



Apelação Cível nº 0500634-09.2015.8.19.0001

FLS. 1

APELANTE 1: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MISK (RÉU)

APELANTE 2: MARCOS COSTA SIMÕES (AUTOR)

APELANTE 2: LIVIA COSTA SIMÕES (AUTOR)

APELADOS: OS MESMOS

RELATOR: DESEMBARGADOR ALCIDES DA FONSECA NETO

EMENTA: APELAÇÕES CÍVEIS. RESPONSABILIDADE CIVIL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. INFILTRAÇÕES EM UNIDADE AUTÔNOMA ORIUNDAS DE ÁREAS COMUNS. OBRAS DE REPARO INCOMPLETAS, SEM RECOMPOSIÇÃO DE REVESTIMENTOS E SEM CONEXÃO À REDE SANITÁRIA. INABITABILIDADE E IMPOSSIBILIDADE DE EXPLORAÇÃO ECONÔMICA POR MAIS DE UMA DÉCADA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. RECURSOS DE AMBAS AS PARTES. REFORMA PARCIAL DO JULGADO.

CASO EM EXAME.

1. Apelações cíveis interpostas contra a sentença proferida pela magistrada Dra. Rosana Simen (26ª Vara Cível da Comarca da Capital) que julgou parcialmente procedente a presente demanda indenizatória, precedida de ação cautelar de produção antecipada de provas, movida pelo proprietário e pela usufrutuária da unidade autônoma 401 do Condomínio do Edifício Misk, em razão de vazamentos e vícios estruturais nas colunas de esgoto (“barbará”) e de gordura, que ocasionaram infiltrações em seu imóvel, além da interrupção de obras de reparo iniciadas por preposto do Condomínio. Tais circunstâncias causaram a inabitabilidade do imóvel a partir de 14/04/2014 e, ainda, prejuízos decorrentes da impossibilidade de exploração econômica do bem, antes destinado a aluguel



por temporada para fins de complementação de renda de aposentadoria de pessoa idosa.

2. Na sentença, condenou-se o ente condominial a reparar os danos emergentes, no valor de R\$ 7.830,00, acrescido de correção monetária e juros de mora de 1% ao mês a contar de 14/04/2014 até 12/05/2016, data do depósito judicial efetuado pelo Condomínio nos autos da cautelar, e a partir da qual o montante devido passou a ser atualizado pela instituição financeira. Também, a ressarcir os lucros cessantes do período entre 14/04/2014 e 12/05/2016, acrescidos do valor correspondente a 30 dias para a realização das obras, observada a vacância média anual de 120 dias, com juros e correção monetária a contar de 14/04/2014. Ainda, a compensar os danos morais, no valor total de R\$ 15.000,00 para ambos os autores, com correção monetária a partir da data da publicação da sentença, e com juros de 1% a incidir a partir da citação. Reconhecida a sucumbência recíproca, condenaram-se as partes ao rateio das despesas processuais e pagamento de honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa, na proporção de 50% para o advogado de cada uma das partes.

QUESTÃO EM DISCUSSÃO.

3. Em sede recursal, o Condomínio (primeiro apelante), pretendeu que os lucros cessantes e os consectários da mora fossem delimitados ao período entre 14/04/2014 e 30/04/2014, sob a alegação de recusa culposa do proprietário em franquear o acesso para a conclusão das obras. Também postulou o afastamento dos danos morais ou, subsidiariamente, sua minoração.

4. Os autores (segundos apelantes), pleitearam o acolhimento da contradita e a reforma parcial da sentença para que fosse afastada a aplicação da teoria do *duty to mitigate the loss*, bem



como majorados os danos emergentes para R\$ 33.505,36 (data da apuração dos cálculos periciais), ampliado o período dos lucros cessantes (de 14/04/2014 a 31/12/2019), com acréscimo de 30 dias para a efetiva realização das obras. Ainda, que os danos morais fossem majorados para R\$ 45.000,00 e, por fim, a condenação do Condomínio ao ressarcimento das despesas da ação cautelar e da ação principal, com o afastamento da sucumbência recíproca.

5. Desta feita, a matéria devolvida a determinar se cingiu a analisar as seguintes questões: *a)* contradita de testemunha; *b)* preclusão de discussões sobre danos materiais e laudo pericial; *c)* adequação do critério do dever de mitigar o próprio prejuízo; *d)* culpa exclusiva dos ofendidos pela ausência de conclusão das obras e agravamento do dano; *e)* abrangência do banheiro de serviço no escopo da obrigação; *f)* quantificação dos danos emergentes; *g)* quantificação e lapso temporal dos lucros cessantes; *h)* caracterização e arbitramento dos danos morais; *i)* reembolso de despesas da ação cautelar; e *j)* distribuição dos ônus de sucumbência da ação principal.

JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE RECURSAL.

6. **Conhecimento de ambos os recursos**, pois presentes todos os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade. Cumpre registrar, quanto ao preparo do Condomínio, ter sido identificada a insuficiência no recolhimento das custas processuais. Intimado, o recorrente efetuou a complementação da verba, providência que saneou o vício formal.

PRELIMINAR DE CONTRADITA DE TESTEMUNHA.

7. **Acolhimento** da insurgência dos autores contra decisão interlocutória, proferida em audiência de instrução, que indeferiu a contradita por suspeição de testemunha. O



depoente, na qualidade de genitor e administrador dos bens de menor impúbere (proprietário de unidade no condomínio), detém múnus decorrente do poder familiar. Interesse financeiro reflexo evidenciado, pois eventual ônus condenatório do condomínio repercute diretamente nas frações ideais dos condôminos. Suspeição reconhecida, com requalificação do depoimento na condição de informante. (arts. 1.634, 1.689 e 1.690, CC/2002; arts. 447, §§ 3º, II, 4º e 5º, 457, § 1º e 1.009, CPC/2015)

PREJUDICIAL DE PRECLUSÃO.

8. Rejeição da prejudicial de preclusão das discussões sobre quantificação dos danos materiais, conclusões dos laudos periciais e suficiência do depósito judicial. A homologação de laudo pericial em sede de ação cautelar de produção antecipada de provas possui natureza meramente integrativa e não faz coisa julgada material sobre a extensão do dano ou a responsabilidade civil. No mais, no processo principal, as decisões interlocutórias sobre provas submetem-se ao regime de preclusão diferida, pelo que é tempestiva a impugnação em preliminar de apelação. (art. 1.009, CPC/2015)

RAZÕES DE DECIDIR O MÉRITO.

9. Responsabilidade civil configurada. O condomínio responde pelos danos causados pela falha na conservação das partes comuns e pela execução inadequada dos reparos, pois os vazamentos tiveram origem em estruturas condominiais e as obras realizadas não restabeleceram as condições de habitabilidade do imóvel. (arts. 186, 187, 927, 944, 1.331 e 1.348, CC/2002)

10. Inaplicabilidade do dever de mitigar o próprio dano. O padrão de conduta fundado na boa-fé objetiva pressupõe omissão injustificada do lesado e a disponibilidade de meios razoáveis para minorar o prejuízo, o que não se verificou no



caso. Ausente comprovação de recusa culposa ou resistência dos autores ao ingresso no imóvel, não há falar em comportamento recalcitrante. A utilização da via jurisdicional não pode ser interpretada como agravamento do prejuízo, mas como exercício regular do direito de ação. (art. 5º, XXXV, CRFB/1988; art. 422, CC/2002)

11. Inexistência de culpa exclusiva dos ofendidos. A mera invocação de obstáculo ao cumprimento da obrigação de reparar, sem iniciativas concretas para sua superação, não autoriza transferir aos autores o ônus pelo agravamento dos danos. Neste sentido, os laudos periciais confirmaram que os serviços executados pelo preposto do Condomínio no imóvel objeto da lide não seguiram as normas técnicas aplicáveis e precisariam ser completamente refeitos para assegurar condições de segurança. Além disto, o depósito judicial realizado em 12/05/2016, no valor de R\$ 8.668,46, embora tenha representado tentativa de composição da lide, não possuiu eficácia liberatória integral, pois não correspondeu à totalidade da extensão do dano apurado. O ente condominial optou por depositar quantia calculada a partir de interpretação restritiva quanto à área atingida do imóvel. Assim, a resistência dos autores em aceitar reparos incompletos ou insuficientes não configura abuso de direito.

12. Inclusão do banheiro de serviço no escopo condenatório. Divergência que surgiu do relato unilateral do preposto do Condomínio responsável pelos reparos, prestado durante a diligência da prova técnica, no sentido da existência de obras particulares preexistentes no imóvel. Todavia, o conjunto probatório demonstra o nexo causal entre as intervenções e os danos do referido cômodo.

13. Ocorrência e majoração dos danos emergentes. Apurou-se o nexo causal entre a conduta do Condomínio, má



conservação da estrutura do edifício e a ausência de conclusão/má-execução das obras de reparos, e os danos que atingiram o banheiro social, o banheiro de serviço e a cozinha do apartamento dos autores. Adoção do orçamento apurado no laudo pericial mais recente, por refletir os custos contemporâneos de mercado necessários à recomposição integral do imóvel, no valor correspondente a R\$ 33.505,36, sobre os quais devem incidir juros moratórios a contar do evento danoso (14/04/2014) e correção monetária a partir da data da última atualização dos cálculos periciais (10/2020). (art. 398, Código Civil; Súmula nº 54/STJ)

14. Redução equitativa dos lucros cessantes. Devidos em razão da impossibilidade de exploração econômica do imóvel para fins de locação por temporada. Contudo, a manutenção da inabitabilidade por mais de uma década, no curso de prolongada tramitação processual, desbordou dos efeitos diretos e imediatos do ilícito originário. Aplicação excepcional da redução equitativa da indenização, diante da manifesta desproporção entre a gravidade da culpa e a extensão do dano. Limitação temporal ao patamar equitativo e proporcional de 36 (trinta e seis) meses, com base no valor locativo histórico apurado na primeira perícia de R\$ 7.880,00, o qual perfaz o montante histórico de R\$ 283.680,00, com juros a contar do evento danoso (14/04/2014) e correção monetária a partir da data do arbitramento por equidade (arts. 398, 402, 403 e 944, parágrafo único, CC/2002)

15. Caracterização e majoração dos danos morais. Ofensa direta a direitos da personalidade e da dignidade humana, evidenciada pela privação do direito à moradia, à exploração econômica da propriedade, à saúde e ao saneamento básico. Configuração de dano temporal em face do desperdício desarrazoado de tempo vital dos autores, compelidos a desviar



suas energias da esfera existencial para solucionar problemas criados pela desídia condominial. Arbitramento pelo método bifásico. Na primeira fase, valorização do interesse jurídico lesado, em conformidade com os precedentes acerca da matéria (grupo de casos), considerados três parâmetros: responsabilidade civil de ente condominial por vícios em áreas comuns, privação da utilização do imóvel, e atualidade dos julgamentos. Em resultado, alcançou-se R\$ 10.500,00, *quantum* que assegurou a igualdade de tratamento e a coerência dos julgamentos. Destaque, na segunda fase, para as circunstâncias próprias do caso concreto, notadamente a gravidade do fato em si (inabitabilidade forçada), condição pessoal dos ofendidos (coautora pessoa idosa), consequências e repercussões psicológicas (elementos anímicos, tais como desgaste emocional, frustração e angústia) e culpabilidade do ofensor (violação do dever legal de conservação). Tais circunstâncias justificaram a elevação da compensação ao patamar definitivo de R\$ 15.000,00 para cada um dos autores, com juros moratórios a contar do evento danoso (14/04/2014) e correção monetária do arbitramento neste acórdão (art. 1º, III, CRFB/1988; art. 398, CC/2002; Súmulas nº 97/TJRJ e nº 362/STJ).

16. Reembolso de despesas da ação cautelar.

Admissibilidade. As custas processuais (R\$ 537,07), honorários periciais (R\$ 6.450,00) e honorários do assistente técnico (R\$ 4.515,00) adiantados na via cautelar integram o conceito de danos emergentes decorrentes do ato ilícito. Exclusão apenas dos honorários advocatícios contratuais da cautelar, restritos à esfera extrajudicial segundo a jurisprudência pacífica. (art. 398, CC/2002; Súmulas nº 43/STJ e nº 54/STJ)

ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA.



17. Sucumbência mínima dos autores e redistribuição do encargo. O decaimento dos autores se limitou ao aspecto meramente quantitativo da pretensão indenizatória, de modo que sucumbiram em parcela insignificante do pedido. Imposição ao condomínio do pagamento integral das despesas processuais e dos honorários advocatícios, arbitrados em 15% sobre o valor atualizado da condenação. (arts. 82, 85, § 2º, I, III e IV, e § 17, e 86, parágrafo único, CPC/2015)

DISPOSITIVO.

18. Pelo exposto, voto no sentido de:

18.1. Dar parcial provimento ao recurso dos autores (segundos apelantes), para: a) acolher a contradita da testemunha Luis Alberto Pereira dos Santos, reconhecer a suspeição e atribuir ao respectivo depoimento o valor probatório de informante; b) afastar a teoria do dever de mitigar o próprio dano e o reconhecimento de eventual conduta recalcitrante; c) condenar o Condomínio a ressarcir os danos emergentes, fixados em R\$ 33.505,36, os quais abrangem a quantia necessária para o reparo dos danos provocados no banheiro de serviço; d) majorar a verba compensatória a título de danos morais ao patamar de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) devidos a cada um dos autores; e e) determinar a restituição das despesas com custas processuais de R\$ 537,07, honorários periciais de R\$ 6.450,00 e assistente técnico R\$ 4.515,00, relativos à ação cautelar.

18.2. Parcial provimento do recurso do Condomínio (primeiro apelante), para: a) reduzir equitativamente os lucros cessantes para o montante equivalente a 36 vezes o aluguel mensal, conforme apurado no primeiro laudo pericial (R\$ 7.880,00), o que totaliza R\$ 283.680, com juros a contar do evento danoso (14/04/2014) e correção monetária a partir da data do arbitramento por equidade.



