



APELAÇÃO CÍVEL Nº 295977-75.2008.8.09.0051

(200892959770)

COMARCA DE GOIÂNIA

1º APELANTE : MIRANTE DO VALE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

2º APELANTE : ROSA CHRISTINA ABRANTES FIGUEIREDO

APELADOS : MIRANTE DO VALE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTRO

RELATOR : DES. LUIZ EDUARDO DE SOUSA

EMENTA: APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RESPONSABILIDADE POR ATO ILÍCITO. DIREITO DE VIZINHANÇA. DANOS NO IMÓVEL COMPROVADOS PELO LAUDO PERICIAL. CASA DO TIPO 'POPULAR'. CONCORRÊNCIA DE CULPA AFASTADA. CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. COMPENSAÇÃO MORAL DEVIDA. PERDAS E DANOS. NECESSIDADE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA (CPC, ART. 475-D) PARA APURAÇÃO DO *QUANTUM DEBEATUR*. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA. CPC, ART. 21, PARÁGRAFO ÚNICO. MAJORAÇÃO DA VERBA.

I- Nos termos dos arts. 186 e 927 do CC aquele que por culpa *lato sensu* violar direito de outrem e causar dano, fica obrigado a reparar os prejuízos.

II- Constatado satisfatoriamente pelo laudo pericial



jurisdicizado que o prejuízo decorrente de rachaduras/trincas e demais estragos no imóvel lindeiro foram provocados exclusivamente por obras realizadas pela construtora, por deixar de tomar as devidas precauções para propiciar o direito à segurança e ao sossego do vizinho; evidenciando sua culpa, impõe-se a obrigação de ressarcir os danos decorrentes do seu comportamento transgressor. Ademais, a pretensão à indenização que nasce da ofensa ao direito de vizinhança (CC/02, art. 1.299) independe de culpa.

III- O fato da casa residencial ser do tipo 'popular' sem uma boa condição construtiva, por si só, não pode atrair a concorrência de culpa, porquanto demandaria, para tanto, a soma de concausas, situação não informada no laudo pericial. Portanto, em análise sistemática do laudo, a perícia é clara em afirmar que a culpa pelos danos ocasionados à propriedade da 2ª apelante foram provocados pelo comportamento culposos da apelada pela utilização de um bate-estaca.

IV- O dano moral, como leciona a boa doutrina, é tudo aquilo que molesta gravemente a alma humana, ferindo-lhe os valores fundamentais inerentes à sua personalidade. Daí, não se pode aceitar como mero dissabor o transtorno, desassossego e sofrimento psicológico suportados por aquele que teve seu direito de vizinhança violado, em particular pela construção de imóvel limítrofe, autorizando a compensação moral, mormente porque em situações tais o dano moral é presumido - *in re ipsa*. Assim, tem-se por razoável e justo o arbitramento do dano moral





em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

V- Em que pese comprovado os danos materiais, rescisão de contrato de locação e estragos no imóvel, as provas juntadas com a exordial e o laudo pericial, não permitiram averiguar com segurança quais seriam os valores efetivamente devidos. Com efeito, para garantir a solução mais justa, mister a instauração, no juízo *a quo*, da fase de liquidação de sentença por arbitramento, onde será possível apurar melhor o *quantum debeat*. Providência determinada *ex officio* pelo tribunal.

VI- Diante da reforma da sentença e considerando que a apelante/autora decaiu da parte mínima das suas pretensões, deve ser atribuído, integralmente, o ônus da sucumbência às apeladas/rés, nos termos do parágrafo único do art. 21 do CPC, de modo que deverão arcar com o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o importe da condenação (CPC, art. 20, § 3º).

APELAÇÕES CONHECIDAS. NEGADO PROVIMENTO AO PRIMEIRO RECURSO E PARCIALMENTE ACOLHIDO O SEGUNDO.





ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos de **APELAÇÃO CÍVEL Nº 295977-75.2008.8.09.0051 (200892959770)**, da Comarca de **GOIÂNIA**, interposta por **MIRANTE DO VALE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e ROSA CHRISTINA ABRANTES FIGUEIREDO**.

ACORDAM os integrantes da Primeira Turma Julgadora da 1ª Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, por unanimidade, **EM CONHECER DAS APELAÇÕES, NEGANDO PROVIMENTO À PRIMEIRA E DANDO PARCIAL PROVIMENTO À SEGUNDA**, nos termos do voto do Relator, que a este se incorpora.

VOTARAM, além do RELATOR, a Desembargadora **AMÉLIA MARTINS DE ARAÚJO** e o Dr. **CARLOS ROBERTO FÁVARO** (substituto da Des. MARIA DAS GRAÇAS CARNEIRO REQUI).

PRESIDIU o julgamento, a Desembargadora **AMÉLIA MARTINS DE ARAÚJO**.





