



Além de dano material, infiltração em apartamento pode gerar dano moral

23/10/2011

Uma das situações mais desagradáveis, para quem mora em condomínio, é a infiltração de água originada de outro apartamento, ocasionando manchas no teto e nas paredes, bolor nos armários, mau cheiro e até mesmo a impossibilidade de usar algumas partes de seu imóvel.

Infelizmente, em grande parte das vezes, o proprietário da unidade causadora hesita em mandar efetuar o conserto, porque naturalmente vai ter despesa, sujeira, pó etc.

Não raro, sem pesquisar, atribui a causa às áreas comuns do condomínio, como coluna, por exemplo, ou vai adiando a solução.

O problema é que, quanto mais tempo demorar para tomar alguma providência, maior será a sua despesa, pois além de ter que consertar o seu encanamento, ainda terá que deixar o apartamento de baixo no estado anterior ao vazamento, inclusive com pintura nova.

E, logicamente, é inaceitável causar incômodo ao outro morador e ficar de braços cruzados, ignorando o sofrimento, a angústia alheia.

É aconselhável que o morador vítima de vazamentos e infiltrações primeiramente tente resolver o problema de forma amigável. Caso não consiga, deve notificar o proprietário da unidade causadora, dando-lhe prazo para que conserte o vazamento.

E se mesmo assim não obtiver êxito, não há alternativa senão propor ação judicial, para que a parte causadora seja obrigada a mandar executar os consertos, sob pena de multa diária.

A boa notícia é que, além da indenização por dano material, a 9ª Câmara do Tribunal de Justiça de São Paulo, na Apelação 9195915-92.2004.8.26.0000, em que figurou como relator o desembargador dr. Antonio Vilenilson, em acórdão datado de 12 de julho de 2011, confirmou sentença do juiz de Primeira Instância, condenando também em dano moral.

Inicialmente o juiz havia arbitrado a indenização por danos morais em R\$ 1.200. O Tribunal de Justiça elevou-a para R\$ 10 mil levando em consideração o caráter pedagógico da indenização, uma vez que o problema se arrastou por vários anos e o autor da ação sofreu limitação do uso de seu apartamento.

A ementa do acórdão é a seguinte:

“Dano moral. Procedente. Infiltração originada do apartamento vizinho. Descaso da proprietária em resolver o problema. Atentando-se para o caráter pedagógico da indenização, acolhe-se recurso para aumentar a indenização”.

O Dano moral está previsto na Constituição Brasileira, no capítulo dos Direitos e Deveres Individuais e Coletivos. O artigo 5º diz que “Todos são iguais perante a lei, sem distinção de



qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:”

... “X – são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação”.

Os danos materiais são aqueles avaliáveis em dinheiro. São os prejuízos patrimoniais, mais fáceis de serem quantificados.

Os danos morais, por sua vez, são os que causam sofrimento, abalo moral, constrangimento.

Para o grande jurista Pontes de Miranda, citado no livro “Dano Moral”, de José Antonio Remédio, José Fernando Seifarth de Freitas e José Júlio Lozano Júnior (Editora Saraiva, 2000), “nos danos morais a esfera ética da pessoa é que é ofendida; o dano não patrimonial é o que só atingindo o devedor como ser humano, não lhe atinge o patrimônio”.

E o grande problema é justamente a quantificação desse dano moral. Por essa razão, os valores de condenação em dano moral são bastante distintos.

Assim, o juiz aprecia caso a caso e também, como na decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo acima citada, leva em conta também o aspecto pedagógico, para que o causador do dano moral, aprenda e da próxima vez, se houver, considere melhor o problema.

Daí a razão para, no julgamento citado, a condenação de R\$ 1.200 ter sido elevada para R\$ 10 mil.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2011-out-23/alem-dano-material-infiltracao-apartamento-gerar-dano-moral/>