18.3. No mais, com o resultado do julgamento desta ação indenizatória, o Condomínio deverá arcar com a integralidade das despesas processuais e dos honorários advocatícios, arbitrados em 15% sobre o valor da condenação. **PARCIAL PROVIMENTO DE AMBOS OS RECURSOS.**

VOTO DO RELATOR

Trata-se de apelações cíveis interpostas, respectivamente, pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MISK** e por **MARCOS COSTA SIMÕES** e **LIVIA COSTA SIMÕES**, contra a sentença proferida pela magistrada Dra. Rosana Simen, em exercício perante a 26ª Vara Cível da Comarca da Capital. A presente demanda indenizatória, precedida por ação de produção antecipada de provas¹, foi movida com base em alegações de danos decorrentes de vazamentos e vícios estruturais nas colunas de esgoto (“barbará”) e de gordura, que teriam causado infiltrações na unidade autônoma 401, assim como da inconclusão das obras de reparo, iniciadas e interrompidas pelo preposto do condomínio edilício no dia 14/04/2014. Tais circunstâncias teriam ensejado a inabitabilidade do bem objeto da lide a partir daquela data e, ainda, afetado a sua exploração econômica, visto que este antes era destinado à locação por temporada para fins de renda de pessoa idosa. Processados os autos, as pretensões iniciais deduzidas pelo proprietário e pela usufrutuária do imóvel foram julgadas procedentes em parte, da seguinte forma (vide IE 2.270 e 2.414):

“ [...] ‘Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE O PEDIDO, extinguindo o feito com julgamento de mérito, na forma do art. 487, I, do NCPC, para condenar o réu ao pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$ 7.830,00 (sete mil oitocentos e trinta reais), corrigido monetariamente a partir da data do evento danoso (14/04/2014) e com juros de mora de 1% ao mês também a contar do

¹ Processo nº 0260178-35.2014.8.19.0001.



evento danoso, até a data do depósito de fls. 1465, quando então o valor devido passou a ser atualizado pela Instituição Financeira.

Condeno ainda o réu ao pagamento dos lucros cessantes referentes aos alugueres que deixaram os autores de perceber no período compreendido entre 14/04/2014 e a data do depósito realizado nos autos da ação cautelar (12/05/2016), acrescido do montante devido no período de 30 (trinta) dias para a realização das obras e observada a vacância média anual de 120 (cento e vinte) dias, na forma da fundamentação supra, com juros de 1% ao mês e correção monetária a contar da data do evento danoso, ou seja, 14/04/2014, valor esse que deverá ser apurado em sede de liquidação de sentença.

Condeno também a parte ré ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), corrigidos monetariamente a partir da data da publicação da sentença, e com juros de 1% ao mês a incidir a partir da citação.

Face a sucumbência recíproca, fixo a verba honoraria em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, com fulcro no art. 85, parágrafo 2º do CPC, sendo deste valor 50% para o patrono da parte autora e 50% para o advogado da parte ré. Quanto às custas e despesas processuais, incluindo os honorários periciais, estas serão rateadas.'

No mais, mantenho a sentença de fls. 22070/2280.

Publique-se. Intimem-se."

Razões recursais do Condomínio do Edifício Misk, constantes de IE 2.436, nas quais suscitou a existência de contradição no que tange ao lapso temporal dos lucros cessantes. Sustentou, neste sentido, que o juízo *a quo* reconheceu a recalcitrância



Apelação Cível nº 0500634-09.2015.8.19.0001

FLS. 11

do proprietário do imóvel em diferentes momentos da fundamentação, conquanto este teria impedido a conclusão da obra ao tempo do sinistro, mas desconsiderou tal premissa ao fixar o termo final da referida obrigação pecuniária. Argumentou que a postergação do problema decorreu exclusivamente da conduta intransigente e beligerante do proprietário, que não permitiu acesso, impossibilitou o cumprimento do dever de reparar e, ainda, não agiu para mitigar os próprios prejuízos. Defendeu que houve o rompimento do nexo causal e, com efeito, a exclusão de sua responsabilidade civil para os danos ocorridos após o registro do primeiro impedimento. Ressaltou que a liquidação dos lucros cessantes poderia superar o valor de mercado do próprio imóvel, o que declarou ser inaceitável. Asseverou, com base nas mesmas teses, que a incidência de juros de mora e correção monetária sobre a indenização por danos materiais deveriam sofrer a mesma limitação temporal. Aduziu, no tocante aos danos morais, que o imóvel não era frequentemente alugado e não servia de moradia própria para os autores, bem como que a hipótese dos autos não se adequa à presunção de danos. Requereu, ao final, a reforma parcial da sentença para que os lucros cessantes e os consectários legais fossem delimitados ao período compreendido entre 14/04/2014 e 30/04/2014. Também postulou o afastamento dos danos morais ou, subsidiariamente, sua minoração.

Razões recursais do proprietário e da usufrutuária, constantes de IE 2.464, nas quais impugnaram, em preliminar, a decisão que indeferiu a contradita por suspeição da testemunha Luis Alberto Pereira dos Santos. Reiteraram que o depoente é genitor do proprietário da unidade 702 e que eventual condenação do Condomínio implicaria em despesas para seu filho. Suscitaram a inaplicabilidade do dever de mitigar o próprio prejuízo (*duty to mitigate the loss*), ao argumento de que a apuração da extensão dos danos dependia da realização de perícia, deferida em 05/2017 e produzida somente naquele ano, em razão de controvérsias acerca dos honorários periciais. Alegaram que a demora na instrução probatória e o lapso temporal entre o ajuizamento da demanda e a prolação da sentença lhes acarretaram prejuízos. Afirmaram, ainda, que o valor depositado pelo Condomínio em 2016 foi insuficiente para a recomposição integral dos danos.



Apelação Cível nº 0500634-09.2015.8.19.0001

FLS. 12

Defenderam a validade da retificação do laudo pericial elaborada nos autos e sustentaram que o juízo de origem incorreu em erro de julgamento (*error in judicando*) ao desconsiderar os esclarecimentos prestados pela perita, os quais majoraram o montante dos danos materiais para R\$ 33.505,36.

Pleitearam, em síntese, o acolhimento da contradita e a reforma parcial da sentença para que fosse afastada a aplicação da teoria do *duty to mitigate the loss*, majorados os danos emergentes para R\$ 33.505,36 (data da apuração dos cálculos periciais), ampliado o período dos lucros cessantes (de 14/04/2014 a 31/12/2019), com acréscimo de 30 dias para a efetiva realização das obras. Ainda, fossem majorados os danos morais para R\$ 45.000,00 e, por fim, a condenação do Condomínio ao ressarcimento das despesas da ação cautelar e da ação principal, com o afastamento da sucumbência recíproca.

Contrarrazões de IE 2.528, em que o Condomínio arguiu a prejudicial de preclusão das discussões relativas ao valor apurado a título de danos materiais. No mais, argumentou pelo desprovimento do recurso dos autores.

Contrarrazões de 2.550, em que os autores arguíram, em preliminar, o recolhimento a menor do preparo recursal pelo Condomínio e, no mérito, em desprestígio ao recurso da parte *ex adversa*.

É O RELATÓRIO.

I. DO JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE RECURSAL.

Impõe-se, *ab initio*, o exame das condições de conhecimento dos recursos.



No que tange aos **requisitos intrínsecos**, relacionados à própria existência do direito de recorrer — *v.g.*, cabimento, legitimidade e interesse recursal —, ambos os recursos de apelação foram manejados por partes dotadas de legitimidade e de interesse jurídico na reforma da sentença de primeira instância.

No que se refere aos **requisitos extrínsecos**, pertinentes ao modo de exercício do direito de recorrer — *v.g.*, tempestividade, regularidade formal e preparo —, a tempestividade dos apelos foi devidamente certificada nos autos, observadas as especificações legais e as custas foram recolhidas.

Cabe registrar, especialmente quanto ao preparo do Condomínio, ter sido identificada, inicialmente, a insuficiência no recolhimento das custas processuais. Todavia, uma vez intimado para a regularização da diligência, o recorrente efetuou a complementação da verba, ato este que ensejou o saneamento do vício formal.²

Verificada, portanto, a presença de todos os pressupostos de admissibilidade. Desta forma, **ambos os recursos devem ser conhecidos**.

II. DAS PRELIMINARES E PREJUDICIAIS DE MÉRITO.

a. PRELIMINAR DE IMPUGNAÇÃO DA DECISÃO DE INDEFERIMENTO DE CONTRADITA.

A contradita consiste no incidente processual adequado para a impugnação da oitiva de testemunha em razão de incapacidade, impedimento ou suspeição, a qual deve ser suscitada oportunamente na fase de qualificação da testemunha, consoante

²

Vide certificado de IE 2.600.



interpretação combinada dos artigos 447 e 457, § 1º, do Código de Processo Civil (CPC/2015).

Trata-se, portanto, de instrumento voltado à preservação da imparcialidade do material probatório, com a finalidade de garantir que o magistrado sedimente o seu convencimento motivado em relatos destituídos de interesses capazes de comprometer sua imparcialidade.³

Nesta senda, os autores se insurgiram contra a decisão interlocutória, proferida pelo juízo *a quo* em sede de audiência de instrução, na qual resultou indeferida a contradita por eles formulada em face da testemunha Luis Alberto Pereira dos Santos.⁴

Sustentaram, para tanto, que o referido depoente exerceu a função de porteiro do Condomínio e, ainda, é genitor de um dos condôminos. Tais circunstâncias, sob

3

Art. 447, CPC/2015. Podem depor como testemunhas todas as pessoas, exceto as incapazes, impedidas ou suspeitas. § 1º São incapazes: I - o interdito por enfermidade ou deficiência mental; II - o que, acometido por enfermidade ou retardamento mental, ao tempo em que ocorreram os fatos, não podia discerni-los, ou, ao tempo em que deve depor, não está habilitado a transmitir as percepções; III - o que tiver menos de 16 (dezesseis) anos; IV - o cego e o surdo, quando a ciência do fato depender dos sentidos que lhes faltam. § 2º São impedidos: I - o cônjuge, o companheiro, o ascendente e o descendente em qualquer grau e o colateral, até o terceiro grau, de alguma das partes, por consanguinidade ou afinidade, salvo se o exigir o interesse público ou, tratando-se de causa relativa ao estado da pessoa, não se puder obter de outro modo a prova que o juiz reputar necessária ao julgamento do mérito; II - o que é parte na causa; III - o que intervém em nome de uma parte, como o tutor, o representante legal da pessoa jurídica, o juiz, o advogado e outros que assistam ou tenham assistido as partes. § 3º São suspeitos: I - o inimigo da parte ou o seu amigo íntimo; II - o que tiver interesse no litígio. [...]

Art. 457, CPC/2015. Antes de depor, a testemunha será qualificada, declarará ou confirmará seus dados e informará se tem relações de parentesco com a parte ou interesse no objeto do processo. § 1º É lícito à parte contraditar a testemunha, arguindo-lhe a incapacidade, o impedimento ou a suspeição, bem como, caso a testemunha negue os fatos que lhe são imputados, provar a contradita com documentos ou com testemunhas, até 3 (três), apresentadas no ato e inquiridas em separado. [...]

4

Vide Termo de Oitiva de IE 2.162.

Art. 1.009, CPC/2015. Da sentença cabe apelação. § 1º As questões resolvidas na fase de conhecimento, se a decisão a seu respeito não comportar agravo de instrumento, não são cobertas pela preclusão e devem ser suscitadas em preliminar de apelação, eventualmente interposta contra a decisão final, ou nas contrarrazões. [...]"



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara de Direito Privado



Apelação Cível nº 0500634-09.2015.8.19.0001

FLS. 15

a ótica dos autores, evidenciariam o seu interesse no desfecho da lide, sobretudo diante de eventuais reflexos patrimoniais que a condenação imporia ao seu filho.

A insurgência comporta acolhimento.

Os autores lograram comprovar documentalmente que a testemunha Luis Alberto Pereira dos Santos ostenta a qualidade de genitor do menor impúbere *L.A.T.P.*, este identificado como o titular da propriedade da unidade 702 e, com efeito, também o representa legalmente. Colacione-se a Certidão de Ônus Real do 5º Ofício do Registro de Imóveis da Capital:⁵

MATRÍCULA N.º	LIVRO	FLS.
125280	2	91
IMÓVEL: Aptº702 situado no edifício na Rua Visconde de Pirajá, nº243, com a fração ideal 1/16 que mede em sua totalidade: 10,00m de frente e fundos por 47,00m de ambos os lados, confronta a direita com nº239, a esquerda com o nº247 e nos fundos com o nº641 da Rua Prudente de Moraes. PROPRIETÁRIA: MARIA DE CAMPOS PEIXOTO, portuguesa, viúva, proprietária, residente nesta cidade. Registro Anterior Lº3GO-114428-239.---AG		
O OFICIAL:  BEL RODOLFO NÊVO ROSA MARCONDES 1º Substituto - Matr.: 94/2982 5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital - RJ		
R.1/125280-PARTILHA: -Nos termos de formal de partilha extraído dos autos do inventário por falecimento de MARIA DE CAMPOS PEIXOTO, CPF nº005.551.857-53, processado pela 5ª V.O.S-RJ, assinado em 04/12/2017, pelo M.M. Juiz Dr. Renato Lima Charneux Sertã, contendo sentença de 02/07/2014, e petição de 22/08/2019 prenotados no Lº1DR-620264-12 em 22/08/2019, o imóvel desta matrícula foi partilhado à LUIZ ALBERTO TORRES PEREIRA, brasileiro, menor impúbere, representado por seus pais Luis Alberto Pereira dos Santos, CPF nº010.539.347-93, e Ivanilda Torres de Araújo, CPF nº006.180.537-86, residente nesta cidade, tendo sido avaliado em R\$392.000,00. O imposto de transmissão emitido pela Secretaria de Estado de Fazenda do Rio de Janeiro foi pago pela guia nº7.64.207274-3 em 05/08/2011 no valor de R\$21.067,00, tendo como base de cálculo o valor de R\$392.000,00. É emitida a D.O.I., conforme IN/SRF. SELO EDFK13305 GZF. Rio de Janeiro, 25 de Outubro de 2019.-----AG		
O OFICIAL:  BEL RODOLFO NÊVO ROSA MARCONDES 1º Substituto - Matr.: 94/2982 5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital - RJ		

⁵

Vide IE 2.123, pág. 2.126.





Neste cenário, é imperioso destacar que, ao menos ao tempo da oitiva realizada perante o juízo, o depoente figurava como usufrutuário e administrador dos interesses patrimoniais, múnus que decorre do exercício do poder familiar.⁶

Este cenário evidencia interesse juridicamente relevante da testemunha no resultado da demanda, que ultrapassa o vínculo meramente filiativo, hipótese que se amolda, com precisão, à vedação inserta no artigo 447, § 3º, II, do CPC/2015, *in verbis*:

“Art. 447. Podem depor como testemunhas todas as pessoas, exceto as incapazes, impedidas ou suspeitas. [...] § 3º São suspeitos: [...] II - o que tiver interesse no litígio.”

Decerto, o reconhecimento da suspeição exige um juízo de valor fundado em elementos concretos, com a demonstração de vínculo concreto e imediato entre a esfera jurídica da testemunha e o objeto da controvérsia, apto a comprometer sua necessária imparcialidade. Nesta senda, a mera existência de vínculo de parentesco entre a testemunha e um dos condôminos e/ou de relação empregatícia anterior com o ente condominial, por si sós, não caracterizam impedimento ou suspeição.

