



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2016.0000949333**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0004564-34.2013.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARINILDA, é apelado/apelante SANDRA HELENA MONTEIRO SIMÕES DIAS.

**ACORDAM**, em 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento aos recursos. V. U.", de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) e MARCONDES D'ANGELO.

São Paulo, 10 de novembro de 2016.

**CARMEN LUCIA DA SILVA**

**RELATORA**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Apelação nº 0004564-34.2013.8.26.0562**

**Apelante: Condomínio Edifício Marinilda**

**Apelado/Apelante: Sandra Helena Monteiro Simões Dias**

**Comarca: Santos**

**VOTO Nº 2.442**

**AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS.** Autora que é proprietária de uma unidade residencial no condomínio réu e que, em novembro de 2010, por problemas de má conservação do telhado, seu apartamento passou a apresentar péssimas condições de uso, sendo que um dos quartos ficou completamente inundado, havendo perda de carpete e de colchão, danos na parte elétrica, em móveis, na pintura, em roupas, na persiana e em demais pertences. Condenação do condomínio réu ao pagamento de indenização por danos materiais e morais. Apelo do demandado. Cerceamento do direito de defesa. Não ocorrência. Danos morais configurados. Verba indenizatória arbitrada adequadamente. Sentença mantida. **RECURSOS NÃO PROVIDOS.**

Recorrem as partes contra a r. sentença prolatada a fls. 239/244, que julgou parcialmente procedente o pedido para condenar o condomínio réu a ressarcir a autora no valor de R\$ 11.950,00, com incidência de correção monetária desde 16.06.2011, e de juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação, bem como ao pagamento de indenização por danos morais, arbitrados em R\$ 10.000,00, com incidência de correção monetária desde a publicação do r. julgado, e de juros de mora a partir da citação, tudo em decorrência de vazamento que danificou diversos bens da demandante.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Sustenta o condomínio réu (fls. 252/266), em síntese, a ocorrência de cerceamento do direito de defesa, uma vez que não foi realizada perícia para quantificar os danos materiais. Quanto ao mérito, alega que não houve a comprovação da existência e extensão dos danos morais, os quais devem ser excluídos ou, subsidiariamente, a verba indenizatória reduzida.

Por sua vez, assevera a autora (fls. 270/272), em suma, que a indenização pelos danos morais deve majorada.

Recursos recebidos, dispensado o preparo do recurso da demandante, por ser beneficiária da Justiça gratuita, e respondidos (fls. 277/280).

**É o relatório.**

Afasto a alegação de cerceamento do direito de defesa.

A decisão recorrida tratou a matéria suficientemente, de forma a elucidar as questões controvertidas, com base na prova documental produzida pelas partes, o que se coaduna com o princípio do livre convencimento do Magistrado, motivado à luz das provas dos autos, assim como à legislação vigente e aplicável ao caso concreto.

Além disso, no caso em análise, a quantificação dos danos materiais foi realizada por meio de documentos (orçamentos e notas fiscais), o que afastou a necessidade de produção de prova pericial. Tais provas documentais foram suficientes para que a Magistrada de primeiro grau formasse sua convicção e, nos termos do artigo 330, inciso



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

I, do Código de Processo Civil de 1973, julgou o pedido.

Quanto ao mérito, os recursos não comportam provimento.

Trata-se de caso em que a autora é proprietária de unidade residencial no condomínio réu e que, em novembro de 2010, por problemas de má conservação do telhado do edifício, seu apartamento passou a apresentar péssimas condições de uso, sendo que um dos quartos ficou completamente inundado, havendo perda de carpete, de colchão, danos na parte elétrica, nos móveis, na pintura, em roupas, na persiana e em demais pertences.

Pois bem.

Não se discute, nas razões recursais de ambas as partes, a responsabilidade do demandado pela má conservação do telhado do condomínio. A questão em que se insere o inconformismo dos apelantes se refere apenas ao cabimento ou não de indenização por danos morais e, em caso positivo, ao valor de referida verba.

Nesse aspecto, na lição de Maria Celina Bodin de Moraes, quando os atos ilícitos ferem direitos da personalidade, como a liberdade, a honra, a integridade física, a atividade profissional, a reputação, as manifestações culturais e intelectuais, a própria violação causa danos morais *in re ipsa*, decorrente de uma presunção *hominis* (Danos à Pessoa Humana – uma leitura civil-constitucional dos danos morais, Renovar, Rio de Janeiro, 2003, pp. 157/159).

Não é preciso esforço algum para reconhecer que a

desídia do condomínio réu, no tocante ao conserto do telhado do edifício, situação que demandava reparo urgente, como constou da Ata de Assembleia Geral Ordinária realizada em 05 de agosto de 2010 (fls. 35/36), ocasionou diversos prejuízos à autora em novembro daquele mesmo ano, ultrapassou o limite do razoável, situação que evidentemente causou sérios transtornos à condômina, transtornos estes que ultrapassaram a esfera do mero aborrecimento.

Entre os problemas verificados, vale destacar o seguinte trecho da petição inicial, narrativa corroborada pelas fotografias juntadas a fls. 14/32, 59/64, 78/83, 157/167 e 177/178:

*“Teve encharcado o carpete de um dos quartos e corredor, e o colchão, todos sem possibilidade de recuperação. A água que caía abundantemente através do teto e das paredes danificou a parte elétrica, a pintura, inutilizou os móveis do quarto (cama com colchão e cômoda), molhou roupas e demais pertences, além de comprometer o funcionamento da janela de madeira, tipo persiana, danificando o caixilho e a caixa de rolamento, que terão de ser substituídos.*

*Foram perdidos cintos de couro e mochila da marca Kipling, de valor diferenciado, que se encontravam pendurados na parede, além de cadernos, livros, material didático e, o que é pior, vários filmes radiográficos de pacientes da faculdade da filha, para apresentação de trabalho para a conclusão do curso de odontologia, cujo material teve que ser refeito a seu custo”* (fls. 03, item 8).

Caracterizado o dano moral, o direito à



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

correspondente reparação foi bem reconhecido pela MM. Juíza sentenciante.

A Magistrada *a quo* fixou a indenização por danos morais em R\$ 10.000,00, com incidência de correção monetária a partir da publicação da r. sentença, e de juros de mora de 1% a partir da citação. Tal quantia que se mostra adequada a indenizar a lesão moral suportada pela demandante, não lhe acarretando enriquecimento ilícito, sendo, em contrapartida, suficiente para enfatizar o caráter educativo da resposta jurídica que ora é imposta ao condomínio réu, não o levando à bancarrota.

Posto isso, **NEGO PROVIMENTO AOS RECURSOS** para manter a r. sentença, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

**CARMEN LÚCIA DA SILVA**  
**Relatora**