas na Rua Bento Lisboa no. 76 - Catete - Rio de Janeiro; (ii) os imóveis vêm sofrendo deterioração em razão de infiltrações oriundas do condomínio réu e das unidades imobiliárias 204, 206, 207 e 208, de que são proprietários os réus; (iii) contratou consultoria técnica para identificar os pontos de infiltração, as origens e verificar a segurança do imóvel, que concluiu pela ocorrência de infiltrações, com risco de desabamento e incêndio; (iv) desde junho de 2019 vem tentando, amigavelmente, que o condomínio réu



vistorie o local e promova as obras necessárias, mas sem êxito;
(v) não há possibilidade de aluguel da loja, tendo em vista seu estado atual, razão pela qual entende devido o pagamento em seu favor dos lucros cessantes, com base no valor do aluguel da loja, bem como dos danos emergentes referentes aos IPTU, condomínio, luz e água; e (vi) o valor de locação em agosto de 2019 era de R\$16.500,00 (dezesesseis mil e quinhentos reais). Daí pleitear, em sede de tutela antecipada, a realização de perícia e a efetivação das obras no imóvel. No mérito, além da confirmação da tutela, pede a condenação das rés, solidariamente: (i) a indenizarem o valor gasto com a reparação dos danos; (ii) ao pagamento dos lucros referentes ao valor dos aluguéis que esta deixou de auferir, contados desde junho de 2019 até o término das obras de reparo do imóvel; e (iii) ao ressarcimento dos danos materiais já suportados bem como os que venha a suportar no curso desta demanda em razão dos danos causados ao seu imóvel, incluídos os valores de IPTU, condomínio, água e luz. Com a inicial, os documentos de fls. 19/172. Emenda à inicial às fls. 195/215, com retificação do valor da causa. Às fls. 221, recebimento da emenda e indeferimento da tutela antecipada. Citado, o PRIMEIRO RÉU (CONDOMÍNIO) apresentou contestação às fls. 251/269, com anexos de fls. 270/308. Alega, em resumo, que (i) o imóvel estava alugado desde junho de 2012 até 30/6/2019 para TEPEL



PNEUS E ACESSÓRIOS LTDA, empresa de mecânica/borracharia; (ii) além de ausência de limpeza inerente à atividade, utilização de produtos químicos abrasivos, o constante trânsito de veículos, a sujeira, resíduos de óleo, fumaça e poeira podem comprometer o revestimento do imóvel; (iii) eventuais pontos de infiltração, que tenham advindo exclusivamente do condomínio réu, já tiveram sua causa devidamente reparada; (iv) a resolução dos danos internos no imóvel vem sendo obstaculizada pela autora, na medida em que seus advogados disseram que só permitiriam a entrada para a realização das obras mediante a assinatura de acordo e pagamento dos prejuízos; (v) jamais fora notificado pela locatária ou pela autora acerca da existência de vazamentos de sua responsabilidade, o que agravou as infiltrações, gerando, portanto, culpa também da autora; (vi) há responsabilidade dos demais réus; (vii) boa parte dos danos que contribuem para a "condição de inabitabilidade" do imóvel decorrem exclusivamente de condições inerentes ao próprio imóvel, quais sejam, ausência de drenagem e impermeabilização adequadas; e (viii) há também culpa do ex-locatário na manutenção do imóvel. Rechaça, ainda, o pedido de pagamento de indenização por danos emergentes e lucros cessantes, tendo em vista fundamentado em laudo técnico sem participação de seu representante, bem como a não locação do imóvel não decorrer de sua culpa. Às fls. 504/509, novo pedido de