PRESENTE à sessão a Procuradora de Justiça,
Dra. **ANA CRISTINA RIBEIRO PETERNELLA FRANÇA.**

Custas de lei.

Goiânia, 12 de maio de 2015.

DES. LUIZ EDUARDO DE SOUSA
RELATOR





APELAÇÃO CÍVEL Nº 295977-75.2008.8.09.0051

(200892959770)

COMARCA DE GOIÂNIA

1º APELANTE : MIRANTE DO VALE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

2º APELANTE : ROSA CHRISTINA ABRANTES FIGUEIREDO

APELADOS : MIRANTE DO VALE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTRO

RELATOR : DES. LUIZ EDUARDO DE SOUSA

VOTO

Preenchidos os requisitos recursais objetivos e subjetivos, merecem conhecimento as apelações.

A sentença, amparada na perícia juridicizada, julgou parcialmente procedentes os pedidos, determinando que a ré - **Mirante do Vale Empreend. Imobiliários Ltda** - promova a demolição do muro construído no terreno da autora, fixando o prazo de 30 (trinta) dias para o levantamento de outro **nos limites estabelecidos pelo expert**, além de condenar as rés **Mirante do Vale Empreend. Imobiliários Ltda** e **Open Door Imóveis (revel)**¹, ao pagamento de R\$ 175,00 a título de aluguel mensal, no período em que o imóvel ficou desocupado em razão da obra, danos materiais no valor de R\$ 30.000,00, e custas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$ 1.000,00².

1. Fl.249.

2. Fls. 254/255.



Primeiramente, ao exame da apelação interposta pela **Mirante do Vale Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Diz a recorrente que a ínfima invasão no imóvel da apelada - construção de um muro, deslocado ínfimos 11cm na parte da frente e 9cm na parte de trás do lote, fl. 260 - não constituiu conduta ilícita apta a autorizar o pedido indenizatório. Ampara suas assertivas no levantamento topográfico realizado pela Secretaria Municipal de Planejamento.

Verbera também, que não há substratos fáticos e probatórios capazes de permitir a condenação em aluguéis (R\$ 175,00) e dano material (estragos no imóvel) no importe de R\$ 30.000,00.

Inicialmente uma consideração jurídica/legal e doutrinária quanto a definição de ilícito, culpa e responsabilidade civil.

O Código Civil nos seus arts. 186 e 927 ao tratar do ato ilícito e do dever de indenizar preconiza:

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

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



Cristiano Chaves de Farias, Nelson Rosenvald e Felipe Peixoto Braga Neto, *in* Curso de Direito Civil – Responsabilidade Civil, abordando o tema registram, *verbis*:

“2.1. A caracterização do ilícito como fato jurídico

(...)

O fato ilícito nada mais é do que o fato antijurídico, isto é, aquele acontecimento cujos potenciais efeitos jurídicos são contrários ao ordenamento jurídico.

Com isso, não é difícil definir o fato ilícito como a violação de uma obrigação jurídica preexistente imposta ao agente. Enfim, é a transgressão ao um dever jurídico, imposto a alguém.

(...)

2.2. A antijuridicidade como elemento objetivo do ilícito

O ilícito envolve dois juízos de valor: um, que versa sobre o comportamento em si mesmo considerado e exprime o caráter socialmente nocivo dele; outro, que incide sobre o ilícito como ato humano, em toda a sua dimensão, e exprime a censura ético-jurídica da atuação do agente. Antijuridicidade e imputabilidade preenchem o perfil da ilicitude civil.

De modo simplificado, percebe-se que a ilicitude nasce, fundamentalmente, de uma *contrariedade do direito*, por se configurar em situações nas quais é detectada uma violação da ordem jurídica. Este é o seu dado objetivo: a *antijuridicidade*.

O comportamento antijurídico se instala no momento em que o agente ofende o dever genérico e absoluto de não ofender, sem consentimento, a esfera jurídica alheia. Cuida-se da divergência entre aquilo que ordena a norma e a conduta do agente, mediante a não realização dos fins da ordem jurídica. **Seja por ação ou por omissão, a contradição do comportamento com o sistema - tido aqui como conjunto de princípios e regras - produz a antijuridicidade. (...)**



Desta maneira, para aferirmos a antijuridicidade de certo comportamento basta que objetivamente seja feita a seguinte pergunta: “o que se fez?”, independentemente das condições pessoais do ofensor e da constatação de seu erro de conduta.

(...)

2.5. O fato ilícito *stricto sensu* (cláusula geral de ilicitude culposa)

O Código Civil de 2002, no seu art. 186, apresentou uma concepção *stricto sensu* de ilicitude, como se pode notar: “*Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito*”.

(...)

