

Tribunal de Justiça

1ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 0006275-80.2021.8.19.0209

Apelante : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO COSTABELLA

Apelado: RODRIGO LYRIO NEVES

Relator: Desembargador CHERUBIN SCHWARTZ

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RESPONSABILIDADE CIVIL. CONDOMÍNIO. OBRAS EM FACHADA. DANOS MORAIS. RECURSO IMPROVIDO.1. Apelação cível interposta por condomínio contra sentença que julgou procedente pedido de indenização por danos morais, em razão de transtornos decorrentes de obra de reforma da fachada do edifício.

2. O autor alegou barulho excessivo, quebra de janela, insalubridade, restrição ao uso do imóvel, presença de roedor, atraso na reinstalação de ar-condicionado, sujeira e invasão de privacidade, com omissão do condomínio em adotar providências eficazes. 3. Sentença condenou o condomínio ao pagamento de indenização por danos morais e rejeitou embargos de declaração. 4. Não se verifica nulidade da sentença, pois o juízo de origem expôs de forma clara e objetiva os fundamentos da condenação, individualizando os fatos e indicando os elementos de prova. 5. A prova documental demonstra que os transtornos suportados pelo autor extrapolaram o mero aborrecimento tolerável em ambiente condominial, configurando violação aos direitos da personalidade. 6. O condomínio tinha o dever de fiscalizar a execução dos serviços e adotar providências para mitigar os danos, nos termos do CC, art. 1.348, V, e sua omissão resultou em ato ilícito por omissão, nos termos do CC, art. 186. 7. O valor arbitrado a título de danos morais observa os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, não havendo excesso ou descompasso com os parâmetros jurisprudenciais.

Recurso conhecido e não provido. Majoração dos honorários recursais.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados, estes autos da Apelação Cível nº 0006275-80.2021.8.19.0209, em que figuram como apelante CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO COSTABELLA e apelado RODRIGO LYRIO NEVES ,

ACORDAM os eminentes Desembargadores que compõem a Colenda 1ª Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos em conhecer e negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Desembargador Relator.

Trata-se de Apelação Cível interposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO COSTABELLA, sendo o apelado RODRIGO LYRIO NEVES, contra sentença proferida pelo Juízo da 6ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca, nos autos da ação indenizatória por danos morais, ajuizada por RODRIGO LYRIO NEVES em face de CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO COSTABELLA e MULTIPLICA ENGENHARIA E ARQUITETURA LTDA, que julgou procedente o pedido inicial para condenar o primeiro réu ao pagamento de indenização por

danos morais, extinguindo o feito sem resolução do mérito em relação à segunda ré após homologação de desistência.

A petição inicial narra que o autor reside há mais de vinte e cinco anos no condomínio demandado e, a partir de março de 2020, durante a pandemia de COVID-19, passou a sofrer graves transtornos em razão da obra de reforma da fachada do edifício, executada sob responsabilidade do condomínio e da empresa contratada. Relata que a obra foi iniciada em período de restrições legais, gerando poluição sonora intensa, com ruídos de pedras caindo sobre a estrutura metálica do andaime posicionado em frente à janela de seu apartamento.

Alega que, apesar das reiteradas solicitações, não foram instaladas proteções adequadas, resultando na quebra da janela da cozinha em outubro de 2020. Sustenta que o acúmulo de entulhos atraiu um roedor para sua residência e que o condomínio permaneceu inerte quanto à dedetização. Afirma que foi obrigado a manter as janelas fechadas por tapumes e lona, suportando calor intenso, agravado pela desinstalação dos aparelhos de ar-condicionado, cujo prazo de reinstalação não foi cumprido. Por fim, aponta que os funcionários da obra deixavam sujeira na varanda e invadiam sua privacidade. Requer a

condenação dos réus ao pagamento de indenização por danos morais, além das demais cominações legais [ID000003].