antecipação da tutela, cujo deferimento ocorreu às fls. 518/519 para determinar a vistoria do imóvel, nomeando, para tanto, perito. Às fls. 662/673, a QUINTA RÉ (TELMA DE SOUZA SIQUEIRA) apresentou contestação, com documentos em anexos de fls. 674/695. Preliminarmente, sustenta ilegitimidade passiva, sob o fundamento de culpa exclusiva da autora. No mérito, alega que (i) não há nexo causal entre os danos alegados e a sua unidade, de número 206; (ii) a autora não apresentou vistoria no momento da entrega do imóvel pelo locatário; e (iii) o valor atribuído ao aluguel destoa do mercado; (iv) não há certeza de que o imóvel estaria alugado, razão pela qual rechaça o pedido de lucros cessantes. Réplica às fls. 795/823. Laudo pericial às fls. 1090/1122, sobre o qual as partes puderam se manifestar. Alegações finais às fls. 1546/1555, fls. 1576/1592 e fls. 1599/1600. Adiante, às fls. 1603, sobreveio sentença de parcial procedência. Reconheceu-se, com base da prova pericial produzida, a existência dos danos e que a origem é atribuída ao PRIMEIRO (CONDOMÍNIO) e SEGUNDO RÉUS (MARIA VITÓRIA), bem como à própria autora, em razão de má conservação. A condenação, então, estabeleceu-se da seguinte forma: "Do mesmo modo, não há comprovação de eventual dano material suportado pelo autor. Isto posto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos para: i) CONDENAR o primeiro réu a: a) Custear 50% da pintura das demais áreas do imóvel, excluídas as que serão mencionadas no item



ii, a revisão de 75% da instalação elétrica do imóvel e do desentupimento das caixas de inspeção do condomínio, observada planilha de fls. 1173/1174. b) REALIZAR o integral reparo dos revestimentos e pintura dos banheiros localizados nos fundos do imóvel, a completa recuperação estrutural dos trechos em que as armaduras estão expostas e a total recuperação do sistema de drenagem dos efluentes do condomínio, observada planilha de fls. 1173/1174. ii) CONDENAR o segundo réu a: a) CUSTEAR 50% da pintura da área de cerca de 30,00 m², localizada na região próxima à entrada do imóvel e sob a projeção da referida unidade, observada planilha de fls. 1173/1174. No mais, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos formulados em face dos demais réus e também o de reparação por lucros cessantes e danos materiais. Na extensão dos itens i) e ii), DEFIRO a tutela de urgência, para início das obras em 15 (quinze) dias, sob pena de a autora encomendá-las a terceiros às expensas dos réus. O reembolso será garantido por penhora online. Sem prejuízo, ADVIRTO à autora que deverá permitir o acesso dos réus a seu imóvel, sob pena de imediata revogação desta tutela e de aplicação de multa por litigância de má-fé. Diante da sucumbência recíproca, CONDENO o primeiro e o segundo réus ao pagamento de 30% (trinta por cento) das custas, além de honorários de 15% (quinze por cento) da condenação, observada a longa tramitação da lide, que passou por demorada prova pericial. Sem



prejuízo, condeno a autora ao pagamento de 70% (setenta por cento das custas), além do pagamento, aos patronos do condomínio e da quinta ré, de honorários de 15% (quinze) por cento sobre o valor de um ano do aluguel observada a estimativa de fls. 145/172, e de um ano de IPTU, no valor indicado às fls. 46/48. Em relação à quinta ré, os honorários deverão englobar, também, idêntico patamar sobre o valor da causa, por considerar que os pedidos foram julgados integralmente improcedentes." A parte autora opôs embargos de declaração (fls. 1644), que foram rejeitados (fls. 1695). Adiante, foi interposto recurso de apelação pela demandante, para reforma parcial da sentença (fls. 1728). Contrarrazões apresentadas tempestivamente pelo PRIMEIRO RÉU (fls. 1780) e pela QUINTA RÉ (fls. 1801). Após esclarecimentos das partes sobre o estágio das obras, o processo foi remetido ao Eg. Tribunal para julgamento do recurso. A seguir, sobreveio o v. acórdão de ID 1.910, que reconheceu a existência de erro material da sentença, uma vez que a condenação da SEGUNDA RÉ (MARIA VITÓRIA) baseou-se em fundamentos que, em verdade, reconduzem ao apartamento 204, cuja proprietária é a QUARTA RÉ (ARLETE). Estabeleceu que o erro ensejou prejuízo à defesa da QUARTA RÉ (ARLETE) "tendo vista especialmente o percentual da condenação das despesas processuais e honorários advocatícios totalmente



