



MBB  
Nº 70010905933  
2005/CÍVEL

**PROCESSUAL CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL.  
INDENIZATÓRIA. MUNICÍPIO. DESVALORIZAÇÃO DE  
VALOR DE VENDA DE BEM IMÓVEL PELO  
FUNCIONAMENTO IRREGULAR DE CASA NOTURNA.  
DANOS MATERIAIS E MORAIS.**

**Apelo do réu parcialmente provido e apelo do autor  
improvido.**

APELAÇÃO CÍVEL

NONA CÂMARA CÍVEL

Nº 70010905933

COMARCA DE TAPES

RUBNEI BUTTES SOARES

APELANTE/APELADO

MUNICÍPIO DE TAPES

APELANTE/APELADO

## **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam as Magistradas integrantes da Nona Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, **à unanimidade, em negar provimento ao apelo do autor, e em dar parcial provimento ao do réu.**

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além da signatária, as eminentes Senhoras **DESA. ÍRIS HELENA MEDEIROS NOGUEIRA (PRESIDENTE) E DRA. MARTA BORGES ORTIZ.**

Porto Alegre, 20 de abril de 2005.

**DESA. MARILENE BONZANINI BERNARDI,**  
Relatora.

## **RELATÓRIO**

**DESA. MARILENE BONZANINI BERNARDI (RELATORA)**



MBB

Nº 70010905933

2005/CÍVEL

Trata-se de recursos de apelação interpostos por MUNICÍPIO DE TAPES e RUBNEI BUTTES SOARES, nos autos da ação indenizatória que este move em desfavor daquele.

Aduziu o autor que era proprietário de imóvel localizado na rua Paul Harris, nº 499. Tal propriedade se localiza nas proximidades de uma casa de bailes - um “bailão” -, chamado de “Laurão” que funciona descumprindo termo de ajustamento de conduta estabelecido em ação civil pública, uma vez que desobedecia a normas municipais, funcionando irregularmente com a convivência da administração pública. Disse que em virtude do intenso barulho, inúmeros transtornos, confusões e até tiroteios que ocorriam nos dias de funcionamento do baile, o valor de seu imóvel foi depreciado, quando da venda. Acrescentou ter sofrido danos morais, pois a convivência com a movimentação incômoda gerada pelo estabelecimento lhe causava transtornos diários. **Pediu a procedência da ação, com a condenação do réu no pagamento de danos materiais e morais.**

Devidamente citado, o réu apresentou contestação. Preliminarmente, requereu a denunciação da lide em face de Maria Terezinha Silva Barreto, proprietária do estabelecimento “Laurão”. No mérito, disse que agiu dentro dos limites da lei ao permitir o funcionamento do baile, sendo que a culpa, se existente, pela depreciação e pelos danos sofridos, seria exclusiva da proprietária do estabelecimento noturno, uma vez que esta é que teria descumprido o termo de compromisso firmado com o Ministério Público. Acrescentou que o preço alcançado pelo autor quando da venda do imóvel não estaria tão longe do valor de mercado do bem, inexistindo prejuízo a ser indenizado. Pugnou pela improcedência da ação.

À fl. 155, restou indeferida a denunciação da lide.

Foram acostados aos autos laudos de avaliação do imóvel, pelo autor.



MBB  
Nº 70010905933  
2005/CÍVEL

Determinada a expedição de ofício às imobiliárias subscritoras dos laudos apresentados pelo autor, para que informassem da ocorrência de desvalorização do imóvel, vieram informações às fls. 182/183.

Em audiência, inexitosa a conciliação, foram ouvidas testemunhas, restando determinada a substituição dos debates orais por memoriais escritos, os quais foram juntados às fls. 214/223.

O Ministério Público, em 1º grau, se manifestou pela parcial procedência da ação.

Sobreveio sentença julgando parcialmente procedente a ação, restando o município condenado ao pagamento de indenização por danos morais e materiais, a primeira no valor de 10 salários mínimos e a segunda em R\$ 5.000,00, ambas devidamente corrigidas, desde a data da venda do imóvel, e acrescidas de juros legais de 06% ao ano, desde a data da citação. Restou o réu, condenado, ainda, ao pagamento das custas e honorários advocatícios, estes últimos fixados em 30% sobre o valor da condenação.

Inconformadas com a decisão, as partes apelaram.

O autor requereu, basicamente, a majoração da condenação por danos morais, considerando-a módica frente ao caso. Pediu provimento para a parcial reforma do *decisum*.