O artigo 186 do Código Civil exorbita a conceituação do ilícito. Em verdade, ele descreve apenas uma das espécies de ato ilícito - o ilícito clássico -, que é o ilícito subjetivo indenizatório. Vale dizer, o legislador civil foca a investigação em um da espécie do gênero da ilicitude. Em sentido amplo, o fenômeno do ilícito se concentra na soma dos seguintes elementos: antijuridicidade + imputabilidade. Este é o cerne do suporte fático da ilicitude, pois faltando qualquer destes dois elementos inexistente o fato ilícito, em qualquer circunstância.

(...)

3.1 A culpa e a responsabilidade civil

A culpa é elemento nuclear da responsabilidade civil e justificativa filosófica da teoria subjetiva. Ela ocupa papel nevrálgico na etiologia do ilícito, pois quando a ele fazemos alusão, sempre estarão compreendidos os modelos da culpa e do dolo.”¹ Grifei.

1. pp. 165/166/167 e 183/184, 208



Flávio Tartuce, *in* Manual de Direito Civil, discorrendo sobre responsabilidade civil ensina:

“Pois bem, pode-se afirmar que o ato ilícito *é a conduta humana que fere direitos subjetivos privados, estando em desacordo com a ordem jurídica e causando danos a alguém*. O art. 186 do atual CC, que traz a referida construção, tem a seguinte redação:

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

(...)

A consequência do ato ilícito é a obrigação de indenizar, de reparar o dano, nos termos da parte final do art. 927 do CC.

(...).

4.2. ELEMENTOS DA RESPONSABILIDADE CIVIL OU PRESSUPOSTOS DO DEVER DE INDENIZAR (...)

4.2.3. A culpa genérica ou *lato sensu*

Esclareça-se que, quando se fala em *responsabilidade com ou sem culpa*, leva-se em conta a culpa em sentido amplo ou a *culpa genérica* (culpa *lato sensu*), que **engloba o dolo e culpa estrita (*stricto sensu*)**. Vejamos tais conceitos de forma detalhada.

4.2.3.1. *O dolo*

O dolo constitui uma violação intencional do dever jurídico com o objetivo de prejudicar outrem. Trata-se da ação o omissão voluntária mencionada no art. 186 do CC.

(...)

4.2.3.2. *Da culpa estrita ou *stricto sensu**



A partir das lições do italiano Chironi, a culpa pode ser conceituada como sendo o desrespeito a um dever preexistente, não havendo propriamente uma intenção de violar o dever jurídico. **Na doutrina nacional, Sérgio Cavalieri Filho apresenta três elementos na caracterização da culpa: a) a conduta voluntária com resultado involuntário; b) a previsão ou previsibilidade; e c) a falta de cuidado, cautela, diligência e atenção.** Conforme seus ensinamentos, “em suma, enquanto no dolo o agente quer a conduta e o resultado, a causa e consequência, **na culpa a vontade não vai além da ação ou omissão. O agente quer a conduta, não, porém, o resultado; quer a causa, mas não quer o efeito**”. **Concluindo, deve-se retirar da culpa o elemento intencional que está presente no dolo.**¹ Grifei.

Sob essas perspectivas/premissas, vislumbro que a sentença não reclama correção nos termos pretendidos pela apelante.

É que a perícia produzida em juízo deixa transparecer com clareza insofismável a **conduta transgressora da recorrente** que, deliberadamente, **violou o direito de propriedade da apelada, causando-lhe danos, e por conseguinte, o dever de indenizar.**

Observe-se:

“05. QUESITOS FORMULADOS

05.01. DA REQUERENTE

Pergunta 01 O muro da divisa localizado entre os lotes em questão foi demolido pelo Requerido?

Resposta 01 Sim, com exceção de uma pequena parte na frente do lote, ver foto 25 e de fls. 22.

1. Ob. Cit., 3ª ed., Método, pp. 426/427 e 445/443.



Pergunta 02 Em positivo, após a demolição, o Requerido construiu outro muro na divisa?

Resposta 02 Sim

No local onde cravou as estacas de ferro foi iniciado sua construção, ver fotos 21, 22, 23 e 24.

Pergunta 03 Caso positivo, o novo muro foi edificado dentro do lote da Autora?

Resposta 03 Sim, ver foto 25.

Pergunta 04 Caso positivo, em quantos centímetros e metros quadrados o Requerido invadiu o lote da Autora?

Resposta 04 Em média cerca de 30 centímetros

Pergunta 05 Segundo documento de Demarcação de Lote e Certidão de Limites e Confrontações emitidos pela Prefeitura Municipal de Goiânia (fls. 31/34), em quanto o muro da Requerida invadiu o lote da Autora?

Resposta 05 Na frente foram 26 centímetros
No fundo foram 32 centímetros

(...)

Pergunta 08 Caso positivo, em quantos centímetros e metros quadrados o muro a ser edificado pela Requerida invadirá o lote da Autora?

Resposta 08 Na frente foram 26 centímetros, no fundo foram 32 centímetros e área de 11,6985 m².

(...)