A sentença julgou procedente o pedido autoral para CONDENAR o réu CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO COSTABELLA a pagar ao autor RODRIGO LYRIO NEVES a quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de indenização por danos morais. Sobre este valor incidirá atualização monetária pelo IPCA a partir desta sentença .Outrossim, condenou o réu ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios de sucumbência, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §2º, do CPC. Publique-se. Intimem-se. Após o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se.” [ID000325]

Foram opostos embargos de declaração pelo réu, os quais foram rejeitados, não havendo alteração no dispositivo da sentença [ID000345].

O recurso de apelação interposto pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO COSTABELLA sustenta, em preliminar, a nulidade da sentença por fundamentação genérica, alegando ausência de individualização da conduta omissiva e de demonstração do nexo causal entre a atuação do condomínio e os danos alegados.

No mérito, defende a inexistência de responsabilidade subjetiva, afirmando que os fatos narrados decorrem de obra necessária de manutenção predial, regularmente aprovada em assembleia, e que os desconfortos experimentados pelo autor são inerentes à vida em condomínio, não configurando dano moral indenizável. Pleiteia, subsidiariamente, a redução do valor fixado a título de danos morais, por considerá-lo excessivo diante das circunstâncias do caso. Ao final, requer a anulação da sentença, a improcedência do pedido inicial ou, alternativamente, a redução do quantum indenizatório [ID000348].

A parte recorrida apresentou contrarrazões, defendendo a manutenção da sentença e a rejeição da preliminar de nulidade, bem como a confirmação da condenação imposta, sustentando que os fatos e provas constantes dos autos demonstram a gravidade dos transtornos suportados e a omissão do condomínio em adotar providências para mitigar os danos [ID000368].

É o Relatório.

Inicialmente, conheço do recurso do banco, eis que presentes os requisitos intrínsecos e extrínsecos para a admissibilidade.

O Condomínio do Edifício Costabella, em suas razões recursais, sustenta, em preliminar, a nulidade da sentença por ausência de fundamentação adequada, afirmando que o decisum não

teria individualizado conduta omissiva concreta nem demonstrado o nexo causal entre eventual omissão do condomínio e os danos alegados pelo autor.

Aduz, ainda, que a sentença teria se limitado a reconhecer genericamente a existência de ato ilícito, sem apontar qual dever objetivo teria sido descumprido, e que a condenação se baseou em presunção, sem análise técnica sobre a intensidade dos transtornos e sobre a excepcionalidade dos fatos narrados, o que comprometeria a validade do julgado.

No mérito, o apelante defende a inexistência de nexo causal entre sua atuação e os danos alegados, sustentando que os transtornos experimentados pelo autor decorreriam de obra necessária à manutenção predial, regularmente aprovada em assembleia, e que o desconforto, barulho e sujeira seriam inerentes à vida em condomínio, não configurando, por si só, dano moral indenizável.

Ressalta, ainda, que eventual dano material foi prontamente reparado, como no caso da substituição do vidro da janela, e que não há provas de que os demais prejuízos tenham decorrido de conduta omissiva ou comissiva do condomínio. Por fim, requer, subsidiariamente, a redução do valor fixado a título de indenização por danos morais, caso mantida a condenação.

O recurso deve ser improvido.

A sentença recorrida analisou detidamente a controvérsia, tendo afastado a preliminar de ilegitimidade passiva e fixado como ponto central do litígio a apuração da ocorrência e da extensão dos transtornos e incômodos anormais alegados pelo autor, decorrentes da obra de reforma da fachada do condomínio.

O juízo de origem, após ampla análise da prova documental, concluiu pela responsabilidade do condomínio, reconhecendo que os fatos narrados — barulho excessivo durante o confinamento da pandemia, quebra de janela, insalubridade, desconforto térmico e privação do uso regular do imóvel — extrapolaram os limites do mero aborrecimento tolerável em ambiente condominial, configurando violação aos direitos da personalidade do autor e ensejando a reparação por dano moral[ID000325].