desproporcional à efetiva sucumbência desta ré, cuja condenação foi de custear 50% da pintura da área de cerca de 30,00 m²." Assim sendo, declarou a nulidade da sentença para que sejam observadas as formalidades legais e outra seja proferida, observando o erro material na indicação da pessoa condenada e a desproporcionalidade da sucumbência. Opostos embargos de declaração, o v. acórdão foi mantido, como se vê das fls. 1.951. Devolvidos os autos, oportunizou-se a manifestação das partes (fls. 1961), sendo certo que apenas o PRIMEIRO RÉU (CONDOMÍNIO) e a autora se manifestaram, respectivamente às fls. 1965 e 1967. É o relatório."

O dispositivo da sentença restou assim redigido:

"Adiante, vê-se que o v. acórdão declarou a nulidade da sentença em razão de erro material na indicação de uma das partes condenadas, sendo certo que o equívoco gerou, por consequência, condenação sucumbencial desproporcional. Por isso, não tem qualquer razão o autor ao pedir a completa reforma da sentença anulada, de modo que se dê a total procedência dos pleitos.

Firme nos fundamentos da sentença anterior, inclusive baseada em prova pericial técnica, limito-me à correção do erro material constatado. Assim sendo, reformo a sentença de fls. 1603 para que



onde se lê: "ii) CONDENAR o segundo réu a: a) CUSTEAR 50% da pintura da área de cerca de 30,00 m², localizada na região próxima à entrada do imóvel e sob a projeção da referida unidade, observada planilha de fls. 1173/1174." Passe a constar: "ii) CONDENAR a QUARTA RÉ (ARLETE) a: a) CUSTEAR 50% da pintura da área de cerca de 30,00 m², localizada na região próxima à entrada do imóvel e sob a projeção da referida unidade, observada planilha de fls. 1173/1174." Por consequência, a condenação sucumbencial passará a ser distribuída da seguinte forma: Diante da sucumbência recíproca, CONDENO o PRIMEIRO RÉU (CONDOMÍNIO) e a QUARTA RÉ (ARLETE) ao pagamento de 30% (trinta por cento) das custas, além de honorários de 15% (quinze por cento) da condenação, observada a longa tramitação da lide, que passou por demorada prova pericial. Sem prejuízo, condeno a autora ao pagamento de 70% (setenta por cento das custas), além do pagamento, aos patronos do CONDOMÍNIO E DA QUARTA RÉ, de honorários de 15% (quinze) por cento sobre o valor de um ano do aluguel observada a estimativa de fls. 145/172, e de um ano de IPTU, no valor indicado às fls. 46/48. Em relação aos demais réus, os honorários deverão englobar, também, idêntico patamar sobre o valor da causa, por considerar que os pedidos foram julgados integralmente improcedentes". MANTIDA, no mais, a sentença de fls. 1603, aqui ratificada como se integralmente



transcrita, salvo no que eivada por erro material. P.I. Transitada em julgado, aguarde-se por 10 (dez) dias a iniciativa do interessado. Inerte, dê-se baixa e arquivem-se.”

Recurso de apelação da autora no index 1984, pleiteando a reforma da sentença para que os réus sejam condenados ao pagamento de lucros cessantes e danos emergentes, com a restituição dos valores pagos a título de IPTU e cotas extras, e alugueres não recebidos desde o ajuizamento da demanda.

Contrarrazões do primeiro réu index 2014, pelo desprovimento do recurso.

Sem contrarrazões dos demais réus, conforme certidão de index 2031.

É o relatório. Passo ao voto.

VOTO

Inicialmente, cabe dizer que o recurso é tempestivo, sendo certo que estão configurados os demais pressupostos de admissibilidade.

Em sua inicial, a parte autora alega ser proprietária das lojas A, B e C, atualmente unificadas, situadas na Rua Bento Lisboa, nº 76, no bairro do Catete, nesta capital.