O município réu, por sua vez, reeditou as razões previamente expostas, requerendo, ao final, fosse dado provimento ao apelo, para que restasse julgada improcedente a ação ou, alternativamente, fossem minoradas as condenações, inclusive no tocante à verba honorária.

Com as contra-razões e parecer ministerial no sentido de que fosse dado parcial provimento ao apelo do município e negado provimento ao recurso do autor, subiram os autos a esta corte.

Vieram conclusos.

É o relatório.



MBB  
Nº 70010905933  
2005/CÍVEL

## VOTOS

### DESA. MARILENE BONZANINI BERNARDI (RELATORA)

Eminentes Colegas.

Com distinta propriedade analisou o caso a Douta Procuradora de Justiça Sônia Maria Frantz, com a perspicácia que lhe é peculiar, motivo pelo qual adoto na íntegra o parecer exarado às fls. 276/283 dos autos, como fundamentos para a decisão aqui prolatada, evitando assim tautologia:

*“I – Os recursos preenchem os pressupostos de admissibilidade, razão pela qual merecem ser conhecidos.*

*II - Apelação do Município:*

*No mérito, não merece prosperar a inconformidade do apelante.*

*A r. sentença que julgou parcialmente procedente a demanda e reconheceu a responsabilidade do Município no evento merece ser confirmada, visto que bem examinou o contexto probatório e fez adequada aplicação do direito ao caso concreto.*

*Nesse sentido é o posicionamento do nobre Promotor de Justiça, Dr. João Francisco Ckless Filho, no parecer de fls. 225/234, que bem apreciou a matéria debatida nos autos, razão pela qual peço vênia para transcrevê-lo parcialmente como parte integrante de minha manifestação nesta instância:*

*“(…)*

#### **Quanto ao Dano Material:**

*A depreciação do imóvel, segundo o requerente, ocorreu pela poluição sonora gerada pelos bailes e também pelas constantes brigas ocorridas no horário de funcionamento do estabelecimento.*



MBB

Nº 70010905933

2005/CÍVEL

*O dano alegado, isto é, a desvalorização do imóvel no momento da venda, restou devidamente demonstrado pelas avaliações da fls. 183 e 190 e demais provas trazidas aos autos.*

*A avaliação da fl. 183 é bastante categórica ao afirmar que 'houve sensível desvalorização nos imóveis próximos ao Ginásio Laurão...'*

*É inclusive de conhecimento público os transtornos e o barulho excessivo que eram provocados nas noites em que havia funcionamento do 'Bailão'.*

*Vale destacar o depoimento de Armando Hoff Janoski, que confirma os transtornos causados pelo estabelecimento, bem como a dificuldade de venda de imóveis localizados nas proximidades do 'Bailão', como segue:*

*'que reside no mesmo endereço a 21 anos. Que quando o ginásio do Laurão funcionava próximo a casa do depoente 'era um inferno'. Que havia festa todo o final de semana e às vezes sexta, sábado e domingo. Que ninguém tinha interesse em comprar imóvel naquele local em razão do ginásio (fl. 207).*

*Cabe aqui, porém, analisar a natureza da responsabilidade civil em questão.*

*Sendo o Município integrante da definição jurídica de administração pública, temos que sua responsabilidade é objetiva, nos termos da teoria do risco administrativo.*

*Assim, deve-se levar em conta a ocorrência de causas que afastem ou atenuem o nexo causal.*

...

*No caso em pauta, tanto o réu quanto a empresa proprietária do 'Laurão' concorreram para o dano, o primeiro ao expedir licença de funcionamento ao Ginásio do Laurão, e também ao deixar de exercer o devido Poder de Polícia, e aquela ao manter em funcionando o 'Bailão' sem dar cumprimento ao Termo de Ajustamento celebrado (fls. 132-4). (sic)*

*Importante considerar que, segundo comprovado nos autos e reconhecido pelas partes, o Ginásio do Laurão funcionava em área residencial, sendo evidente a irregularidade das atividades poluidoras.*

*Assim, não há que se duvidar que Maria Terezinha Silva Barreto ME tinha plena consciência que, ao realizar os bailes no local, cometia ato ilícito capaz de produzir dano à vizinhança, o que de fato ocorreu.*



MBB

Nº 70010905933

2005/CÍVEL

*Logo, duas foram as causas do prejuízo sofrido pelo autor: 1ª) a negligência do Município ao conceder alvará de funcionamento àquela empresa, em desacordo com a legislação municipal, omitindo-se de fiscalizar o local; 2ª) a continuidade das atividades poluidoras por Maria Terezinha Silva Barreto ME, em descumprimento ao ajustado com o Ministério Público e também em desrespeito às leis do Município.*