No que se refere às preliminares recursais, não se verifica ausência de fundamentação na sentença.

O juízo a quo expôs de forma clara e objetiva os motivos que o levaram à conclusão pela procedência do pedido, individualizando os fatos relevantes e indicando os elementos de prova que embasaram seu convencimento.

A decisão destacou que a responsabilidade do condomínio decorre do dever de fiscalizar a execução dos serviços de forma a mitigar os transtornos aos moradores, nos termos do artigo

1348, inciso V, do Código Civil, e que a omissão nesse mister resultou em danos efetivos ao autor, devidamente comprovados nos autos.

Assim, não há que se falar em nulidade da sentença por ausência de fundamentação ou por violação ao contraditório e à ampla defesa, tampouco em cerceamento de defesa, pois a matéria controvertida foi suficientemente esclarecida pela prova documental, sendo desnecessária a produção de outras provas, como a pericial ou testemunhal, diante da robustez dos elementos já constantes dos autos[ID000325].

Superadas as preliminares, passa-se ao exame do mérito recursal.

A controvérsia reside na verificação da existência de ato ilícito por parte do condomínio e do consequente dever de indenizar os danos morais alegados pelo autor.

A prova documental carreada aos autos demonstra que o autor e sua família foram submetidos, durante longo período, a barulho excessivo, insalubridade, restrição ao uso do imóvel, quebra de janela e outros transtornos decorrentes da execução da obra de reforma da fachada do edifício. Os e-mails enviados à administração do condomínio, anexados à inicial e à réplica, comprovam as reiteradas tentativas de solução extrajudicial dos problemas, detalhando os episódios de barulho intenso, queda de pedras, acúmulo de entulho,

presença de roedor, atraso na reinstalação dos equipamentos de ar-condicionado e sujeira deixada na varanda. Tais documentos evidenciam não apenas o conhecimento do condomínio acerca dos fatos, mas também a sua inércia em adotar providências eficazes para mitigar os prejuízos experimentados pelo autor[ID000225].

Além disso, as reclamações de outros condôminos, igualmente acostadas aos autos, corroboram que os problemas não foram isolados, mas sim resultado de falhas na condução da obra e na fiscalização dos serviços, o que reforça o caráter anormal e intolerável dos transtornos suportados.

A alegação do apelante de que os desconfortos seriam inerentes à vida em condomínio não se sustenta diante da gravidade e da duração dos fatos comprovados, que ultrapassaram os limites do razoável e atingiram direitos fundamentais do condômino, como o sossego, a saúde e a segurança[ID000266].

No tocante à alegação de que o dano material foi prontamente reparado, como no caso da substituição do vidro da janela, tal circunstância não elide a responsabilidade do condomínio, pois não afasta a falha na segurança da obra que permitiu a ocorrência do dano inicial, nem os demais transtornos que persistiram ao longo do tempo.

O conjunto probatório revela que a conduta omissiva do condomínio, ao não fiscalizar adequadamente a execução dos

serviços e ao não responder de forma eficaz às reclamações dos moradores, configurou ato ilícito por omissão, nos termos do artigo 186 do Código Civil, ensejando o dever de indenizar [ID000225].

Quanto ao valor fixado a título de indenização por danos morais, verifica-se que o montante de R\$ 10.000,00, arbitrado pelo juízo de origem, observa os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, considerando a gravidade e a duração dos transtornos, o descaso do réu e as particularidades do caso concreto. Não se vislumbra excesso ou descompasso em relação aos parâmetros usualmente adotados pela jurisprudência, razão pela qual não merece acolhida o pedido subsidiário de redução do quantum indenizatório[ID000325].

Diante do exposto, VOTO pelo conhecimento e não provimento do recurso majorando os honorários recursais em 5% sobre o valor fixado.

Rio de Janeiro, a data da assinatura eletrônica.

Desembargador CHERUBIN HELCIAS SCHWARTZ JÚNIOR.

Relator