Sustenta que os imóveis vêm sofrendo deterioração em razão de infiltrações provenientes do condomínio réu e das unidades 204, 206, 207 e 208, de propriedade dos demais réus.

Afirma ter contratado consultoria técnica para identificar os pontos de infiltração, suas origens e verificar a segurança do imóvel, sendo constatada a existência de infiltrações com risco de desabamento e incêndio.



Narra que, desde junho de 2019, vem tentando, sem êxito, que o condomínio realize vistoria e promova as obras necessárias. Alega, ainda, a impossibilidade de locação da loja em razão do estado do imóvel, pleiteando o pagamento de lucros cessantes, bem como de danos emergentes referentes a IPTU, condomínio, luz e água.

Informa que o valor de locação em agosto de 2019 era de R\$16.500,00 (dezesesseis mil e quinhentos reais).

Requer a condenação dos réus, solidariamente, ao ressarcimento dos valores gastos com a reparação dos danos, ao pagamento dos lucros cessantes desde junho de 2019 até o término das obras e ao ressarcimento dos danos materiais já suportados e os que vier a suportar no curso da demanda, incluídos os valores de IPTU, condomínio, água e luz.

O condomínio réu, em sua peça de bloqueio, afirma que o imóvel esteve alugado de junho de 2012 a 30/06/2019 para empresa de mecânica e borracharia, que a ausência de limpeza e o uso de produtos químicos comprometeram o revestimento do imóvel, e que eventuais pontos de infiltração de responsabilidade do condomínio já foram reparados.

Sustenta que a resolução dos danos internos foi obstaculizada pela autora, que condicionou o acesso à loja à assinatura de acordo e pagamento de prejuízos.

Aduz que jamais foi notificado pela locatária ou pela autora acerca de vazamentos de sua responsabilidade, o que agravou as infiltrações, gerando culpa concorrente da autora.



Aponta responsabilidade dos demais réus e do ex-locatário, bem como condições inerentes ao próprio imóvel, como ausência de drenagem e impermeabilização adequadas como nexos causais.

Rechaça o pedido de indenização por danos emergentes e lucros cessantes, argumentando que o laudo técnico foi produzido sem participação do representante do condomínio e que a não locação do imóvel não decorre de sua culpa, pugnando pela improcedência dos pedidos.

O imóvel objeto da demanda foi submetido à perícia, conforme laudo de index 1.090.

O juiz da causa julgou parcialmente procedentes os pedidos para i) condenar o condomínio a custear 50% da pintura das demais áreas do imóvel, a revisão de 75% da instalação elétrica e o desentupimento das caixas de inspeção do condomínio, além de realizar o integral reparo dos revestimentos e pintura dos banheiros localizados nos fundos do imóvel, a completa recuperação estrutural dos trechos em que as armaduras estão expostas e a total recuperação do sistema de drenagem dos efluentes do condomínio; ii) condenar Arlete Leal Bragança Cury a custear 50% da pintura da área de cerca de 3.000 m² localizada na região próxima à entrada do imóvel e sob a projeção da referida unidade. Julgou improcedentes os pedidos em face dos demais réus, bem como o de reparação por lucros cessantes e danos materiais.

A parte autora, inconformada, interpôs recurso de apelação, com o intuito de ver reformada a sentença para condenação dos réus ao pagamento de lucros



cessantes e danos emergentes, bem como à restituição dos valores pagos a título de IPTU, cotas extras e alugueres não recebidos desde o ajuizamento da demanda.

A apelante insiste na tese de que não houve omissão de sua parte quanto à manutenção do imóvel, pois, segundo alega, os danos decorrem de infiltrações recorrentes e persistentes, que impossibilitavam qualquer reparo eficaz, e que a ausência de locação não decorreu de desinteresse, mas sim do estado insalubre do imóvel, agravado pela demora na realização das obras de reparo.

Da análise dos autos verifico que não assiste razão ao recorrente, senão vejamos:

O recorrente pretende a reforma da sentença no sentido de reconhecer a impossibilidade de locação do imóvel, em decorrência dos danos estruturais e infiltrações atribuídas ao condomínio e às unidades autônomas e, como consequência, requer sejam condenados ao pagamento de lucros cessantes e danos emergentes.