Pergunta 13 Qual tipo de edificação o Requerido está construindo no lote vizinho da Autora?

Resposta 13 Um prédio de apartamento.

(...)

Pergunta 16 Qual tipo de fundação executada na obra pelo Requerido?

Resposta 16 Cravação de estacas de ferro nas linhas divisórias de seu.

Pergunta 17 A execução da referida fundação causou vibrações na casa edificada sobre o lote da Autora?

Resposta 17 Simplificado

Pergunta 18 A construção em execução pelo Requerido



causou algum dano (trincas, fissuras, abalos, rachaduras, deslocamentos, etc)

Resposta 18 Sim, por causa do impacto do bate-estaca.

Ver o item VISTORIA

(...)

06. CONCLUSÃO TÉCNICA

(...)

06.02. Os danos causados na casa residencial da Requerente foram causados pela utilização de um bate-estaca na cravação das estacas metálicas na linha divisória de seu terreno para construção de um muro.

06.03. O muro inicialmente levantado pela Requerida está com locação errada, pois está adentrando dentro do terreno da Requerente.” Grifei. (fls. 225/227 e 229).

Outrossim, os Levantamentos Topográficos elaborados pela Secretaria Municipal de Planejamento de Goiânia, a pedido das partes (fls. 31/34 e 94), corroboram a prática do ato ilícito.

Portanto, incontestemente a responsabilidade da recorrente pelos danos ocasionados à apelada, devendo, desta forma, suportar as consequências da sua conduta ilícita/violadora.

Nesse sentido excerto desta Corte de Justiça:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. DIREITO DE VIZINHANÇA. CONSTRUÇÃO. RACHADURAS E TRINCAS NO IMÓVEL VIZINHO. NEXO CAUSAL COMPROVADO. CULPA RECÍPROCA. INDENIZAÇÃO DEVIDA DE ACORDO COM O GRAU DE CULPA DO RÉU. SENTENÇA MANTIDA. 1 - **Constatado por perito nomeado pelo juiz que a construção do imóvel vizinho contribuiu de forma inequívoca para o agravamento e aparecimento**



de rachaduras e trincas nos barracos da autora, comprometendo a sua estrutura, conquanto eles não tenham obedecido as normas técnicas de construção civil, mostre-se escorregada a sentença que entendeu existir culpa recíproca das partes nos danos ocasionados, visto que o réu deveria tomar todas as providências possíveis a fim de preservar o imóvel vizinho. Omissis.”¹ Grifei.

Igualmente, julgados dos Tribunais de Justiça de São Paulo, Minas Gerais e Rio Grande do Sul:

“Direito de Vizinhança - Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais - Avarias Constatadas no Imóvel do Demandante - Nexo Causal Com As Obras e Atividades Desenvolvidas pela Ré no Imóvel Lindeiro - **Prova Pericial Firme Nesse Sentido** - (...). **O laudo pericial, coerente e bem fundamentado, produzido por profissional de confiança do juízo, equidistante das partes, é conclusivo no sentido de que os danos constatados no imóvel do demandante tiveram origem nas obras e atividades desenvolvidas pela ré no imóvel lindeiro - Ausência de prova que infirme o trabalho do auxiliar do juízo autoriza o seu acolhimento integral, inclusive no que tange ao valor estimado para a reparação das avarias** - Omissis.”² Grifei.

“APELAÇÃO CÍVEL - RESPONSABILIDADE CIVIL - DIREITO DE VIZINHANÇA - CONSTRUÇÃO DE MURO DE ARRIMO - DANOS A PRÉDIO VIZINHO - PROVA PERICIAL - DANO MATERIAL - INDENIZAÇÃO DEVIDA. **O proprietário que realiza obra em seu imóvel que causa avarias ao prédio vizinho é obrigado a ressarcir os danos materiais.**”³ Grifei.