Tal entendimento, é importante dizer, harmoniza-se com a regra geral do supramencionado artigo 447, *caput*, do CPC/2015, o qual consagrou a capacidade de todas as pessoas para depor, de sorte que as exceções — incapacidade, impedimento e

6

Art. 1.634, CC/2002. Compete a ambos os pais, qualquer que seja a sua situação conjugal, o pleno exercício do poder familiar, que consiste em, quanto aos filhos: [...] VII - representá-los judicial e extrajudicialmente até os 16 (dezesesseis) anos, nos atos da vida civil, e assisti-los, após essa idade, nos atos em que forem partes, suprindo-lhes o consentimento;

Art. 1.689, CC/2002. O pai e a mãe, enquanto no exercício do poder familiar: I - são usufrutuários dos bens dos filhos; II - têm a administração dos bens dos filhos menores sob sua autoridade.

Art. 1.690, CC/2002. Compete aos pais, e na falta de um deles ao outro, com exclusividade, representar os filhos menores de dezesseis anos, bem como assisti-los até completarem a maioridade ou serem emancipados.



suspeição — devem ser interpretadas de forma estrita, a fim de não esvaziar o princípio da ampla admissibilidade da prova testemunhal.⁷

Ocorre que, no caso em apreço, verifica-se a presença de elementos concretos e objetivos aptos a embasar o reconhecimento da suspeição da testemunha.

Não se ignora que o Condomínio do Edifício Misk seja dotado de autonomia formal que o distingue subjetivamente dos seus condôminos e representantes legais. Referida condição, todavia, não erige barreira intransponível entre o acervo comum e a esfera patrimonial dos coproprietários, sobretudo em razão das despesas condominiais — inclusive as decorrentes de condenações judiciais —, que constituem obrigações de natureza *propter rem*.

Sob este prisma, é forçoso reconhecer que eventual ônus financeiro do condomínio edilício repercutirá diretamente sobre o patrimônio dos condôminos na proporção de suas frações ideais, inclusive sobre aquele administrado pelo depoente, pertencente ao seu filho.

Destarte, acolhida a contradita, o depoimento de Luis Alberto Pereira dos Santos, outrora colhido sob o compromisso legal⁸, deve ser requalificado como informante para todos os fins legais, na forma do artigo 447, §§ 4º e 5º, do CPC/2015. Cite-se:

“Art. 447. [...]”

⁷

Art. 442, CPC/2015. A prova testemunhal é sempre admissível, não dispondo a lei de modo diverso.

⁸

Art. 458, CPC/2015. Ao início da inquirição, a testemunha prestará o compromisso de dizer a verdade do que souber e lhe for perguntado. Parágrafo único. O juiz advertirá à testemunha que incorre em sanção penal quem faz afirmação falsa, cala ou oculta a verdade.



§ 4º Sendo necessário, pode o juiz admitir o depoimento das testemunhas menores, impedidas ou suspeitas.

§ 5º Os depoimentos referidos no § 4º serão prestados independentemente de compromisso, e o juiz lhes atribuirá o valor que possam merecer.”

Portanto, deverá ser valorado em cotejo com as demais provas carreadas nos autos, a citar depoimentos de informantes, laudos periciais, pareceres de assistentes técnicos particulares, notificações extrajudiciais, registros fotográficos e atas de assembleias do Condomínio.

Cabe enfatizar que o ordenamento processual consagra o princípio da persuasão racional, segundo o qual os elementos instrutórios devem ser apreciados de forma livre e motivada, independentemente das partes que os tenha produzido e sem qualquer hierarquia preestabelecida. Neste cenário, o magistrado poderá lhes atribuir o peso que entender pertinente, inclusive afastar as conclusões técnicas se houver elementos em sentido diverso, desde que mediante decisão fundamentada, em estrita observância aos ditames do artigo 93, IX, da Constituição Federal e dos artigos 371 e 479 do CPC/2015.⁹

À guisa do exposto, veja-se o seguinte precedente desta Corte de Justiça:

9

Art. 93, CRFB/1988. Lei complementar, de iniciativa do Supremo Tribunal Federal, disporá sobre o Estatuto da Magistratura, observados os seguintes princípios: [...] IX todos os julgamentos dos órgãos do Poder Judiciário serão públicos, e fundamentadas todas as decisões, sob pena de nulidade, podendo a lei limitar a presença, em determinados atos, às próprias partes e a seus advogados, ou somente a estes, em casos nos quais a preservação do direito à intimidade do interessado no sigilo não prejudique o interesse público à informação; (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004) [...]

Art. 371, CPC/2015. O juiz apreciará a prova constante dos autos, independentemente do sujeito que a tiver promovido, e indicará na decisão as razões da formação de seu convencimento. [...]

Art. 479, CPC/2015. O juiz apreciará a prova pericial de acordo com o disposto no art. 371, indicando na sentença os motivos que o levaram a considerar ou a deixar de considerar as conclusões do laudo, levando em conta o método utilizado pelo perito.



“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO NÃO CUMULADA COM COBRANÇA DE DÉBITOS. DECISÃO DE INDEFERIMENTO DE OITIVA DE TESTEMUNHA. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE RÉ COM BASE EM ARGUMENTAÇÃO INFUNDADA. CASO EM QUE A DECISÃO DE INDEFERIMENTO DA OITIVA DA TESTEMUNHA SE DEU EM RAZÃO DE SEU INTERESSE NO DESLINDE DA CAUSA. MESMO EM SE ADMITINDO QUE A TESTEMUNHA NÃO É MAIS REPRESENTANTE LEGAL DA PARTE RÉ, TÊM-SE INABALÁVEL O SEU EFETIVO INTERESSE NO LITÍGIO, CONFORME O DISPOSTO NO ARTIGO 447, § 3º, INCISO II, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. ADEMAIS, À LUZ DO PRINCÍPIO DA PERSUASÃO RACIONAL DO JUIZ OU DO LIVRE CONVENCIMENTO, CONSAGRADO EM NOSSO ORDENAMENTO JURÍDICO POR MEIO DOS ARTIGOS 370 E 371, AMBOS DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, CABE AO MAGISTRADO DIRIGIR A INSTRUÇÃO PROBATÓRIA COM A FRANCA ANÁLISE DAS PROVAS E DA REJEIÇÃO DA PRODUÇÃO DAQUELAS QUE SE MOSTRAREM PROTELATÓRIAS, COMO SE DÁ NESTES AUTOS. JURISPRUDÊNCIA DESTES TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. (TJ-RJ - AI: 00385401520238190000 202300253828, Relator.: Des(a). ANTONIO CARLOS ARRABIDA PAES, Data de Julgamento: 19/10/2023, DECIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 1ª CÂMARA, Data de Publicação: 31/10/2023)”

Consigne-se, no mais, que as irresignações recursais fundadas em possíveis desacertos na valoração dos fatos e das provas se relacionam ao conteúdo substancial da decisão de primeiro grau. Por constituírem questões de mérito, serão analisadas oportunamente por este Órgão Colegiado do Tribunal de Justiça.



***b. DA PREJUDICIAL PRECLUSÃO: EXTENSÃO DOS DANOS
MATERIAIS E CONTEÚDO DO LAUDO TÉCNICO PERICIAL.***

Em contrarrazões ao recurso dos autores, o Condomínio suscitou a prejudicial de preclusão, ao argumento de que seriam incabíveis novas discussões acerca da quantificação dos danos materiais, das conclusões dos laudos periciais e da suficiência do depósito judicial realizado, pois tais questões já teriam sido objeto de apreciação.

Contudo, suas teses **não prosperam**.

A presente demanda indenizatória foi precedida da ação cautelar de produção antecipada de provas (Proc. nº 0260178-35.2014.8.19.0001), cujo objetivo consistiu na preservação e produção antecipada da prova técnica necessária à apuração da origem das infiltrações, da extensão dos danos e dos valores necessários à recomposição do imóvel.

Neste contexto, a homologação do laudo pericial naqueles autos teve por finalidade reconhecer sua regularidade formal, em razão da própria natureza da medida cautelar, que não se destinou à satisfação do direito material discutido tampouco ao julgamento da responsabilidade civil do Condomínio. A propósito, convém citar o seguinte precedente do Superior Tribunal de Justiça:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA. PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS. ILEGALIDADE NÃO OBSERVADA. MANDADO DE SEGURANÇA. ANÁLISE APROFUNDADA DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. 1. [...] 2. “A decisão proferida na ação cautelar de produção antecipada de provas é meramente homologatória, que não produz coisa julgada material, admitindo-se que as possíveis críticas aos laudos periciais sejam



realizadas nos autos principais, oportunidade em que o magistrado fará a devida valoração das provas. Precedentes" (AgInt no AREsp n. 1.736.270/PR, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/6/2021, DJe de 30/6/2021). 3. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ - AgInt no RMS: 69946 SP 2022/0321140-3, Data de Julgamento: 13/02/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 22/02/2023)"

Nesta perspectiva, não há falar em preclusão das discussões relacionadas à existência e extensão dos danos. A prova técnica anteriormente produzida não ostenta caráter vinculante e não restringe a atividade cognitiva do julgador nestes autos, permitida sua apreciação nestes autos da ação principal.

Especialmente no âmbito da presente ação indenizatória, as decisões interlocutórias que homologam provas ou apreciam as respectivas impugnações, em regra, não são recorríveis de imediato e, com isso, submetem-se ao regime da preclusão diferida, cuja matéria deve ser arguida em sede de preliminar de apelação ou contrarrazões.¹⁰ Acerca da temática, o Superior Tribunal de Justiça já decidiu:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APURAÇÃO DE HAVERES. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. CONTRATOS DE CESSÃO DE DIREITOS AUTORAIS NÃO INCLUÍDOS NO LAUDO PERICIAL. IMPUGNAÇÃO TEMPESTIVA. NECESSIDADE DE NOVA PERÍCIA. AUSÊNCIA DE PRECLUSÃO DA MATÉRIA. AGRAVO DESPROVIDO. 1. Não configura ofensa aos arts. 489 e 1.022 do

¹⁰

Art. 1.009, CPC/2015. Da sentença cabe apelação. § 1º As questões resolvidas na fase de conhecimento, se a decisão a seu respeito não comportar agravo de instrumento, não são cobertas pela preclusão e devem ser suscitadas em preliminar de apelação, eventualmente interposta contra a decisão final, ou nas contrarrazões. [...]"



Apelação Cível nº 0500634-09.2015.8.19.0001

FLS. 22

CPC/2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia. 2. Conforme entendimento do STJ, as matérias não impugnadas no momento oportuno sujeitam-se à preclusão consumativa, inclusive as de ordem pública. Precedentes. 3. Na hipótese, contudo, houve impugnação tempestiva acerca da não inclusão dos valores relativos aos contratos de cessão de direitos autorais de músicas no laudo pericial da apuração de haveres antes de sua homologação, não havendo que se falar, portanto, em preclusão da matéria relativa à necessidade de realização de nova perícia. 4. Agravo interno desprovido. (STJ - AgInt no AREsp: 1913490 RJ 2021/0177520-5, Data de Julgamento: 02/05/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 08/06/2022)”

Na mesma linha, este Tribunal de Justiça decidiu:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO COM PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. RECURSO CONTRA DECISÃO QUE HOMOLOGOU O LAUDO PERICIAL. DECISÃO AGRAVADA QUE NÃO ESTÁ INCLUÍDA NO ROL TAXATIVO DO ART. 1.015 DO CPC. MITIGAÇÃO DA TAXATIVIDADE DO ROL DO ART. 1015 DO CPC QUE NÃO SE JUSTIFICA, NO CASO. A ANÁLISE SOBRE A HOMOLOGAÇÃO DO LAUDO PERICIAL NÃO TRAZ A URGÊNCIA NECESSÁRIA PARA FINS DE MITIGAR A TAXATIVIDADE DO ROL. PRECEDENTES. INADMISSIBILIDADE DO RECURSO. RECURSO NÃO CONHECIDO. (TJ-RJ - AGRAVO DE INSTRUMENTO: 00454251120248190000 202400266729, Relator.: Des(a). MARCOS ANDRE CHUT, Data de Julgamento: 13/08/2024, VIGESIMA SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 23ª CÂMARA CÍVEL)”



Conclui-se, assim, que inexistente óbice para o reexame das referidas matérias.

III. RAZÕES DE DECIDIR O MÉRITO.

A responsabilidade civil, em sua concepção clássica, encontra seu fundamento no dever originário a todos imposto de não causar dano a outrem. Uma vez violada esta norma geral de cuidado— seja por uma ação ou omissão ou pelo exercício abusivo do direito por seu titular —, nasce um vínculo obrigacional de natureza indenizatória.¹¹

É necessário esclarecer, inicialmente, que o instituto superou o paradigma estritamente individualista e de caráter eminentemente sancionatório, outrora centrado na ideia de retribuição pelo ilícito praticado.

Sob este novo prisma, passou-se a privilegiar a proteção da pessoa do ofendido e a reparação integral do dano — ou *restitutio in integrum* —, mediante o restabelecimento do equilíbrio patrimonial e extrapatrimonial ao estado anterior ao da ocorrência do evento danoso.¹²

11

Art. 186, CC/2002. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Art. 187, CC/2002. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

Art. 927, CC/2002. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

12

Art. 944, CC/2002. A indenização mede-se pela extensão do dano. Parágrafo único. Se houver excessiva desproporção entre a gravidade da culpa e o dano, poderá o juiz reduzir, equitativamente, a indenização.



Outro aspecto relevante diz respeito à imposição de deveres de conduta. A boa-fé objetiva, elevada à categoria de cláusula geral do ordenamento jurídico, estabelece padrões de comportamento pautados pela probidade, lealdade, transparência e cooperação, os quais irradiam efeitos para as relações jurídicas em todas as fases do *iter* obrigacional, ainda que o fato gerador seja decorrente da prática de ato ilícito e/ou do exercício abusivo do direito.¹³

Daí que se extrai o dever de mitigação do próprio prejuízo — ou *duty to mitigate the loss* —, segundo o qual o credor deve adotar medidas razoáveis para evitar o agravamento do dano. Sobre o tema, dispõe o Enunciado nº 169 da III Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal:

“O princípio da boa-fé objetiva deve levar o credor a evitar o agravamento do próprio prejuízo.”

Consolidou-se, ainda, o teor do Enunciado nº 629 da VIII Jornada de Direito Civil da Justiça Federal, *in verbis*:

“A indenização não inclui os prejuízos agravados, nem os que poderiam ser evitados ou reduzidos mediante esforço razoável da vítima. Os custos da mitigação devem ser considerados no cálculo da indenização.”

A inobservância do dever de mitigação tem condão de romper o nexo causal entre a conduta do ofensor e incremento do prejuízo que poderia ter sido evitado. Compreende-se, pois, que a extensão adicional do dano passa a decorrer da conduta

¹³

Art. 422, CC/2002. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.



Apelação Cível nº 0500634-09.2015.8.19.0001

FLS. 25

omissiva do próprio lesado, e não exclusivamente do fato originário, pelo que exige ponderação à luz da razoabilidade.