*Portanto, conforme entendimento acima apresentado, deve-se dividir as responsabilidades civis dos agentes envolvidos, cabendo ao Município o ressarcimento apenas da metade dos prejuízos experimentados pelo autor, ou seja, metade do valor da diferença entre a avaliação do imóvel e o valor percebido na venda.*

*Porém, nos presentes autos, não cabe a responsabilização imediata da empresa proprietária do 'Baillão', já que esta não foi parte no processo, podendo o autor buscar as vias judiciais em ação própria para este fim.*

#### **Quanto ao Dano Moral:**

*O dano moral restou suficientemente demonstrado pelo depoimento das testemunhas ouvidas durante a instrução e demais provas produzidas nos autos.*

*Neste sentido o depoimento de Armando Hoff Janoski:*

*'...Que quando o ginásio do Laurão funcionava próximo a casa do depoente 'era um inferno.../Que o requerente comentou com o depoente que ficava nervoso em razão desta situação. Que o depoente e sua família também ficavam nervosos, pois sua casa fica na frente do local em que funcionava o Laurão...' (fl. 207).*

*Com efeito, as noites de sono perdidas e a sensação de insegurança sofrida pelo autor, justificam a pleiteada indenização.*

*Contudo, vislumbra-se a pouca gravidade dos danos morais sofridos pelo requerente, razão pela qual o valor da respectiva indenização deve-se pautar pelo critério da modicidade.*

*Por outro lado, o entendimento já exposto, acerca da concorrência de causas do dano, também deve ser aplicado para a análise do dano moral.*

*Assim, toca ao Município apenas metade da responsabilidade pelos transtornos morais sofridos pelo autor, cabendo a este buscar as vias judiciais próprias para o ressarcimento integral, conforme já esclarecido acima.*

*(...)"*



MBB

Nº 70010905933

2005/CÍVEL

*Quanto aos honorários advocatícios, merece parcial provimento a insurgência recursal do Município.*

*Com efeito, a verba honorária deve ser arbitrada em quantia que remunere de maneira digna o labor profissional, sem impor carga onerosa ao vencido e desmerecimento ou desvalorização ao exercício profissional.*

*Entretanto, na hipótese dos autos, a verba honorária foi fixada em percentual muito elevado, em desacordo com os limites previstos no art. 20, § 3º, do CPC, razão pela qual manifesta-se o Ministério Público pela redução dos honorários para o percentual de 15% sobre o valor da condenação.*

### *III – Apelação do autor:*

*Não merece guarida o recurso de apelação interposto pelo autor no que tange à pretensão de majoração dos valores relativos aos danos morais e materiais.*

*Com efeito, os danos morais sofridos pelo demandante são evidentes, na medida em que as conseqüências do sinistro causaram sofrimento físico, tristeza e abalo emocional na vítima.*

*Como é consabido, inexistente um parâmetro objetivo na fixação do quantum da reparação por dano moral, de modo que seu valor deve ser fixado prudentemente pelo julgador, para que não se transforme em fonte de enriquecimento sem causa do ofendido, mas também que não seja aviltante. Além disso, sua fixação deve atender à capacidade econômica do causador do dano, a posição social do ofendido e a extensão e efeitos do prejuízo causado. Tais critérios têm por finalidade, não só alcançar à vítima valor que lhe amenize a dor provocada pelo ilícito, mas também ostenta caráter de sanção com sentido pedagógico.*

*Assim, consideradas as circunstâncias do fato, as condições do ofendido e do ofensor, manifesta-se o Ministério Público no sentido de que o quantum indenizatório seja mantido no valor arbitrado na sentença, ou seja, 10 salários mínimos.*

*Por sua vez, a quantia arbitrada a título de danos materiais mostra-se adequada ao caso concreto, razão pela qual improcede a inconformidade do autor.*



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA



MBB

Nº 70010905933

2005/CÍVEL

Por tais fundamentos, vai lançado o voto no sentido de negar provimento ao apelo do autor e em dar parcial provimento ao apelo do réu.

**NEGARAM PROVIMENTO AO APELO DO AUTOR E DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO DO RÉU.**

**DRA. MARTA BORGES ORTIZ (REVISORA)** - De acordo.

**DESA. ÍRIS HELENA MEDEIROS NOGUEIRA (PRESIDENTE)** - De acordo.

Julgador(a) de 1º Grau: ANA PAULA BRAGA ALENCASTRO