1. APC. 138548-77.2009.8.09.0029, Rel. Des. Kisleu Dias Maciel Filho, 4ª Câmara Cível, DJe 1273 de 02/04/2013.

2. TJSP - ACP. 0075469-50.2009.8.26.0224, Rel. es. José Malerbi, 35ª Câmara Cível- Data Julgamento: 17/06/2013.

3. TJMG - APC. 1.0702.06.290880-2/001, Rel. Des. Fabio Maia Viani , 18ª Câmara Cível, publicação da súmula



“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. RESPONSABILIDADE CIVIL. FATO DA CONSTRUÇÃO. DANO CONSTRUTIVO. RACHADURAS E DANOS ESTRUTURAIS NO PRÉDIO RESIDENCIAL DO AUTOR. SEGURANÇA E SOLIDEZ AFETADOS PELA EXECUÇÃO DE TRABALHOS DE ESCAVAÇÃO DO SUBSOLO PROVOCADOS PELA OBRA DE EDIFICAÇÃO DE CONJUNTO RESIDENCIAL. ATIVIDADE DE ENGENHARIA EM IMÓVEL LINDEIRO. ART. 1.299 DO CC. RISCO DO EMPREENDIMENTO. CONSUMIDOR EQUIPARADO. ART. 17 DO CDC. FATO DO SERVIÇO. ART. 14 DO CDC. DEVER DE INDENIZAR CARACTERIZADO. **O art. 1.299 do Código Civil define a responsabilidade civil objetiva do dono da obra e do construtor pelo fato da construção, visando assegurar o direito à segurança e ao sossego dos vizinhos. Omissis. O conjunto probatório demonstra, à saciedade, que o dano construtivo verificado no imóvel residencial do autor decorreu da edificação de prédio de grandes proporções promovida em imóvel próximo pela construtora acionada. A prova pericial revela que a execução da obra de engenharia realizada pela ré afetou a segurança e provocou danos no imóvel do autor. Existência de nexo de causalidade entre o fato da construção e os danos construtivos causados ao imóvel vizinho.** Responsabilidade objetiva da construtora. DANO MATERIAL. DESPESAS COM O CONserto DO IMÓVEL DANIFICADO. (...). **Evidenciado o prejuízo material decorrente das rachaduras e demais estragos no imóvel prejudicado pela obra, a construtora deve ressarcir os valores estimados e necessários aos reparos conforme apurou o laudo pericial. Reparação pecuniária dos danos, conforme pedido deduzido na inicial.** Adstrição da sentença ao pedido. Princípio da congruência. *Omissis.*”¹ Grifei.

em 19/03/2010.

1. TJRS - APC. 70059307702, Rel. Miguel Ângelo da Silva, 9ª Câmara Cível, Julgado em 29/10/2014.

Acrescente-se, que para a caracterização da **ant-ijuridicidade** basta, apenas, a conduta transgressora do dever genérico de não ofender a esfera jurídica alheia, **independentemente da sua intensidade**, como acredita a parte recorrente – pequena invasão de propriedade alheia não configuraria ilicitude -, pois o ato ilícito reclama, tão somente, **como requisito**, a divergência entre aquilo **que ordena a norma** e o **comportamento do agente**, mediante a **não realização dos fins da ordem jurídica** (contradição com o sistema).

Tem-se, ainda, que a situação, violação do *direito de vizinhança*, atrai as nuances inerentes à responsabilidade **objetiva**, conforme externando na causa de pedir da exordial (fls. 08/09).

Hely Lopes Meirelles, *in* Direito de Construir, sobre o tema leciona:

“Essa responsabilidade independe de culpa do proprietário ou do construtor, uma vez que não se origina da ilicitude do ato de construir, mas, sim, da lesividade do fato da construção. É um caso típico de responsabilidade sem culpa, consagrado para a lei civil, como exceção defensiva da segurança, da saúde e do sossego dos vizinhos (art. 544). E sobejam razões em seus bens mais que a prova da lesão e do nexo de causalidade entre a construção vizinha e o dano. Estabelecido esse liame, surge a responsabilidade objetiva e solidária de quem ordenou e de quem executou a obra lesiva ao vizinho, sem necessidade da demonstração de culpa na conduta do construtor ou do proprietário. Daí a afirmativa peremptória de Pontes de Miranda, sufragando a boa doutrina, de que 'a pretensão à indenização que nasce da ofensa ao direito de vizinhança é independente de culpa'.”¹ Grifei.

1. Ob. cit. 8ª ed., Malheiros, p. 262.

Daí, conclui-se, igualmente, acertado o acolhimento do pleito possessório ante a **turbação - conforme laudo pericial, 26cm na frente, 32cm no fundo e área de 11,6985, fl. 32 -**, a qual, da mesma forma, não se sujeita para a sua configuração da **medida de invasão**.

De mais a mais, **neste aspecto**, cumpre salientar que a insurgência recursal apresentada pela apelante concernente ao apoderamento de área pertencente à apelada **foi fundamentada em premissa equivocada**. Enquanto a sentença fixou *obrigação de fazer - demolição do muro e construção de outro nos limites preconizados pela perícia -*, a apelante, por sua vez, rebelou-se contra *obrigação de pagar - danos materiais referentes aos aluguéis e estragos ocorridos no imóvel*.

Nessa vertente, encontra-se **imutável** o capítulo da sentença que determinou o levantamento de novo muro conforme parâmetros fixados no laudo pericial - fl. 226, resposta 08 - notadamente por não ter sido objeto de apelação, restando, assim, preclusa a questão.

Por sua vez, a insurgência recursal contra a **condenação em aluguéis igualmente não encontra guarida**.

A documentação acostada com a inicial dá conta que o imóvel da recorrida encontrava-se alugado e que, em razão das obras realizadas pela recorrente, teve o contrato rescindido (fls. 18/20).