Sua incidência como critério de comportamento pressupõe a omissão injustificada dos ofendidos, bem como a efetiva disponibilidade de meios razoáveis e adequados para impedir ou reduzir a extensão do prejuízo. Logo, não autoriza a imposição de medidas excessivamente onerosas, a adoção de providências incompatíveis com as condições concretas dos ofendidos ou a transferência a esta do encargo de promover a reparação do próprio dano. A propósito, cite-se:

“RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE CARTÃO DE CRÉDITO. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DUTY TO MITIGATE THE LOSS. INVIABILIDADE NO CASO CONCRETO. JUROS REMUNERATÓRIOS. AUSÊNCIA DE CONTRATO NOS AUTOS. DISTRIBUIÇÃO DINÂMICA DO ÔNUS DA PROVA. TAXA MÉDIA DE MERCADO. RECURSO PROVIDO. 1. O princípio duty to mitigate the loss conduz à ideia de dever, fundado na boa-fé objetiva, de mitigação pelo credor de seus próprios prejuízos, buscando, diante do inadimplemento do devedor, adotar medidas razoáveis, considerando as circunstâncias concretas, para diminuir suas perdas. Sob o aspecto do abuso de direito, o credor que se comporta de maneira excessiva e violando deveres anexos aos contratos (v.g: lealdade, confiança ou cooperação), agravando, com isso, a situação do devedor, é que deve ser instado a mitigar suas próprias perdas. É claro que não se pode exigir que o credor se prejudique na tentativa de mitigação da perda ou que atue contrariamente à sua atividade empresarial, porquanto aí não haverá razoabilidade. [...] (AgRg no REsp 1.578.048/PR, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 18/08/2016, DJe de 26/08/2016). 7. Recurso especial provido. (STJ - REsp: 1201672 MS 2010/0133286-6, Relator.: Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª



Apelação Cível nº 0500634-09.2015.8.19.0001

FLS. 26

REGIÃO), Data de Julgamento: 21/11/2017, T4 - QUARTA TURMA,
Data de Publicação: DJe 27/11/2017)"

No caso em exame, resultou incontroverso que as infiltrações que atingiram a unidade imobiliária 401, de propriedade e usufruto dos autores, tiveram origem em vazamentos verificados nas colunas de esgoto e de gordura, áreas comuns do Condomínio.

Igualmente, apurou-se que as intervenções realizadas pelo preposto do Condomínio no imóvel, iniciadas em 14/04/2014 e posteriormente interrompidas sem a conclusão dos serviços necessários, ocasionaram a permanência do estado lesivo, pois ensejaram a perda das condições de habitabilidade e, por consequência, na impossibilidade de sua fruição e exploração econômica a partir daquele momento.

Registra-se que foram produzidos estudos técnicos de engenharia, conduzidos, respectivamente, pelos peritos Marco Antonio Meuser Zambelli (CREA nº 84-1-06750-6-RJ), no bojo da ação cautelar, e Margareth Guizan da Silva Oliveira (CREA nº 19.91103035-RJ) no curso do processo indenizatório.

O primeiro, elaborado em data mais próxima ao evento danoso, notadamente 03/12/2014, descreve que partes das alvenarias e dos revestimentos dos cômodos afetados foram removidos e, aparelhos sanitários, desconectados das redes do sistema hidráulico. Colacione-se: ¹⁴

“O trabalho pericial identificou que na unidade 401 do Autor apresentava indícios claros de infiltração localizados na aresta formada pelo plano do teto e a superfície da parede do fundo do banheiro social.

¹⁴

Vide IE 354 e 461, da ação cautelar.



Os danos causados pelas infiltrações na unidade são de responsabilidade do condomínio Réu, sendo necessária a troca da tubulação de esgoto (barbará) situada no banheiro social, e na troca da tubulação de gordura localizada na cozinha.

Para a execução destes serviços é necessária a realização de aberturas nas paredes e pisos, consequentemente com quebra de azulejos e pisos cerâmicos no banheiro social, no banheiro de serviço e cozinha.

As obras para troca do barbará no banheiro social, e troca da coluna de gordura na cozinha foram executadas pelo bombeiro Inácio Barbosa contratado pelo condomínio Réu, **mas as ligações entre essas tubulações e os respectivos aparelhos sanitários não foram concluídas, permanecendo sem possibilidade de uso o banheiro social e a cozinha, e na consequente inabitabilidade o imóvel.**

Também não foram concluídas as obras de fechamento de alvenaria, colocação de pisos e azulejos, gesso e pintura. [...]" (Destaquei)

O segundo, cuja data base remonta a 31/12/2019, assim consignou:¹⁵

“Assim, os serviços necessários para cessar as infiltrações foi autorizado pela antiga síndica, tendo o bombeiro Inácio Barbosa, contratado pelo condomínio, realizado a troca do barbará e da tubulação de gordura em 14.04.2014. Contudo, as ligações entre essas tubulações e os respectivos aparelhos sanitários não foram concluídas, permanecendo até hoje sem possibilidade de uso o banheiro social e a

¹⁵

Vide IE 1.603, 1.943 e 2.059, da ação indenizatória.



cozinha, conforme mostrado no documentário fotográfico, no anexo 1 do presente Laudo. **Logo, há cerca de 6 (seis) anos o apartamento não tem condições de habitabilidade devido a impossibilidade de uso do banheiro social e da cozinha.**

Consequentemente, a Perita conclui que o apartamento 401 apresenta danos no banheiro social e na cozinha provocados, respectivamente, pela troca das tubulações de esgoto (barbará) e pela troca da tubulação de gordura, todas de responsabilidade do condomínio Réu.” (*Destaquei*)

Caracterizou-se, portanto, a responsabilidade civil do ente condominial, em razão da violação do zelar pela conservação e guarda das partes comuns, especialmente da rede geral de distribuição de água e esgoto, assim como pela má-execução das obras de reparo, o que causou danos a outrem e fez exsurgir o dever de repará-los.¹⁶

Neste contexto fático e processual, a controvérsia a ser dirimida em sede recursal se concentra na extensão dos prejuízos e na quantificação da indenização por danos materiais e compensação por danos morais, se cabíveis.

Registra-se que serão analisados os seguintes pontos: *a)* adequação da adoção do critério do dever de mitigar o próprio prejuízo; *b)* configuração de culpa exclusiva dos ofendidos pela ausência de conclusão das obras e agravamento do dano; *c)* abrangência do banheiro de serviço no escopo da obrigação; *d)* quantificação dos danos emergentes; *e)* quantificação e marco temporal dos lucros cessantes; *f)* caracterização e

¹⁶

Art. 1.331, CC/2002. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos. [...] § 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos. [...]

Art. 1.348, CC/2002. Compete ao síndico: [...] V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;



arbitramento dos danos morais e; g) reembolso de despesas efetuadas na ação cautelar; e h) distribuição dos ônus de sucumbência desta ação principal.¹⁷

Pois bem.

Primeiro, cumpre afastar a aplicação da **teoria do dever de mitigar o próprio dano**. Na espécie, o prolongamento da situação de inabitabilidade do imóvel não decorreu de inércia injustificada dos autores, nem pode ser-lhes imputada, de forma exclusiva, a demora na solução do litígio.

Ao revés, é necessário reconhecer que estes promoveram as medidas processuais cabíveis, inicialmente por meio da ação cautelar de produção antecipada de provas e, posteriormente, pela presente demanda indenizatória, com vistas à adequada definição da extensão dos danos e a responsabilização do ente condominial.

Neste sentido, a utilização da via jurisdicional não pode ser interpretada como agravamento do prejuízo, mas como exercício regular do direito de ação para obtenção da tutela adequada diante da controvérsia instaurada.¹⁸

Aliado a isto, a imputação de **culpa exclusiva do proprietário** pela não conclusão das obras não encontra respaldo em elementos probatórios concretos acerca de eventual impedimento de acesso à unidade, tampouco na demonstração de que o ente condominial tenha adotado providências efetivas para viabilizar o cumprimento da obrigação, mediante notificações formais, solicitação de vistorias, tentativas documentadas de ingresso no imóvel ou, ainda, ações judiciais destinadas a suprir a alegada resistência

¹⁷

Art. 1.013, CPC/2015. A apelação devolverá ao tribunal o conhecimento da matéria impugnada.

¹⁸

Art. 5º, XXXV, CRFB/1988 - a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito;



Apelação Cível nº 0500634-09.2015.8.19.0001

FLS. 30

injustificada. Decerto, a mera invocação de obstáculo ao cumprimento, sem iniciativas concretas para sua superação, não autoriza transferir aos autores o ônus pelo agravamento dos danos.

Na mesma linha de inteligência, a despeito de sua responsabilidade ter sido administrativamente reconhecida desde a Assembleia Geral Extraordinária de 30/04/2014, oportunidade em que se autorizou o custeio de materiais e mão de obra, os autores lograram comprovar que houve uma demora injustificada para a publicização da referida ata. Em reforço ao cenário de omissão, a deliberação veio a ser retificada em nova AGE, esta realizada pelos condôminos em 07/08/2014, sem que houvesse notícias de eventuais máculas que justificassem o atraso ou a reiteração do ato anterior.¹⁹

Destaca-se, ainda, que ambos os laudos periciais convergiram no sentido de que os serviços executados no imóvel objeto da lide não observaram as normas técnicas aplicáveis e precisariam ser refeitos para assegurar condições de segurança e habitabilidade. A título ilustrativo, veja-se a resposta do especialista Marco Antonio Meuser Zambelli, na ação cautelar, em resposta a um dos quesitos formulados pelas partes:²⁰

“R – O bombeiro Inácio Barbosa executou os serviços da troca da tubulação do barbará, mas não da forma apropriada que a boa técnica recomenda para instalações (ou substituições) das tubulações do esgoto, sendo necessário refazê-las.

A vistoria constatou que as obras para troca do barbará no banheiro social, e troca da coluna de gordura na cozinha foram executadas, mas as demais ligações das tubulações de água e esgoto não foram

¹⁹

Vide IE 174, pag. 189-190, da ação indenizatória.

²⁰

Vide IE 354, pag. 367, da ação cautelar.



concluídas, permanecendo estas peças sem possibilidade de uso, e consequentemente na inabitabilidade da unidade.

No banheiro social, além das peças não estarem ligadas ao ramal de água fria e quente, o ramal de descarga do vaso sanitário está sem ligação ao tubo de queda do esgoto primário, assim como o ramal de esgoto que recebe os efluentes do bidê, banheira, lavatório, ralos sifonado e seco (chuveiro), também não está conectado à tubulação de queda do esgoto secundário.

Na cozinha, também está sem ligação o ramal de descarga da pia com a coluna de esgoto (gordura).

Também não foram concluídas as obras de fechamento de alvenaria, colocação de pisos e azulejos, gesso e pintura, além da recolocação da banheira, vaso sanitário, bidê e lavatório no banheiro.”

O depósito judicial efetuado pelo ente condominial no âmbito da ação cautelar em 12/05/2016, no valor de R\$ 8.668,46, não altera o entendimento acima.²¹

Indubitavelmente, embora o depósito judicial tenha representado tentativa de composição do litígio e demonstração de disposição para o equacionamento da controvérsia, tal providência não ostentou eficácia liberatória plena, tampouco importou satisfação integral da obrigação reparatória.

Permaneceu submetida ao crivo judicial quanto à sua suficiência e adequação à extensão dos prejuízos efetivamente suportados pelos autores.

²¹

Vide IE 822 e 974-976, da ação indenizatória.



Em síntese, não se tratou de disponibilização inequívoca de recursos aptos à integral recomposição do imóvel, sobretudo porque o montante depositado foi calculado a partir de uma das interpretações controvertidas acerca da extensão dos danos, com a exclusão do banheiro de serviço.

Constata-se, neste sentido, que os especialistas delimitaram dois cenários orçamentários distintos para a recomposição da unidade autônoma, definidos a partir da inclusão ou exclusão da intervenção no banheiro de serviço.

A divergência acerca da extensão dos danos físicos no imóvel decorreu do relato prestado pelo preposto do ente condominial durante a diligência técnica, ocasião em que afirmou a existência de obras particulares preexistentes.

No primeiro laudo pericial, mensurou-se que o montante necessário para a recuperação integral do imóvel seria de R\$ 13.380,00 e, de R\$ 7.830,00, com a exclusão do referido cômodo do escopo reparatório. Colacione-se:²²

“R – O valor total dos serviços para recuperação do imóvel nas mesmas condições anteriores as obras considerando as condições que se encontrava o imóvel no momento da vistoria, incluindo materiais e recolocação de pisos e azulejos originais, foi orçado em R\$ 13.380,00 (treze mil e trezentos e oitenta reais) – valor aproximado.

Entretanto, cabe comentar e complementar este quesito, que o bombeiro Inácio Barbosa que executou a troca do barbará, informou que ao entrar na unidade 401 já estava em obras, e o

²²

Vide IE 354, pag. 369-370, da ação cautelar.



banheiro social sem a banheira, o vaso sanitário, o bidê, a bancada com o lavatório e o peitoril na janela de ventilação.

A perícia concluiu que **é pertinente a informação por ser desnecessária a extensão das obras nos banheiros de empregada e social, incluindo a retirada das peças do vaso sanitário, bidê, bancada com o lavatório e o peitoril na janela de ventilação, para a execução dos serviços.**

Desta forma **faz-se necessário recalcular os serviços e materiais para as obras específicas para a troca apenas do barbará no banheiro social e da coluna de gordura da cozinha**, considerando que no imóvel não tinha obras em andamento, ou seja, considerando o impacto nas paredes, pisos e tetos no banheiro social, no banheiro de serviço e cozinha para executar tais reparos, **uma vez que o bombeiro Inácio Barbosa já tinha conhecimento de quais áreas deveriam ser quebradas para as trocas das tubulações.**

O **valor total dos serviços e materiais para execução das obras**, considerando que o imóvel em seu estado original, ou seja, sem obras, incluindo materiais e recolocação de pisos e azulejos originais, foi orçado em **R\$ 7.830,00 (sete mil e oitocentos e trinta reais)** – valor aproximado.” (*Destaquei*)

No segundo laudo, apurou-se um orçamento de R\$ 20.000,00 e outro de R\$ 33.505,36, a depender da consideração ou não do referido cômodo. A propósito, cumpre destacar os esclarecimentos prestados pela especialista quanto aos serviços efetivamente executados e aos impactos deles decorrentes no imóvel:²³

²³

Vide IE 2.059, pag. 2.060, da ação indenizatória.