Aduz que o imóvel permaneceu sem condições de locação em razão de danos estruturais e infiltrações atribuídas ao condomínio e às unidades autônomas, conforme atestado pela perícia técnica.

Pois bem.

Conforme ressaltado na sentença, amparada por laudo pericial técnico, a parte autora não comprovou a alegada impossibilidade de locação, não tendo sido demonstrada a existência de tratativas concretas para locação do imóvel ou mesmo a adoção de medidas para anunciá-lo.



Outrossim, restou demonstrado nos autos que parte dos danos decorreu da falta de manutenção do próprio imóvel pela autora, bem como de condições inerentes ao local.

Destaque-se que o imóvel permaneceu alugado por sete anos, sem que a autora tenha feito qualquer vistoria no imóvel.

O laudo pericial reconheceu a existência de danos no imóvel da autora/apelante, cuja origem foi atribuída ao condomínio, à unidade 204 e à própria autora, em razão de má conservação.

A perícia técnica foi minuciosa ao descrever a situação do imóvel, apontando que, na data da vistoria, as infiltrações e vazamentos ativos ocorriam apenas na parte dos fundos do imóvel, enquanto no restante do imóvel havia marcas de antigas infiltrações e de falta de manutenção.

O laudo também esclareceu que a hipótese mais provável é a de que os danos estejam relacionados à deficiência do sistema de drenagem do prédio e ao entupimento das caixas de inspeção que passam pelo piso da loja.

Quanto às obras realizadas, a perícia constatou que as intervenções promovidas pela unidade 204 foram eficientes, não havendo mais infiltrações ativas naquela área, enquanto as obras realizadas pelo condomínio não foram plenamente eficazes, persistindo infiltrações ativas nos fundos da loja.

A prova dos autos revela que parte dos danos decorreu da ausência de manutenção regular do imóvel, especialmente após a devolução pelo antigo locatário, que não realizou qualquer obra de reposição ou reparo pelo desgaste natural.



O laudo pericial foi claro ao afirmar que não houve apresentação de laudo de vistoria quando da entrega do imóvel nem quando de sua devolução, e que o imóvel foi entregue à autora sem a realização de qualquer tipo de obra por parte do locador. Também não há nos autos comprovação de que a rescisão do contrato de locação anterior tenha decorrido exclusivamente das infiltrações, tampouco de que a autora tenha adotado medidas concretas para anunciar o imóvel à locação ou buscado interessados durante o período em que esteve fechado.

No tocante ao ressarcimento de despesas com IPTU, condomínio, luz e água, penso que andou bem o juiz da causa ao indeferir o pedido, pois tais despesas decorrem da condição de proprietária do imóvel e não se vinculam, por si só, à responsabilidade dos réus pelos danos materiais, sobretudo diante da ausência de comprovação de que a autora tenha sido privada do uso do imóvel por ato exclusivo dos demandados, ou de que tais despesas tenham sido suportadas em razão direta de conduta dos réus.

Por fim, quanto à distribuição dos ônus sucumbenciais, a sentença observou corretamente a sucumbência recíproca, tendo em vista que parte dos pedidos foi julgada procedente e parte improcedente, sendo razoável a fixação proporcional das custas e honorários advocatícios, não havendo motivo para alteração desse critério.

Nesse contexto, não merece qualquer reparo a sentença aqui impugnada.

Pelo exposto, voto no sentido de se conhecer do recurso, para NEGAR-LHE PROVIMENTO, e manter a sentença na íntegra, por estes e por seus próprios fundamentos.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Segunda Câmara de Direito Privado

Apelação cível nº. 0225743-59.2019.8.19.0001



Em observância ao disposto no art. 85, §11 do Código de Processo Civil, majoro os honorários de sucumbência devidos pela parte autora para 17% do parâmetro fixado em sentença.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

DESEMBARGADOR MARCOS ANDRÉ CHUT
RELATOR