Por sua vez a apelante, em contestação, embora tenha afirmado que o contrato de locação é “documento fabricado” e o “imóvel da Requerente continua ocupado” e que iria “provar esse fato”, **que-
dou-se inerte** (fls. 49/50), ficando apenas no mundo das conjecturas.



Logo, não observado o inciso II do art. 333 do CPC, impossível dar guarida à pretensão recursal.

Por fim, quanto ao pleito recursal objetivando a **exclusão** da condenação por dano material no valor de R\$ 30.000,00, por questão de boa técnica de julgamento, será analisando conjuntamente com a apelação interposta por **Rosa Christina Abrantes Figueiredo**.

Passa-se, agora, ao exame da apelação manejada por **Rosa Christina Abrantes Figueiredo**.

A apelante aduz em suma: **a)** a inexistência de culpa concorrente, pois os danos foram causados exclusivamente pelas apeladas; **b)** a ocorrência de danos morais; **c)** erro na fixação dos danos materiais, no importe de R\$ 30.000,00, quando na verdade o valor a ser indenizado é aquele indicado na inicial, R\$ 170.000,00, mormente porque não foi impugnado em momento algum pela recorrida; **d)** majoração dos honorários advocatícios, pois “aviltante” o valor de R\$ 1.000,00.

No que tange o primeiro ponto, inexistência de culpa concorrente, com razão a alegação. Justifico.

O juiz *a quo* para atribuir parcela da responsabilidade à apelante pelos danos causados em sua residência pela conduta ilícita praticada pela apelada valeu-se da seguinte conclusão exposta no laudo pericial, *verbis*: “A casa residencial da Requerente é do tipo popular, sem uma boa condição construtiva.” (fls. 229 e 252).

Ora, dita conclusão, **analisada isoladamente**, ignorando as demais conclusões da perícia não pode ser considerada substrato suficiente para autorizar a imputação de culpa concorrente.

A perícia é clara em afirmar em várias passagem - Pergunta/Resposta **16, 17 e 18** - que a culpa pelos danos ocasionados à propriedade da apelante foram provocados pelo comportamento culposos da apelada, fato confirmado em sua conclusão, *verbis*:

“06. CONCLUSÃO TÉCNICA (...)

06.02. Os danos causados na casa residencial da Requerente foram causados pela utilização de um bate-estaca na cravação das estacas metálicas na linha divisória de seu terreno para construção de um muro.”

Ademais, o fato da casa residencial ser do “tipo popular sem uma boa condição construtiva”, por si só, não pode atrair a concorrência de culpa, o que demandaria, para tanto, a soma de concausas, *v.g.*, conclusão do perito atestando que o material empregado na sua construção é **de baixa ou ruim qualidade**, contribuindo, efetivamente, para a deterioração do imóvel, informação que, no caso concreto, **não constou da conclusão técnica indicada no item 06.01** (fl. 229).

Portanto, o exame sistemático do laudo pericial não deixa dúvida de que a recorrida é a única e exclusiva responsável pelos danos ocorridos na residência da apelante, não havendo que se falar em culpa concorrente com as suas nuances/consequências.

No que pertine aos danos morais, **igualmente merece acolhida a pretensão recursal.**

O **dano moral** caracteriza-se pela ofensa aos direitos da personalidade, atingindo valores internos/anímicos da pessoa, *v.g.*, a intimidade, a vida privada, a honra, etc.

Cristiano Chaves de Faria e Nelson Rosenvald, *in* Direito Civil, abordando o tema registram:

“Os direitos da personalidade são tendentes a assegurar a integral proteção da pessoa humana, considerada em seus múltiplos aspectos (corpo, alma e intelecto). Logo, a classificação dos direitos da personalidade tem de corresponder à projeção da tutela jurídica em todas as searas em que atua o homem, considerados os seus múltiplos aspectos biopsicológicos. Assim, a classificação deve ter em conta os aspectos fundamentais da personalidade que são: a integridade física (direito à vida, direito ao corpo, direito à saúde ou inteireza corporal, direito ao cadáver...), a integridade intelectual (direito à autoria científica ou literária, à liberdade religiosa e de expressão, dentre outras manifestações do intelecto) e a integridade moral ou psíquica (direito à privacidade, ao nome, à imagem, etc.).”¹

A situação retratada nos autos, ao contrário do que afirma a sentença, não gerou mero dissabor. Pelo contrário.

Embora a apelante **não residisse no imóvel**, não há dúvida, que toda esta situação lhe gerou desassossego, transtornos e sofrimentos psicológicos, passíveis de compensação.

Logo, em situações como a apresentada, os danos morais se presumem, verificam-se **“in re ipsa”**, ou seja, decorrem da força dos próprios fatos, pouco importando que inexista prova quanto ao

1. Ob. cit., 7ª ed., Lumen Juris.

efetivo prejuízo sofrido pela vítima em face do evento danoso.