“Com relação aos danos no banheiro de serviço, a questão torna-se cristalina a partir da análise das fotografias juntadas aos Autos e da antiga Ação Cautelar. **Além disso, os danos consignados no interior do referido banheiro referem-se a prospecção rudimentar, oriunda de prática comum de profissionais sem qualificação**, já que técnicos ou graduados habilitados lançariam mão de testes e do uso de geofone e jamais partiriam para a demolição imediata e aleatória de paredes para descobrimento da origem das infiltrações. Não só as visitas abertas na parede pela prospecção dos vazamentos é razão única dos danos existentes, já que a demolição de grande monta que ocorreu na parede contígua, do banheiro social, impactou sobremaneira a parede divisória, destacando parte do revestimento de azulejos do banheiro de serviço, sem desprezar a troca de tubulação no teto e piso. **As intervenções no referido banheiro, devido às influências da obra condominial, possuem registro histórico na Exordial da Ação Cautelar de fls. 249; na ATA do Condomínio de 30/ abr/14 (fl. 288); nos orçamentos de fls. 224 e 463; no Laudo Prévio da Engenheira Eriel de Velasco, de fls. 238 e ss; no Laudo Pericial do Perito do Juízo, Dr. Marco Zambelli, em especial da memória de cálculo do custo dos consertos de fls. 597 e 606, e ainda nas fotos juntadas no parecer de assistência técnica da parte autora, e sobretudo nas fotos registradas pela Perita e anexadas ao Laudo Pericial.**” (*Destaquei*)

Daí se infere que não se afiguraria razoável nem juridicamente exigível que os proprietários aceitassem a continuidade de obras manifestamente viciadas realizadas por preposto do Condomínio. Também, que o depósito judicial não teve o alcance para estancar o dano ou restabelecer a habitabilidade do imóvel, notadamente diante da opção do ente condominial pela quantia equivalente ao cenário menos abrangente.

A resistência dos proprietários em aceitar solução que reputavam incompleta ou insuficiente não configura abuso de direito, mas conduta legítima diante da



necessidade de preservação da integral reparação dos prejuízos suportados. Deste modo, diversamente do que pretendeu fazer crer a defesa do Condomínio, não resultou caracterizada culpa exclusiva dos ofendidos ou comportamento recalcitrante destes.

A aplicação da teoria do **dever de mitigar o próprio** como padrão de conduta do proprietário e usufrutuária do imóvel, tal como lançado na sentença, — imputando-lhes uma redução do *quantum* indenizatório — terminou por transferir aos ofendidos o ônus de viabilizar a superação do estado lesivo instaurado pela conduta do ente condominial, como se lhes competisse assumir a condução da recomposição do dano, obrigação que incumbe ao causador do prejuízo. Logo, deve ser afastada.

Destarte, pelas mesmas razões acima descritas, não merece prosperar a pretendida **limitação temporal da abrangência dos lucros cessantes e dos consectários da mora** à data de 30/04/2014 — marco em que alega ter ocorrido a primeira recusa dos autores —, uma vez que tal resistência não resultou comprovada nos autos.

Acerca da **extensão física do dano causado** ao bem objeto da lide, o banheiro de serviço deve ser abrangido no escopo reparatório.

Verifica-se que, embora o Condomínio sustente que o imóvel já se encontrava em obras particulares antes das intervenções por seu preposto, tal alegação se mostrou desprovida de qualquer lastro probatório. Desta forma, não se desincumbiu do ônus de demonstrar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito alegado pelos autores.²⁴

²⁴

Art. 373, CPC/2015. O ônus da prova incumbe: I - ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito; II - ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.



Em sentido oposto, como consignado no excerto do laudo pericial acima transcrito, a narrativa autoral veio amparada por um robusto conjunto de provas que torna verossímil o nexo causal entre as intervenções realizadas no apartamento e o danos provocados no referido cômodo, tais como os orçamentos elaborados à época dos fatos e, especialmente, os registros da Assembleia Geral Extraordinária de 30/04/2014.²⁵

No que tange aos **danos emergentes**, deve ser adotado o valor apurado no estudo técnico mais recente realizado nestes autos da ação indenizatória, por se revelar aquele que melhor corresponde às condições atuais do imóvel, aos custos contemporâneos de mercado e à efetiva extensão dos serviços necessários à recomposição da unidade autônoma. Assim, fixa-se o valor de R\$ 33.505,36.

Com relação aos **lucros cessantes**, estes correspondem ao que razoavelmente se deixou de auferir em razão do evento danoso. Nesta toada, não abrange vantagens meramente hipotéticas, remotas ou presumidas, nem projeções econômicas dissociadas das circunstâncias concretas do caso.

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. PERDA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. As razões apresentadas pela agravante são insuficientes para a reconsideração da decisão. **2. A jurisprudência do STJ não admite a indenização de lucros cessantes sem comprovação, rejeitando os lucros hipotéticos, remotos ou presumidos.** 3. Agravo interno não provido. (STJ - AgInt no REsp: 1963583 SP 2021/0025527-6, Data de Julgamento: 13/06/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 17/06/2022)” *(Destaquei)*

²⁵

Vide IE 174, pag. 189-190, da ação indenizatória.



Elucida-se, ainda, que a indenização deve observar não apenas a existência do prejuízo alegado, mas os limites da extensão do dano efetivamente imputável ao responsável, nos termos dos artigos 402 e 403 do Código Civil, *in verbis*:

“Art. 402. Salvo as exceções expressamente previstas em lei, as **perdas e danos devidas ao credor abrangem**, além do que ele efetivamente perdeu, **o que razoavelmente deixou de lucrar.**” (*Destaquei*)

“Art. 403. Ainda que a inexecução resulte de dolo do devedor, **as perdas e danos só incluem** os prejuízos efetivos e **os lucros cessantes por efeito dela direto e imediato**, sem prejuízo do disposto na lei processual.” (*Destaquei*)

No caso, tornou-se indubitável que estes são devidos em razão da impossibilidade de exploração econômica do bem, antes destinado à locação por temporada para fins de complementação da renda de aposentadoria da usufrutuária, conforme demonstrado nos autos por meio dos contratos juntados.²⁶

Entretanto, é forçoso reconhecer que a manutenção da inabitabilidade por período superior a uma década, em contexto marcado pela judicialização da controvérsia, produção de prova técnica e discussão acerca da extensão dos reparos necessários, não se mostra automaticamente imputável, em sua integralidade, ao evento danoso originário.

Urge mencionar que não se ignora a gravidade do evento originário. Ocorre que, por força de lei, a fixação da verba deve guardar equivalência com aquilo que se

²⁶

Vide IE 55 e 98, da ação indenizatória.



apresenta como consequência direta, imediata e razoavelmente previsível da conduta ilícita, não podendo ser ampliada pelo simples transcurso prolongado do tempo.

“AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. LUCROS CESSANTES NÃO COMPROVADOS. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO CONSTATADA. SÚMULA 7/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. 1. Não há falar em incidência do óbice da Súmula 7/STJ, uma vez que se está a analisar a ausência de pronunciamento sobre ponto necessário ao deslinde da controvérsia. 2. **“A aplicação concreta do critério da razoabilidade exige cautela e bom senso para que a reparação do dano seja integral, mas sem permitir que o ressarcimento dos lucros cessantes constitua motivo para o enriquecimento indevido da parte lesada pelo inadimplemento”** (REsp n. 1 .689.746/PR, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 4/5/2021, DJe de 10/5/2021). 3. **“O postulado da razoabilidade, extraído do art. 402 do Código Civil, impõe a consideração da regular performance da empresa para os fins de análise da extensão dos lucros cessantes, porém a necessária observação da experiência pretérita, por si só, não é suficiente para ensejar a reparação dos lucros cessantes [...] A mensuração dos lucros impõe a observância do disposto no art. 403 do CC, que estabelece, como regra inflexível, que o devedor só responde pelos danos diretos e imediatos”** (REsp n. 1 .553.790/PE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 25/10/2016, DJe de 9/11/2016). 4. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ - AgInt no AREsp: 2395942 RS 2023/0221198-0, Relator.: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Julgamento: 30/09/2024, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 03/10/2024)” *(Destaquei)*



Corroborar, ainda, a regra estabelecida por meio do artigo 944, parágrafo único, do Código Civil, cuja autoriza a redução equitativa da indenização nas hipóteses em que verificada manifesta desproporção entre a gravidade da culpa do ofensor e a extensão do dano suportado pelos ofendidos.

“Art. 944. A indenização mede-se pela extensão do dano.

Parágrafo único. Se houver excessiva **desproporção entre a gravidade da culpa e o dano**, poderá o juiz reduzir, eqüitativamente, a indenização.” *(Destaquei)*

Na mesma linha de inteligência, convém citar o Enunciado nº 457 da V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal:

“A redução equitativa da indenização tem **caráter excepcional** e somente será realizada quando **a amplitude do dano extrapolar os efeitos razoavelmente imputáveis à conduta do agente**.” *(Destaquei)*

Registra-se que o afastamento da teoria do dever de mitigar o próprio dano não conduz, automaticamente, ao reconhecimento de que todos os prejuízos experimentados pelos autores durante o período de indisponibilidade do imóvel devam ser integralmente suportados pelo Condomínio.

Este dado da realidade impõe a necessidade de adequação da verba indenizatória aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, em ponderação aos fins sociais do instituto e ao princípio da reparação integral.

Com relação aos critérios de delimitação da obrigação pecuniária, diversamente do que se verificou quanto aos danos emergentes — em que se mostrou adequado considerar o estudo técnico mais recente em razão da atualização dos custos



necessários à recomposição física da unidade —, a estimativa locativa produzida na segunda perícia não se revela o parâmetro mais apropriado para os lucros cessantes. Isto porque, embora tenha adotado metodologia técnica própria, o referido estudo utilizou como referência elementos extraídos do mercado hoteleiro de alto padrão, conforme expressamente consignado pela *expert*, circunstância que acaba por afastar o resultado obtido das características específicas da unidade imobiliária objeto da controvérsia.²⁷

Mostra-se mais adequado utilizar, como referência objetiva para o arbitramento judicial, o valor locativo mensal estimado na perícia produzida na ação cautelar, porquanto elaborado a partir das características concretas do imóvel, sua localização, dimensões, número de quartos e destinação à locação por temporada, que estimou o valor locativo mensal em R\$ 7.880,00.

Impende registrar que os lucros cessantes não podem ser presumidos indefinidamente pelo simples prolongamento temporal do litígio, sob pena de converter a indenização em vantagem desvinculada da extensão efetiva do dano, razão pela qual é impositivo o arbitramento equitativo da verba indenizatória.

Neste cenário, adota-se, exclusivamente como critério do arbitramento equitativo da indenização, o equivalente econômico a 36 (trinta e seis) meses do valor locativo tomado como referência, sem que isso importe acolhimento da conclusão pericial quanto ao período indenizável ou reconhecimento de que os lucros cessantes sejam efetivamente devidos por esse lapso temporal.

²⁷

Art. 8º, CC/2002. Ao aplicar o ordenamento jurídico, o juiz atenderá aos fins sociais e às exigências do bem comum, resguardando e promovendo a dignidade da pessoa humana e observando a proporcionalidade, a razoabilidade, a legalidade, a publicidade e a eficiência.

Art. 884, CC/2002. Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.



Com relação aos **danos morais**, seu reconhecimento deve ser mantido.

Como é sabido, o princípio da dignidade da pessoa humana, esculpido no artigo 1º, III, da Constituição da República, constitui o fundamento da reparabilidade do dano moral. Deste princípio é possível se extrair que o homem é detentor de um conjunto aberto de “direitos existenciais”, que são comumente denominados de direitos da personalidade (direitos personalíssimos). O dano moral, portanto, deve ser caracterizado como ofensa a uma dada categoria de interesses ou direitos da personalidade e ele visa reparar justamente os danos a tais direitos.²⁸

Esses apontados direitos da personalidade são os bens personalíssimos do homem, como a vida, a integridade física, a liberdade, a saúde, a honra (objetiva e subjetiva), a imagem, a intimidade, o nome, dentre outros, pois eles constituem uma categoria aberta.

Desse modo, afigura-se totalmente inaceitável definir o conceito jurídico de dano moral em conformidade com o estado anímico ou espiritual da pessoa, como a dor (física ou moral), a tristeza, a angústia, a amargura, o sofrimento, o vexame, a humilhação, a vergonha, ou quaisquer outros elementos negativos vivenciados pelo ser humano. Tais impressões psíquicas podem representar, o mais das vezes, apenas a repercussão, a consequência da lesão a um direito da personalidade, isto é, o resultado do dano moral.

28

Art. 1º, CRFB/1988. A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos: [...] III - a dignidade da pessoa humana;

Art. 11, CC/2002. Com exceção dos casos previstos em lei, os direitos da personalidade são intransmissíveis e irrenunciáveis, não podendo o seu exercício sofrer limitação voluntária.

Art. 12, caput, CC/2002. Pode-se exigir que cesse a ameaça, ou a lesão, a direito da personalidade, e reclamar perdas e danos, sem prejuízo de outras sanções previstas em lei.



De fato, o maior equívoco da concepção subjetiva é justamente vincular a caracterização do dano extrapatrimonial com a presença obrigatória de sentimentos anímicos, uma vez que muitos direitos da personalidade, como a honra objetiva (reputação) ou a imagem, não precisam estar acompanhados de sentimento de dor para serem reconhecidos.

Como também salienta a professora Maria Celina Bodin de Moraes, “*Não será, portanto, o sofrimento humano ou a situação de tristeza, constrangimento, perturbação, angústia ou transtorno, que ensejará a reparação, mas apenas aquelas situações graves o suficiente para afetarem a dignidade humana pela violação de um ou mais, dentre os substratos referidos*”²⁹.

A compreensão deste tema se revela ainda mais relevante no que tange à *prova do dano moral*, eis que alguns magistrados erradamente deixam de reconhecê-lo, porque ficam preocupados em descobrir aspectos puramente psicológicos que em nada interessam ao deslinde da causa. Ao magistrado, cumpre tão somente verificar o dano moral como consequência automática de qualquer lesão a direitos da personalidade, isto é, a simples violação de um direito extrapatrimonial é razão jurídica mais que suficiente para fazer surgir o dever de indenizar.

Portanto, a intensidade do sofrimento da vítima não importa à conceituação tampouco à caracterização do dano moral — *an debeatur* —, embora possa desempenhar importante função como critério de arbitramento da verba compensatória — *quantum debeatur* —, conforme será visto mais adiante.

²⁹

Danos à Pessoa Humana. Uma Leitura Civil-Constitucional dos Danos Morais. 2ª Ed. Revista. Rio de Janeiro. Ed. Processo. p. 327.



Destarte, *in casu*, tornou-se indubitável a lesão a direitos fundamentais de natureza extrapatrimonial, tais como o direito ao saneamento básico, à moradia, à exploração econômica do bem, assim como à integridade física e psíquica dos autores, mediante a violação do sossego, da tranquilidade e da paz de espírito.³⁰

Há de ponderar, neste sentido, que o desperdício de tempo vital, suporte implícito da existência humana e bem jurídico-constitucional, demonstra de modo inequívoco não só a lesão ao seu direito da personalidade, como também a obrigação do ente condominial em reparar o dano temporal, espécie de dano imaterial, especialmente quando se constata que os autores foram tolhidos de desempenhar suas atividades existenciais ordinárias e de fruir plenamente de seu patrimônio por mais de uma década.