Ademais, os danos morais, nessas circunstâncias, são inerentes ao ilícito civil, decorrendo daí o dever de indenizar, sem exigir qualquer outro elemento complementar para sua demonstração.

Sobre esse tema Carlos Bittar, *in* *Reparação Civil por Danos Morais* discorre:

“Na concepção moderna da teoria da reparação de danos morais, prevalece, de início, a orientação de que a responsabilização do agente se opera por força do simples fato da violação. Com isso, verificado o evento danoso, surge, ipso facto, a necessidade de reparação, uma vez presentes os pressupostos de direito. Dessa ponderação, emergem duas conseqüências práticas de extraordinária repercussão em favor do lesado: uma, é a dispensa da análise da subjetividade do agente; outra, a desnecessidade de prova do prejuízo em concreto. “(...).

“O dano existe no próprio fato violador, impondo a necessidade de resposta, que na reparação se efetiva. Surge ex facto, ao atingir a esfera do lesado, provocando-lhe as reações negativas já apontadas. Nesse sentido é que se fala em *damnum in re ipsa*.

“Ora, trata-se de presunção absoluta, ou *iuris et de iure*, como a qualifica a doutrina. Dispensa, portanto, prova em concreto. Com efeito, corolário da orientação traçada é o entendimento de que não há que se cogitar de prova de dano moral. Não cabe ao lesado, pois, fazer demonstração de que sofreu, realmente, o dano moral alegado.”¹ Grifei.

1. Ob. Cit., RT, 1ª ed. p. 202/204.

Ao valor da compensação.

No que tange à quantificação do dano moral inexistem critérios determinados e fixos para tanto, sendo recomendável que o arbitramento seja feito pelo julgador com moderação, atendendo às peculiaridades do caso concreto.

Soma-se a isso o prudente arbítrio do juiz, que não deve se escusar em atentar para os princípios da razoabilidade/ proporcionalidade, de sorte a evitar o enriquecimento injustificado do credor da verba, bem como para a **teoria do desestímulo**, segundo a qual, o valor a ser ressarcido deve inibir o ofensor a práticas semelhantes.

Rui Stoco, *in* Tratado de Responsabilidade Civil, com maestria destaca a conotação repressora da indenização:

“Segundo o nosso entendimento a indenização da dor moral há de busca duplo objetivo: Condenar o agente causador do dano ao pagamento de certa importância em dinheiro, de modo a puni-lo, desestimulando-o da prática futura de atos semelhantes, e, com relação à vítima, compensá-la com uma importância mais ou menos aleatória, pela perda que se mostra irreparável, pela dor e humilhação impostas. ... É que a sanção pecuniária deve estar informada dos princípios que a regem e que visam a prevenção e a repressão.”¹

1. Ob. cit. RT. 5ª ed. p. 1.376.

A respeito do assunto, entendimento do STJ:

“... O valor da indenização por dano moral sujeita-se ao controle do Superior Tribunal de Justiça, sendo certo que a indenização a esse título deve ser fixada em termos razoáveis, não se justificando que a reparação venha a constituir-se em enriquecimento indevido, com manifestos abusos e exageros, **devendo o arbitramento operar com moderação, proporcionalmente ao grau de culpa e ao porte econômico das partes, orientando-se o juiz pelos critérios sugeridos pela doutrina e pela jurisprudência, com razoabilidade, valendo-se de sua experiência e do bom senso, atento à realidade da vida e às peculiaridades de cada caso.** *Omissis.*”¹ Grifei.

No mesmo sentido: AC nº 83.351-9, Des. Leobino Valente Chaves; AC nº 67.865-0, Des^a Nelma Branco Ferreira Perilo.

Com efeito, transpondo estes fundamentos ao caso concreto e atento às suas peculiaridades² (condições econômicas das partes e extensão dos danos), entendo que a indenização deve ser arbitrada em **R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)** valor que se mostra suficiente à situação, devendo ser tal importância corrigida monetariamente pelo INPC a **partir do arbitramento** e de juros de mora **desde o evento**,

1. REsp 246.258/SP. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira. Julgado de 18.04.2000.

2. “RECURSO /SPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. DANO MORAL(...). QUANTUM INDENIZATÓRIO. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. **CRITÉRIOS DE ARBITRAMENTO EQUITATIVO PELO JUIZ. MÉTODO BIFÁSICO. VALORIZAÇÃO DO INTERESSE JURÍDICO LESADO E DAS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO.** *Omissis.* 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. REsp 1152541/RS, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, 3^a Turma, DJe 21/09/2011.



(STJ/Enunciados das Súmulas 362 e 54).

Agora ao exame dos **danos materiais**.

A 2ª recorrente almeja a reforma da sentença para que a reparação material, decorrente dos danos causados ao imóvel, fixada na sentença, R\$ 30.000,00, seja majorada para R\$ 170.000,00, valor inicialmente reclamado e não impugnado/contestado pela recorrida.