Ao agir com tamanha desídia e prolongar o estado de inabitabilidade da unidade autônoma por força de infiltrações e obras inacabadas, o Condomínio obrigou os coproprietários a aceitar pacatamente os prejuízos advindos de falhas estruturais na área comum — em franca renúncia aos seus direitos de propriedade — ou a desviar seu tempo de vida e focar suas energias na judicialização de questões que lhes foram impostas pela má conservação do edifício.

Como salienta o professor e amigo, Marcos Dessaune³¹:

“Ditos problemas do consumo caracterizam o “**desvio produtivo do consumidor**”, que é o fato ou evento danoso que se consuma quando

³⁰

Art. 6º, CFRB. São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

³¹

Dessaune, Marcos. Teoria Aprofundada do desvio produtivo do consumidor: o prejuízo do Tempo desperdiçado e da vida alterada. 2ª ed.; Vitória, ES. P. 274.



o consumidor, sentindo-se prejudicado, gasta o seu tempo vital – que é um recurso produtivo - e se desvia das suas atividades cotidianas – que geralmente são existenciais. Por sua vez, a esquiva abusiva do fornecedor de se responsabilizar pelo referido problema, que causa diretamente o evento de desvio produtivo do consumidor, evidencia a **relação de causalidade** existente entre a prática abusiva do fornecedor e o evento danoso dela resultante”. (*Destaquei*)

Ainda segundo o professor Dessaune³²:

“Tal comportamento principal do consumidor – despende tempo vital e se desviar de atividades existenciais – viola os seus mais legítimos interesses e configura uma renúncia antijurídica ao direito fundamental à vida, que é indisponível, bem como uma renúncia antijurídica ao direito fundamental à educação, ao trabalho, ao descanso, ao lazer, ao convívio social, aos cuidados pessoais ou ao consumo –enquanto expressão individual, social ou coletiva da liberdade de ação em geral - , dos quais ninguém poderia abdicar por força de circunstâncias que aviltem o princípio da dignidade, que apoia esses direitos.”

Ainda sobre **a gravidade** do dano temporal, o doutrinador Marcos Dessaune, assim se manifesta, em sua obra *Teoria Aprofundada do Desvio Produtivo*³³, *in verbis*:

“Esse prejuízo extrapatrimonial ocorre como consequência de dois fenômenos imutáveis: o tempo é um recurso produtivo limitado que não pode ser acumulado nem recuperado ao longo da vida das pessoas; e

³²

Op. Cit. p. 274 e 275.

³³

DESSAUNE Marcos. Teoria Aprofundada do Desvio Produtivo. 2ª ed. Edição Especial do Autor. Vitória-ES. 2017, p. 276/277.



ninguém pode realizar, simultaneamente, duas ou mais atividades de natureza incompatível ou realizar atividades excludentes do que resulta uma atividade preterida no presente, em regra, só poderá ser realizada no futuro suprimindo-se outra atividade. Ou seja, o dano em questão resulta da lesão ao tempo vital do consumidor que, enquanto bem econômico escasso e inacumulável, nessa situação sofre um desperdício irrecuperável; do mesmo modo, tal dano decorre da lesão a qualquer atividade planejada ou desejada do consumidor que, enquanto interesse existencial suscetível de prejuízo quando deslocado no tempo, nessas circunstâncias sofre uma alteração danosa inevitável.

Por outro ângulo, considerando-se que “o verdadeiro detentor do poder é aquele que está em condições de impor aos demais o seu ritmo, a sua dinâmica, a sua própria temporalidade” e que “a pena é tempo e o tempo é pena [,isto é, que] pune-se através da quantidade de tempo e permite-se que o tempo substitua a pena”, pode-se dizer que o fornecedor, ao se encontrar em posição de vantagem para impor ao consumidor vulnerável o próprio *modus solvendi* do problema de consumo que criou, tem o poder de transformar em pena (“castigo”) o tempo que o consumidor precisa gastar tentando solucionar tal situação nociva. Em geral é essa a percepção (ou o sentimento) do consumidor”.

Por tais razões, verifica-se que o tempo vital dos autores foi desperdiçado de forma completamente desproporcional e ilegal, o que gerou indiscutível dano temporal.

Ultrapassados os contornos dos danos morais, passa-se ao **arbitramento**.

Questão mais tormentosa em se tratando do dano moral se relaciona à sua quantificação, uma vez que, até bem pouco tempo, não havia uma sistematização de elementos norteadores que fossem majoritariamente objetivos.



De fato, é importante que as decisões judiciais se fundamentem em dados sólidos que possam ser avaliados e controlados externamente, de modo a acabar de vez com o emprego de fórmulas vagas e imprecisas e que sempre conduzem à arbitrariedade.

A doutrina vem se ocupando deste tema. A professora Maria Celina Bodin de Moraes, por exemplo, ao discorrer sobre critérios de reparação, salientou que “*a reparação integral parece ser a medida, necessária e suficiente, para proteger a pessoa humana nos aspectos que realmente a individualizam. De fato, considera-se que a responsabilidade civil na atualidade tem como foco precípua a situação em que se encontra a vítima, visando recompor a violência sofrida em sua dignidade através da reparação integral do dano*”³⁴.

Todavia, veio da jurisprudência a contribuição decisiva para a elaboração de uma metodologia de parâmetros objetivos e subjetivos, a fim de tornar o arbitramento do *quantum debeat*, um procedimento racional e seguro, capaz de indenizar pecuniariamente as vítimas pelos danos existenciais sofridos.

Com efeito, a decisão judicial paradigmática é o Recurso Especial nº 1.152.541/RS, da lavra do eminente Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, que adotou o inovador *sistema bifásico de arbitramento*, nos seguintes termos:

“RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. DANO MORAL. INSCRIÇÃO INDEVIDA EM CADASTRO RESTRITIVO DE CRÉDITO. QUANTUM INDENIZATÓRIO. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. CRITÉRIOS DE ARBITRAMENTO EQUITATIVO PELO JUIZ. MÉTODO BIFÁSICO. VALORIZAÇÃO DO INTERESSE JURÍDICO LESADO E DAS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO. 1. Discussão restrita à quantificação da indenização por dano moral sofrido pelo devedor por

³⁴ Obra citada. p. 331.



ausência de notificação prévia antes de sua inclusão em cadastro restritivo de crédito (SPC). 2. Indenização arbitrada pelo tribunal de origem em R\$ 300,00 (trezentos reais). 3. Dissídio jurisprudencial caracterizado com os precedentes das duas turmas integrantes da Segunda Secção do STJ. 4. Elevação do valor da indenização por dano moral na linha dos precedentes desta Corte, considerando as duas etapas que devem ser percorridas para esse arbitramento. 5. Na primeira etapa, deve-se estabelecer um valor básico para a indenização, considerando o interesse jurídico lesado, com base em grupo de precedentes jurisprudenciais que apreciaram casos semelhantes. 6. Na segunda etapa, devem ser consideradas as circunstâncias do caso, para fixação definitiva do valor da indenização, atendendo a determinação legal de arbitramento equitativo pelo juiz. 7. Aplicação analógica do enunciado normativo do parágrafo único do art. 953 do CC/2002. 8. Arbitramento do valor definitivo da indenização, no caso concreto, no montante aproximado de vinte salários-mínimos no dia da sessão de julgamento, com atualização monetária a partir dessa data (Súmula 362/STJ). 9. Doutrina e jurisprudência acerca do tema. 10. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. (Resp. 1152541/RS, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/09/2011, DJe 21/09/2011).”

A partir desta decisão da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, a jurisprudência ainda demorou algum tempo para sedimentar-se, porém, no ano de 2016, nova decisão, agora da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, da lavra do culto Ministro Luis Felipe Salomão, acabou por unificar o entendimento nas duas Turmas sobre esta questão. Cite-se:

“RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. MORTE DE MENOR POR AFOGAMENTO. RESPONSABILIDADE DO CLUBE PELA FALHA NO SERVIÇO. DANO MORAL. QUANTUM



INDENIZATÓRIO. CRITÉRIOS DE ARBITRAMENTO EQUITATIVO. MÉTODO BIFÁSICO. NÚCLEO FAMILIAR SUJEITO DO DANO. NECESSIDADE DE INDIVIDUALIZAÇÃO DA INDENIZAÇÃO. PENSÃO MENSAL DEVIDA. [...] 3. O método bifásico, como parâmetro para a aferição da indenização por danos morais, atende às exigências de um arbitramento equitativo, pois, além de minimizar eventuais arbitrariedades, evitando a adoção de critérios unicamente subjetivos pelo julgador, afasta a tariffação do dano. Traz um ponto de equilíbrio, pois se alcançará uma razoável correspondência entre o valor da indenização e o interesse jurídico lesado, além do fato de estabelecer montante que melhor corresponda às peculiaridades do caso. 4. Na primeira fase, o valor básico ou inicial da indenização é arbitrado tendo-se em conta o interesse jurídico lesado, em conformidade com os precedentes jurisprudenciais acerca da matéria (grupo de casos). 5. Na segunda fase, ajusta-se o valor às peculiaridades do caso, com base nas suas circunstâncias (gravidade do fato em si, culpabilidade do agente, culpa concorrente da vítima, condição econômica das partes), procedendo-se à fixação definitiva da indenização, por meio de arbitramento equitativo pelo juiz [...]. (STJ - REsp: 1332366 MS 2012/0138177-2, Relator.: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 10/11/2016, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 07/12/2016)”

Adota-se, portanto, o Sistema Bifásico proposto pelo culto Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, por representar um avanço teórico e prático no que tange ao arbitramento do dano existencial, uma vez que através dele é possível se chegar a um quantitativo que espelhe a recomposição da dignidade do ofendido, orientado pelo princípio da reparação integral do dano — ou *restitutio in integrum*.

Sendo assim, **na primeira fase**, será apurado o **valor básico** do dano extrapatrimonial, levando em conta unicamente o interesse ou bem juridicamente tutelado.



Para tanto, fez-se necessário estabelecer alguns critérios para que os precedentes jurisprudenciais desta Corte (Grupo de Casos) pudessem melhor refletir uma similitude com o caso concreto em julgamento, de modo que foram seguidos três parâmetros: a) responsabilidade civil de ente condominial por vícios em áreas comuns; b) privação da utilização do imóvel, e; c) a atualidade dos julgamentos.

Destarte, a situação encontrada foi a seguinte:

(Patamar compensatório: R\$ 10.000,00)

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. DOCUMENTOS ACOSTADOS PELO RÉU COM A APELAÇÃO QUE NÃO CARACTERIZAM DOCUMENTOS NOVOS. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE. CONDOMÍNIO EDÍLIO. **INFILTRAÇÃO EM UNIDADE RESIDENCIAL DECORRENTE DE VAZAMENTO EM ÁREA COMUM. LAUDO PERICIAL FIRME E CONCLUSIVO EM PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVA. RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONDOMÍNIO PARA REPARAR O DANO.** REEMBOLSO DAS DESPESAS PROCESSUAIS REALIZADAS PELA AUTORA NA PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS. CUSTAS JUDICIAIS E HONORÁRIOS PERICIAIS. COMPROVAÇÃO. DANO MORAL CONFIGURADO. PROVIMENTO DO PRIMEIRO RECURSO, INTERPOSTO PELA AUTORA. DESPROVIMENTO DO SEGUNDO RECURSO, INTERPOSTO PELO RÉU. 1. Documentos juntados pelo autor em sede de apelação que não podem ser conhecidos, porquanto não se referem a fato novo, configurando inovação recursal, em clara violação ao princípio da estabilização da demanda e da segurança jurídica, o que é vedado em nosso ordenamento jurídico e impede a apreciação, sob pena de supressão de instância. 2. O art. 480 do CPC permite que o juiz determine a realização de nova perícia quando a matéria não estiver



suficientemente esclarecida, hipótese em que a nova perícia terá por objetivo a correção de eventual omissão ou inexatidão dos resultados apresentados, o que não se constata no caso em exame. 3. Laudo pericial desprovido de vícios, eis que respondidas as impugnações de modo claro. 4. Impossibilidade de nova perícia, uma vez que ausente qualquer justificativa para desconsideração do laudo pericial, razão pela qual se rejeita o pedido subsidiário formulado pelo réu. 5. Ação de obrigação de fazer e indenizatória por dano material e moral, fundada na ocorrência infiltração no apartamento da autora, alegando a autora que é decorrente de vazamento no imóvel oriunda de área comum. 6. Laudo pericial que concluiu que as infiltrações ativas que atingem a unidade da autora são provenientes das instalações hidráulicas e sanitárias comuns do condomínio. 7. Obrigação do condomínio réu de realizar os reparos necessários para a fazer cessar a infiltração e para a recuperação do imóvel da autora, sendo necessário realizar serviços orçados pela perita em R\$ 12.420,85, destacando, entretanto, a perita que os reparos somente devem ser feitos após a obra a ser realizada pelo condomínio para reparar as infiltrações, apontando a ainda a necessidade de troca das tubulações de água potável, assim como de esgoto primário e secundário do prédio. 8. Ficando comprovado que os danos ocorridos no imóvel da autora foram provenientes de falha de manutenção por parte do condomínio, impõe-se a obrigação de realizar os reparos apontados no laudo pericial e o dever de indenizar, a teor do art. 927 do Código Civil. 9. Os honorários advocatícios contratuais são de responsabilidade da parte contratante, cabendo à parte contrária apenas os honorários sucumbenciais, impostos na presente demanda. 10. Dano moral configurado, tendo em vista o lapso temporal durante o qual a autora teve que suportar as infiltrações que comprometeram a salubridade do seu lar e macularam a dignidade das suas condições de vida, sendo patente o abalo psicológico causado à autora. **11. Valor do dano moral fixado em R\$ 10.000,00, em atenção aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, e em consonância ao disposto**



no art. 944 do Código Civil e à Súmula 343 deste Tribunal. 12. Majoração dos honorários sucumbenciais impostos à ré para 15%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC. 13. Provimento do primeiro recurso, interposto pela autora, e desprovimento do segundo, interposto pelo condomínio réu. (0863249-15.2022.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). ELTON MARTINEZ CARVALHO LEME - Julgamento: 27/08/2024 - OITAVA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 17ª CÂMARA CÍVEL)” (*Destaquei*)

(Patamar compensatório: R\$ 12.000,00)

“APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. **ALEGAÇÃO DO AUTOR DE QUE SEU IMÓVEL SOFREU INFILTRAÇÕES GRAVES EM DECORRÊNCIA DE OBRAS NO TELHADO DO PRÉDIO ONDE RESIDE**, CUJA CONSTRUTORA RESPONSÁVEL (3ª RÉ) RESTOU CONTRATADA PELO CONDOMÍNIO (1º RÉU) POR INTERMÉDIO DE SUA ADMINISTRADORA (2ª RÉ). SUPPLICANTE QUE ADUZ TER ALERTADO OS SUPPLICADOS, EM JANEIRO DE 2023, SOBRE A FALTA DE PROTEÇÃO ADEQUADA NAS OBRAS, ESPECIALMENTE CONTRA CHUVAS, SENDO, TODAVIA, IGNORADO, ATÉ QUE, **EM 13/02/2023, UM FORTE TEMPORAL PROVOCOU DIVERSOS DANOS EM SEU APARTAMENTO, DESTRUINDO ELETRODOMÉSTICOS, MÓVEIS E OUTROS ITENS**. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA, PARA O FIM DE, CONFIRMANDO A TUTELA ANTERIORMENTE DEFERIDA, CONDENAR OS RÉUS, SOLIDARIAMENTE, A PROCEDEREM AOS REPAROS COM A FINALIDADE DE EVITAR NOVOS VAZAMENTOS E INFILTRAÇÕES NO APARTAMENTO DO AUTOR; A PAGAREM O VALOR DE R\$ 3.957,80, REFERENTE À COIFA E FOGÃO ATINGIDOS; A INDENIZAREM OS VALORES RELATIVOS AOS MÓVEIS E ITENS DESTRUÍDOS OU PREJUDICADOS, A SEREM LIQUIDADOS POR ARBITRAMENTO; E A REPARAREM OS DANOS MORAIS



PERPETRADOS, NA ORDEM DE R\$12.000,00. ILEGÍTIMO INCONFORMISMO DO CONDOMÍNIO. REFERIDA PARTE QUE, COMO CONTRATANTE DA OBRA, TEM O DEVER DE ZELAR PELA CONSERVAÇÃO DO EDIFÍCIO E PELA SEGURANÇA DOS CONDÔMINOS, CONSOANTE SE RETIRA DA PREVISÃO CONTIDA NO ARTIGO 1.348, INCISO V, DO CC. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO, ALIÁS, COMO BEM OBSERVADO PELO JULGADO, DE QUE A CONTRATAÇÃO DA OBRA TENHA OBSERVADO OS "PROCEDIMENTOS DE SELEÇÃO TÉCNICA, SUPERVISÃO ADEQUADA DA OBRA OU EXIGÊNCIA DE REGULARIDADE TÉCNICA (COMO APRESENTAÇÃO DE ART)", SENDO QUE O CONDOMÍNIO, "AO DEIXAR DE FISCALIZAR E PERMITIR QUE OS SERVIÇOS FOSSEM EXECUTADOS DE FORMA PRECÁRIA, ASSUMIU O RISCO DA MÁ PRESTAÇÃO DO SERVIÇO", DEVENDO, POIS, RESPONDER DE FORMA SOLIDÁRIA COM A EMPRESA CONTRATADA, NA FORMA DO ARTIGO 932, INCISO III, DO CC. DANOS MATERIAIS DEVIDAMENTE COMPROVADOS A PARTIR DOS VASTOS REGISTROS DOCUMENTAIS ADUNADOS AO FEITO. **DANOS MORAIS MAIS DO QUE CONFIGURADOS NA ESPÉCIE, AO PASSO QUE OS PROBLEMAS ACARRETADOS AO IMÓVEL DO DEMANDANTE GERARAM UM INCÔMODO QUE ULTRAPASSOU QUALQUER LIMITE DE TOLERABILIDADE OU RAZOABILIDADE, PRIVANDO A REFERIDA PARTE, AINDA, E DE FORMA INDEVIDA, DO USO PLENO E ADEQUADO DE SUA PROPRIEDADE. QUANTUM INDENIZATÓRIO BEM FIXADO NA ORIGEM, EM OBSERVÂNCIA AOS PRINCÍPIOS QUE REGEM A MATÉRIA E À MÉDIA QUE VEM SENDO ADOTADA POR ESTE TRIBUNAL EM HIPÓTESES SEMELHANTES. PRECEDENTES. JULGADO QUE, PORTANTO, SE PRESERVA EM SUA INTEGRALIDADE. DESPROVIMENTO DO RECURSO. (0804282-95.2023.8.19.0209 - APELAÇÃO. Des(a). ALVARO HENRIQUE TEIXEIRA DE ALMEIDA - Julgamento: 29/04/2026 - DECIMA QUARTA**



CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 9ª CÂMARA CÍVEL)”
(Destaquei)

(Patamar compensatório: R\$ 10.000,00)

“EMENTA1: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DE VIZINHANÇA. DANOS NO IMÓVEL DA APELANTE CAUSADOS POR OBRA DE VIZINHO. SENTENÇA DE EXTINÇÃO POR PERDA DE LEGITIMIDADE ATIVA SUPERVENIENTE. VENDA DO IMÓVEL PELA AUTORA NO CURSO DA AÇÃO. APELO DA PARTE AUTORA. NULIDADE RECONHECIDA. SENTENÇA CITRA PETITA. APLICABILIDADE DA TEORIA DA CAUSA MADURA. REFORMA DA DECISÃO. 1. Trata-se de ação de obrigação de fazer e indenizatória narrando a autora que as obras do vizinho de cima causaram vazamentos e infiltrações em seu imóvel, deixando o condomínio de atuar na resolução da contenda. Busca a reparação dos danos ao imóvel e indenização por danos morais. Notícia nos autos de venda do imóvel objeto da ação 2. Sentença que extingue o processo por ilegitimidade ativa superveniente. Apelo da autora que reconhece a venda e perda do objeto quanto a obrigação de fazer, mas que afirma manter legitimidade quanto ao pedido indenizatório. Error in procedendo que se verifica. Nulidade que deve ser declarada de ofício. 3. Teoria da causa madura que se aplica à hipótese. A perda do objeto quanto ao pedido de reparo do imóvel é incontroversa, posto que admitido pela própria autora na ação, inclusive em sua peça recursal, a venda do imóvel a terceiro, atraindo a sua ilegitimidade ativa para pleitear os reparos, fundada em fato superveniente. No caso concreto, o recurso não versa sobre o pedido de obrigação de fazer, mas sim sobre a verba indenizatória, tendo a autora fundamentando devidamente a matéria, discorrendo sobre a razão pela qual a decisão recorrida merece reexame, alinhando seus argumentos e questionamentos ao que efetivamente foi decidido no julgado combatido. 4. Processo que está apto para decisão, em prestígio à



celeridade (demanda ajuizada em 2018). Instrução probatória ampla, com a prova pericial de engenharia. Inteligência do Art. 1.013, § 3º, I, do CPC. Análise do mérito com as provas carreadas aos autos que não traz prejuízo a nenhuma das partes, citadas e que puderam participar da instrução. 5. Laudo pericial que atesta que os vazamentos são oriundos do apartamento do primeiro réu, originados da reforma realizada em sua área privativa. Precedente jurisprudencial. 6. Segundo réu, condomínio, que é revel. Ausência de demonstração de fiscalização de obra que modifica impermeabilização da edificação. Inobservância da NBR 16.280. Réu que deixou de demonstrar que atuou para evitar culpa in vigilando, ônus que lhe incumbia, nos termos do art. 373, II, CPC. 7. **Dano moral configurado. Laudo que atesta ausência de condições normais de habitabilidade da unidade da demandante, que se viu obrigada a residir em imóvel em condições insalubres. Situação que perdurou por 06 (seis) anos até a venda do bem. Quantum que se fixa em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), por ser compatível com o dano sofrido e as particularidades do caso concreto. Precedentes jurisprudenciais.** 8. Apelados que respondem pelos ônus sucumbenciais, em atenção ao princípio da causalidade e da sucumbência. 9. PROVIMENTO DO RECURSO PARA JULGAR PROCEDENTE O PEDIDO INDENIZATÓRIO. (0010444-09.2018.8.19.0212 - APELAÇÃO. Des(a). EDUARDO ABREU BIONDI - Julgamento: 09/03/2026 - DECIMA QUINTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 20ª CÂMARA CÍVEL)” *(Destaquei)*

(Patamar compensatório: R\$ 10.000,00)

“APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DE VIZINHANÇA. AÇÃO INDENIZATÓRIA C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER. INFILTRAÇÕES DECORRENTES DE OBRA EM UNIDADE SUPERIOR. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. 1) Demanda fundada em danos causados ao imóvel da Autora em razão de vazamentos oriundos de cobertura



pertencente aos Réus, após realização de obras, com prejuízos estruturais e a bens móveis. 2) Preliminares de ilegitimidade passiva, nulidade da sentença, cerceamento de defesa e necessidade de nova perícia rejeitadas. Aplicação da teoria da asserção. Laudo pericial elaborado por profissional habilitado, submetido ao contraditório e suficientemente fundamentado. Inexistência de prejuízo processual. 3) Indeferimento do chamamento ao processo do condomínio que não configura cerceamento de defesa, diante da ausência de solidariedade e da responsabilidade do proprietário da cobertura pela conservação do terraço, nos termos do art. 1.344 do CC. **4) Responsabilidade civil configurada. Prova pericial conclusiva quanto ao nexo causal entre as obras realizadas pelos Réus e as infiltrações no imóvel inferior (da Autora), decorrentes de falha de impermeabilização e alteração das condições originais da edificação.** 6) Afastada a tese de culpa exclusiva do condomínio ou de evento climático, não demonstrada causa excludente de responsabilidade. 7) Danos materiais devidamente comprovados. Orçamento apresentado pela Autora, considerado compatível com os prejuízos apurados, conforme conclusão pericial. **8) Danos morais configurados diante dos reiterados transtornos, alagamentos e comprometimento da regular fruição do imóvel. Quantum fixado em observância aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade.** Manutenção da sentença. RECURSO DESPROVIDO. (0035238-69.2019.8.19.0209 - APELAÇÃO. Des(a). DENISE NICOLL SIMÕES - Julgamento: 28/04/2026 - QUARTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 5ª CÂMARA CÍVEL)” *(Destaquei)*

Desta maneira, como já asseverado, o valor básico da compensação deve ser fixado com fundamento no interesse jurídico ou bem jurídico lesado e em conformidade com precedentes semelhantes. Antes, porém, importa mais uma vez destacar as palavras



sempre sensatas do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, no que tange a este importante aspecto do regramento:

“Este critério é bastante utilizado na prática judicial brasileira, embora sem ser expressamente reconhecido pelos juízes e Tribunais, pois valoriza o bem ou interesse jurídico lesado para fixar as indenizações por danos morais em conformidade com os precedentes que apreciaram casos semelhantes. A vantagem desse método é a preservação da igualdade e da coerência nos julgamentos pelo juiz ou tribunal. Assegura igualdade, porque casos semelhantes recebem decisões similares, e coerência, pois as decisões variam na medida em que os casos se diferenciam. Outra vantagem desse critério é permitir a valorização do interesse jurídico lesado, ensejando que a reparação do dano extrapatrimonial guarde uma razoável relação de conformidade com o bem jurídico efetivamente ofendido. Esse método apresenta alguns problemas de ordem prática, sendo o primeiro deles o fato de ser utilizado individualmente por cada unidade jurisdicional (juiz, câmara ou turma julgadora), havendo pouca permeabilidade para as soluções adotadas pelo conjunto da jurisprudência. Outro problema reside no risco de sua utilização com excessiva rigidez, conduzindo a um indesejado tarifamento judicial das indenizações por prejuízos extrapatrimoniais, ensejando um engessamento da atividade jurisdicional e transformando o seu arbitramento em uma simples operação de subsunção, e não mais de concreção. O tarifamento judicial, tanto quanto o legal, não se mostra compatível com o princípio da reparação integral que tem, como uma de suas funções fundamentais, a exigência de avaliação concreta da indenização, inclusive por prejuízos extrapatrimoniais...” (REsp Nº 1152541/RS).”



Deste modo, **na primeira fase do arbitramento**, alcançou-se o montante de **R\$ 10.500,00 (dez mil e quinhentos reais)**, o qual, diga-se, encontra-se em perfeita consonância com os critérios de razoabilidade e proporcionalidade.

Na segunda fase, este valor deve ser ajustado às circunstâncias específicas do caso, a fim de que seja encontrado o quantitativo definitivo do dano moral compatível com o postulado da reparação integral.

O primeiro elemento norteador deve ser a **gravidade do fato em si**, haja vista que o descumprimento de deveres básicos de manutenção predial, seguido por um serviço de reparo flagrantemente mal executado, resultou na inabitabilidade de unidade imobiliária e, com efeito, afetou a exploração econômica do bem antes voltado para complementação da renda da usufrutuária.

Em seguida, pondera-se a **condição pessoal do ofendido**, cujo exame envolve as características individuais dos sujeitos afetados pelo ato ilícito. No caso, a usufrutuária do bem imóvel é pessoa idosa, de modo que faz jus à tutela diferenciada que lhe assegura a preservação de sua qualidade de vida e de seus proventos complementares, os quais foram obstaculizados pela impossibilidade de locação da unidade. Esta circunstância agrava a reprovabilidade da conduta negligente do ente condominial, que, ao deixar de adotar as providências necessárias para prevenir e reparar o vício estrutural, também violou normas da sistemática de proteção integral aos direitos da pessoa idosa, especialmente consolidada por meio da Lei Federal nº 10.741/2003 (Estatuto da Pessoa Idosa) e da Convenção Interamericana sobre a Proteção dos Direitos Humanos dos Idosos.

Prosseguida a análise, devem ser consideradas as **consequências e repercussões psicológicas para os ofendidos**. Com efeito, se os elementos anímicos, como já analisados anteriormente, não servem à caracterização do dano existencial, aqui eles desempenham um importante papel, haja vista que a angústia e o sofrimento, se



Apelação Cível nº 0500634-09.2015.8.19.0001

FLS. 58

apresentam como elementos negativos capazes de influenciar no *quantum debeatur*. Sobre a questão, inexistem dúvidas de que a privação forçada do uso de seu patrimônio, provocou nos autores intenso desgaste emocional, frustração e angústia.

Na sequência, cabe ingressar no campo da **culpabilidade**, na qual se afere a intensidade do dolo ou o grau da culpa em sentido estrito, abrangida a negligência, a imprudência ou a imperícia do agente causado do dano. *In casu*, revelou-se de forma manifesta, pela desídia do Condomínio, que descumpriu reiteradamente o seu dever legal.

Por fim, no que concerne à **situação socioeconômica das partes envolvidas no litígio**, impõe-se registrar que os autos não reúnem dados concretos e suficientes para lastrear uma aferição precisa sobre tais circunstanciais.

Desta maneira, **na segunda fase**, o *quantum* deverá sofrer sensível elevação a fim de que seja definitivamente arbitrado em **R\$ 15.000,00 (quinze mil reais)** para cada um dos autores, montante o qual se revela adequado, proporcional e razoável, bem como atende aos seus fins compensatório, pedagógico e punitivo.

Por último, postularam os autores, nos autos da presente ação indenizatória, o **reembolso de valores despendidos durante ação cautelar de produção antecipada de provas** a título de custas judiciais, honorários periciais e de assistente técnico.