Em vários momentos desta decisão fez-se alusão aos danos materiais (referentes aos aluguéis e estragos ocorridos no imóvel) os quais foram demonstrados pelas provas juntadas com a petição inicial (fls. 18/209) e laudo pericial (fls. 207/229).

Logo, **ponto incontroverso**.

Porém, seja quanto aos **aluguéis**, seja quanto às **despesas para o conserto/reparos/construção do imóvel, inexistem** nos autos elementos capazes de permitir averiguar, com segurança, **quais seriam os valores efetivamente devidos**.

Nem o laudo soube informar (fls. 227/228), nem os documentos unilaterais (fls. 18/19) permitem uma conclusão garantida.

Então, tem-se que a **solução mais justa e razoável** é autorizar a instauração da **fase de liquidação de sentença**, onde, certamente, será possível apurar melhor e com mais certeza o *quantum debeatur* a **ser suportado pelas recorridas**.

Logo, a **liquidação da sentença no juízo primário, na modalidade arbitramento** (CPC, art. Art. 475-C), é caminho correto a seguir, permitindo, desta maneira, uma prestação jurisdicional justa no que tange a condenação em perdas e danos.

De resto, **aos ônus sucumbenciais.**

Considerando o acolhimento das teses recursais da apelante, tem-se que a verba honorária reclama alteração. Explico.

E isso se justifica diante do desprovimento da apelação da **Mirante do Vale Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, e, por outro lado, pelo acolhimento da maioria das pretensões esboçadas na apelação interposta por **Rosa Christina Abrantes Figueiredo**, decaindo, desta forma, de parcela mínima dos seus pedidos.

Assim, atraindo a situação a incidência do parágrafo único¹ do art. 20 do Código de Processo Civil, devem as **apeladas Mirante do Vale Empreendimentos Imobiliários Ltda e Open Door Imóveis (esta considerada revel²) suportarem, na integralidade, os honorários advocatícios, os quais fixo em 10% (dez por cento)³ sobre**

1. 'Art. 21. Se cada litigante for em parte vencedor e vencido, serão recíproca e proporcionalmente distribuídos e compensados entre eles os honorários e as despesas.'

Parágrafo único. Se um litigante decair de parte mínima do pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e honorários.'

2. Fls. 41, 72 verso, 78, 249 e 255.

3. 'Art. 20. A sentença condenará o vencido a pagar ao vencedor as despesas que antecipou e os honorários advocatícios. Esta verba honorária será devida, também, nos casos em que o advogado funcionar em causa própria. (...) § 3º Os honorários serão fixados entre o mínimo de dez por cento (10%) e o máximo de vinte por cento (20%) sobre o valor da condenação, atendidos: a) o grau de zelo do profissional; b) o lugar de prestação do serviço; c) a natureza e importância da causa, o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço.'



o valor da condenação a ser apurado em liquidação de sentença.

Mutatis mutandis excerto desta Corte de Justiça:

“(...). Considerando a reforma da sentença e que os autores/2º apelantes decaíram de parte mínima dos pedidos, deve ser atribuído, integralmente, o ônus da sucumbência à ré/1ª apelante, nos termos do parágrafo único do art. 21 do CPC, de modo que deverá arcar com o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 12% (doze por cento) sobre o importe da condenação, com fulcro no art. 20, § 3º, do CPC. Omissis.”¹ Grifei.

Pelo exposto, **desprovejo o apelo da Mirante do Vale Empreendimentos Imobiliários Ltda** e, por outro lado, **dou parcial provimento à apelação** interposta pela **Rosa Christina Abrantes Figueiredo** para, reformando a sentença, **afastar a culpa concorrente da autora pelo evento, condenar unicamente a apelada Mirante do Vale em danos morais no importe de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)** corrigidos pelo INPC a partir do arbitramento e juros de mora a partir do evento, e **majorar os honorários advocatícios para 10% (dez por cento) da condenação**, a serem suportados **pelas apeladas Mirante do Vale Empreendimentos Imobiliários Ltda e Open Door Imóveis**.

Por sua vez, quanto aos **danos materiais** (aluguéis pela rescisão do contrato de locação e despesas/reparação com a residência), **integralmente devidos pelas rés/apeladas**, que as condeno, devem ser **determinados/apurados em liquidação** de sentença por arbitramento no

1. APC. 99319-09.2005.8.09.0011, Rel. Des. Carlos Alberto França, 2ª Câmara Cível, DJe 1532 de 30/04/2014.



juízo *a quo*, providencia que ordeno *ex officio*, como dito em linhas volvidas.

É o voto.

Goiânia, 12 de maio de 2015.

**DES. LUIZ EDUARDO DE SOUSA
RELATOR**



PODER JUDICIÁRIO



tribunal
de justiça
do estado de goiás