Ao compulsar os autos da ação cautelar, é possível observar que, ao proferir a sentença homologatória, o Juízo da 9ª Vara Cível da Capital havia condenado o Condomínio ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da causa. Entretanto, o Condomínio interpôs recurso de apelação, oportunidade em que a antiga 9ª Câmara Cível afastou a condenação



sucumbencial, com fundamento na inoccorrência de resistência à pretensão de colheita da prova, em estrita observância à jurisprudencial consolidada sobre a matéria.³⁵

Impende destacar, neste ínterim, a sucumbência, instituto de natureza eminentemente processual e cujo regramento se encontra disciplinado nos artigos 82 e seguintes do CPC/2015, não se confunde com a pretensão ressarcitória, este de natureza de direito material. Nesta, tais verbas representam os gastos efetivamente realizados pelos autores — danos emergentes — em razão direta e imediata do ato ilícito praticado pelo Condomínio.

Em outros termos, a ausência de condenação em ônus de sucumbência na ação cautelar, é dado processual que não afasta, nem poderia afastar, a pretensão indenizatória deduzida na ação principal, razão pela qual se mostra perfeitamente cabível e impositiva a sua apreciação nesta via.

Desta feita, a questão deve ser dirimida com base no regime da responsabilidade civil, com especial ênfase os artigos 389 e 404 do Código Civil, os quais consagram a regra de que o inadimplemento das obrigações sujeitam o devedor ao pagamento de perdas e danos, *in verbis*:

³⁵

Vide sentença de IE 495, da ação cautelar.

Vide acórdão de IE 571, da ação cautelar.

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS. EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS. PRETENSÃO RESISTIDA. INEXISTÊNCIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. NÃO CABIMENTO. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. 1. Nas ações cautelares de exibição de documentos e produção antecipada de provas, somente são cabíveis honorários de sucumbência quando houver resistência da parte requerida ao atendimento do pedido. 2. Na hipótese, rever o entendimento do tribunal de origem, que concluiu que todos os documentos cabíveis foram apresentados, afastando, assim, a pretensão resistida, encontra o óbice da Súmula nº 7/STJ. 3. Agravo interno não provido. (STJ - AgInt no AREsp: 2396021 SC 2023/0221262-5, Relator.: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 04/12/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 07/12/2023)



“Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros, atualização monetária e honorários de advogado.”

“Art. 404. As perdas e danos, nas obrigações de pagamento em dinheiro, serão pagas com atualização monetária, juros, custas e honorários de advogado, sem prejuízo da pena convencional.”

À luz de tais considerações, comportam acolhimento as pretensões de reembolso das **custas judiciais** (R\$ 537,07) e dos **honorários periciais** (R\$ 6.450,00) adiantados na ação cautelar, assim como do **assistente técnico** (R\$ 4.515,00), uma vez que se enquadram com precisão no conceito legal de danos emergentes.³⁶

Por outro lado, impõe-se a rejeição do ressarcimento dos **honorários advocatícios** (R\$ 500,00), pois inexistente amparo jurídico para se pleitear tal verba.

O Superior Tribunal de Justiça consolidou a tese de que os honorários contratuais dispendidos para a atuação em juízo não integraram o conceito de danos materiais passíveis de reparação. É assente, ainda, que as previsões contidas nos artigos 389 e 404 do Código Civil, ao mencionarem os "honorários de advogado" como parcela integrante da reparação, restringiram-se às despesas incorridas na esfera extrajudicial. Nesta linha de inteligência, citem-se precedentes:

“EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL.
HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS. INCLUSÃO NO
VALOR DA INDENIZAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE DANO

³⁶

Art. 389, CC/2002. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros, atualização monetária e honorários de advogado.

Art. 395, CC/2002. Responde o devedor pelos prejuízos a que sua mora der causa, mais juros, atualização dos valores monetários e honorários de advogado.

Art. 404, CC/2002. As perdas e danos, nas obrigações de pagamento em dinheiro, serão pagas com atualização monetária, juros, custas e honorários de advogado, sem prejuízo da pena convencional.



INDENIZÁVEL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA REJEITADOS. 1. **"A contratação de advogados para defesa judicial de interesses da parte não enseja, por si só, dano material passível de indenização, porque inerente ao exercício regular dos direitos constitucionais de contraditório, ampla defesa e acesso à Justiça"** (AgRg no AREsp 516277/SP, QUARTA TURMA, Relator Ministro MARCO BUZZI, DJe de 04/09/2014). 2. No mesmo sentido: EREsp 1155527/MS, SEGUNDA SEÇÃO, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, DJe de 28/06/2012; AgRg no REsp 1.229.482/RJ, TERCEIRA TURMA, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, DJe de 23/11/2012; AgRg no AREsp 430399/RS, QUARTA TURMA, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, DJe de 19/12/2014; AgRg no AREsp 477296/RS, QUARTA TURMA, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, DJe de 02/02/2015; e AgRg no REsp 1481534/SP, QUARTA TURMA, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, DJe de 26/08/2015. 3. A Lei n.º 8.906/94 e o Código de Ética e Disciplina da OAB, respectivamente, nos arts. 22 e 35, § 1.º, prevêem as espécies de honorários de advogado: os honorários contratuais/convencionais e os sucumbenciais. 4. **Cabe ao perdedor da ação arcar com os honorários de advogado fixados pelo Juízo em decorrência da sucumbência (Código de Processo Civil de 1973, art. 20, e Novo Código de Processo Civil, art. 85), e não os honorários decorrentes de contratos firmados pela parte contrária e seu procurador, em circunstâncias particulares totalmente alheias à vontade do condenado.** 5. Embargos de divergência rejeitados. (STJ - EREsp: 1507864 RS 2014/0334443-6, Relator.: Ministra LAURITA VAZ, Data de Julgamento: 20/04/2016, CE - CORTE ESPECIAL, Data de Publicação: DJe 11/05/2016)" (*Destaquei*)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO MONITÓRIA. ART. 1.022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO. SUFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. HONORÁRIOS



CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA EM CASO DE AUTUAÇÃO EM JUÍZO. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. A alegação de negativa de prestação jurisdicional não ficou configurada, tendo em vista que o Tribunal de origem se manifestou, no julgamento da apelação, sobre os pontos principais da demanda - inclusive quanto à impossibilidade da pretendida inclusão dos honorários, ainda que tenha decidido em sentido contrário à pretensão da recorrente. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional. 2. **A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça já se pronunciou no sentido de ser incabível a condenação da parte sucumbente aos honorários contratuais despendidos pela vencedora.** Precedente: EREsp 1.155.527/MG, Relator o Ministro Sidnei Beneti, Segunda Seção, julgado em 13/6/2012, DJe 28/6/2012. 3. Agravo interno improvido. (STJ - AgInt no AgInt nos EDcl no AREsp: 2016940 SP 2021/0346946-5, Data de Julgamento: 09/05/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 11/05/2022)”

IV. DA SUCUMBÊNCIA.

No que tange aos **ônus sucumbenciais da ação principal**, o acolhimento dos pedidos formulados na petição inicial em montantes inferiores aos colimados pelos autores não enseja o reconhecimento da sucumbência recíproca. Destarte, o Superior Tribunal de Justiça já decidiu:

“AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO PELA PARTE COMPRADORA. RESTITUIÇÃO DE VALORES. RETENÇÃO. PORCENTAGEM. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. BASE DE CÁLCULO. VALOR DA CONDENAÇÃO.



SUCUMBÊNCIA MÍNIMA DA PARTE AUTORA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Configurada a sucumbência mínima da parte autora, visto que obteve êxito total dos seus pedidos, com redução apenas do percentual de devolução de parcelas que pretendia receber, de modo que a parte ré deve arcar com a integralidade das despesas processuais. 2. Agravo interno não provido. (STJ - AgInt nos EDcl no REsp: 1771941 SP 2018/0261368-5, Relator.: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 15/12/2020, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 02/02/2021)”

Com relação aos danos morais, a Súmula nº 326 do Superior Tribunal de Justiça dispõe:

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

In casu, o decaimento dos autores se limitou ao aspecto meramente quantitativo da pretensão indenizatória, de modo que estes sucumbiram em parcela insignificante do pedido. Incide, portanto, a regra do artigo 86, parágrafo único, do CPC/2015, *in verbis*:

“Art. 86. Se cada litigante for, em parte, vencedor e vencido, serão proporcionalmente distribuídas entre eles as despesas.

Parágrafo único. Se um litigante sucumbir em parte mínima do pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e pelos honorários.”

Desta forma, em prestígio ao princípio da causalidade, o Condomínio deve responder, por inteiro, pelas despesas processuais, dentre as quais custas, judiciais despesas antecipadas e remuneração de assistentes técnicos.³⁷

37





Também estão abrangidos honorários advocatícios devidos ao autor, que atua em causa própria, no patamar de 15% sobre o valor atualizado da condenação, consoante as balizas do artigo 85, § 2º, I, III e IV, e § 17, do CPC/2015, *in verbis*:

“Art. 85. A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor. [...] § 2º Os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, atendidos: I - o grau de zelo do profissional; II - o lugar de prestação do serviço; III - a natureza e a importância da causa; IV - o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço. [...] § 17. Os honorários serão devidos quando o advogado atuar em causa própria.”

V. DISPOSITIVO.

Voto no sentido de **DAR PARCIAL PROVIMENTO A AMBOS OS RECUSOS**, para reformar parcialmente a sentença de primeiro grau, nos seguintes termos:

- 1) **ACOLHER** a contradita apresentada em face da testemunha Luis Alberto Pereira dos Santos para reconhecer sua suspeição e atribuir ao respectivo depoimento o valor probatório conferido aos informantes, na forma dos artigos 447, *caput* e §§ 3º, II, 4º e 5º, e 457, § 1º, ambos do Código de Processo Civil;

Art. 82, CPC/2015. Salvo as disposições concernentes à gratuidade da justiça, incumbe às partes prover as despesas dos atos que realizarem ou requererem no processo, antecipando-lhes o pagamento, desde o início até a sentença final ou, na execução, até a plena satisfação do direito reconhecido no título. [...] § 2º A sentença condenará o vencido a pagar ao vencedor as despesas que antecipou.

Art. 84, CPC/2015. As despesas abrangem as custas dos atos do processo, a indenização de viagem, a remuneração do assistente técnico e a diária de testemunha.



- 2) **AFASTAR** a aplicação do dever de mitigar o próprio dano e o reconhecimento de conduta recalcitrante dos autores;
- 3) **CONDENAR** o Condomínio do Edifício Misk ao ressarcimento por danos emergentes em favor dos autores, no valor correspondente à R\$ 33.505,36 (trinta e três mil, quinhentos e cinco reais e trinta e seis centavos), sobre os quais devem incidir juros moratórios a contar do evento danoso (14/04/2014) e correção monetária a partir da data da última atualização dos cálculos periciais (10/2020), em conformidade o artigo 398 do Código Civil e Súmula nº 54/STJ, admitido o abatimento de valores eventualmente pagos;³⁸
- 4) **CONDENAR** o Condomínio do Edifício Misk à reparação dos lucros cessantes em favor dos autores no montante equivalente à 36 (trinta e seis) vezes o valor apurado a título de aluguel por temporada de R\$ 7.880,00 (sete mil, oitocentos e oitenta reais), o qual totaliza o valor histórico de R\$ 283.680,00 (duzentos e oitenta e três mil, seiscentos e oitenta reais), com juros a contar do evento danoso (14/04/2014) e correção monetária a partir da data do arbitramento por equidade, na forma dos artigos 398, 402, 403 e 944, *caput* e parágrafo único, todos do Código Civil, o que deverá ser apurado por simples cálculos aritméticos na fase de cumprimento da sentença;³⁹

³⁸

Art. 398, Código Civil. Nas obrigações provenientes de ato ilícito, considera-se o devedor em mora, desde que o praticou.

Súmula nº 54/STJ: Os juros moratórios fluem a partir do evento danoso, em caso de responsabilidade extracontratual.

³⁹

Súmula nº 43/STJ: Incide correção monetária sobre dívida por ato ilícito a partir da data do efetivo prejuízo.



- 5) **CONDENAR** o Condomínio do Edifício Misk à compensação pelos danos morais, os quais foram majorados ao patamar de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) devidos a cada um dos autores, sobre os quais deverá incidir juros moratórios a contar do evento danoso (14/04/2014) e correção monetária do arbitramento neste acórdão, conforme disposto no artigo 398 do Código Civil e nas Súmulas nº 97/TJRJ e nº 362/STJ;⁴⁰
- 6) **CONDENAR** o Condomínio ao ressarcimento dos danos emergentes decorrentes da Medida Cautelar de Produção Antecipada de Provas (Proc. nº. 0260178-35.2014.8.19.0001), abrangidas as custas processuais de R\$ 537,07 (quinhentos e trinta e sete reais e sete centavos), no valor de honorários periciais de R\$ 6.450,00 (seis mil, quatrocentos e cinquenta reais) e assistente técnico R\$ 4.515,00 (quatro mil, quinhentos e quinze reais), excetuados os honorários advocatícios, com juros e correção monetária a contar do efetivo prejuízo, nos termos dos artigos 398 do Código Civil, das Súmulas nº 43/STJ e nº 54/STJ, o que deverá ser apurado por simples cálculos aritméticos na fase de cumprimento da sentença;
- 7) Nas hipóteses dos itens 3, 4, 5 e 6, a correção monetária deverá observar os índices da Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal e a taxa de juros de um por cento ao mês até 31/08/2024, e a partir de 01/09/2024, exclusivamente a Taxa Selic, deduzido o IPCA nos períodos em que não

40

Súmula nº 362/STJ: A correção monetária do valor da indenização do **dano moral** incide desde a data do arbitramento.

Súmula nº 97/TJRJ: A correção monetária da verba indenizatória de dano moral, sempre arbitrada em moeda corrente, somente deve fluir do julgado que a fixar.



houver a incidência simultânea de juros de mora e correção monetária, em conformidade com o artigo 406, *caput* e §1º, do Código Civil.⁴¹

- 8) **REDISTRIBUIR** o ônus de sucumbência desta ação indenizatória principal e **CONDENAR** Condomínio do Edifício Misk à integralidade das despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes arbitrados no patamar de 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, consoante artigos 82, 85, § 2º, I, III e IV, e § 17, e 86, parágrafo único, todos do Código de Processo Civil.

Rio de Janeiro, na data da assinatura.

DESEMBARGADOR ALCIDES DA FONSECA NETO
RELATOR

41

Art. 406, CC/2002. Quando não forem convencionados, ou quando o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação da lei, os juros serão fixados de acordo com a taxa legal. (Redação dada pela Lei nº 14.905, de 2024) Produção de efeitos § 1º A taxa legal corresponderá à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), deduzido o índice de atualização monetária de que trata o parágrafo único do art. 389 deste Código.

