



Tribunal de Justiça
do Estado Rio de Janeiro



Escola da Magistratura
do Estado Rio de Janeiro

Comissão Estadual dos Juizados
Especiais e Adjuntos Cíveis e Criminais

Direito em Movimento

Juizados Especiais Cíveis

Volume 8
CONDOMÍNIO E DIREITO DE VIZINHANÇA



Tribunal de Justiça
do Estado Rio de Janeiro



Escola da Magistratura
do Estado Rio de Janeiro

Comissão Estadual dos Juizados
Especiais e Adjuntos Cíveis e Criminais

Direito em Movimento

Juizados Especiais Cíveis



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

Presidente

Des. José Carlos Schmidt Murta Ribeiro

Corregedor-Geral

Des. Luiz Zveiter

1º Vice-Presidente

Des. Sylvio Capanema de Souza

2º Vice-Presidente

Des. Celso Muniz Guedes

3º Vice-Presidente

Des. Marianna Pereira Nunes Feteira Gonçalves



Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro - EMERJ

Diretor-Geral

Des. Paulo Roberto Leite Ventura

Conselho Consultivo

Des. Roberto Wider

Des. Ronald dos Santos Valladares

Des. Luiz Fernando Ribeiro de Carvalho

Des. Murilo Andrade de Carvalho

Des. Nildson Araújo da Cruz

Des. José Carlos Maldonado de Carvalho

COMISSÃO ESTADUAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS E ADJUNTOS CÍVEIS E CRIMINAIS

Des. Thiago Ribas Filho - Presidente
Des. Ana Maria Pereira de Oliveira
Des. Cristina Tereza Gaulia
Juíza Adriana Ramos de Mello
Juiz Eduardo Perez Oberg
Juiz Joaquim Domingos de Almeida Neto
Juiz José Guilherme Vasi Werner
Juíza Maria Helena Pinto Machado Martins
Juiz Paulo Mello Feijó
Juiz Renato Lima Charnaux Sertã

COMISSÃO DO PROJETO “DIREITO EM MOVIMENTO - JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS”

Des. Luiz Fernando Ribeiro de Carvalho - Coordenador
Des. Ana Maria Pereira de Oliveira
Des. Cristina Tereza Gaulia
Juiz André Luiz Cidra
Juiz Brenno Cruz Mascarenhas Filho
Juíza Eduarda Monteiro de Castro Souza Campos
Juiz Eduardo Perez Oberg
Juiz Flávio Citro Vieira de Mello
Juíza Gilda Maria Carrapatoso Carvalho de Oliveira
Juiz Horácio dos Santos Ribeiro Neto
Juiz José Guilherme Vasi Werner
Juíza Maria Cândida Gomes Souza
Juiz Paulo Roberto Sampaio Jangutta
Juiz Renato Lima Charnaux Sertã
Juíza Sônia Maria Monteiro
Danielle Silva de Azevedo - EMERJ/CEPES

APRESENTAÇÃO

Coube-nos a missão de apresentar este 8º. Volume da Revista "Direito em Movimento", que versa sobre o tema Condomínio e Direito de Vizinhança.

O tema é deveras interessante, sendo bastante próximo do homem médio atual, aquele que mora nas grandes cidades, em edifício de apartamento e tem constantemente violado seu sossego, saúde e intimidade por interferências de seus vizinhos.

As sentenças e acórdãos elegidos compreendem todas as múltiplas controvérsias que ambos os temas suscitam. Encontrará o leitor decisões acerca de assembleias condominiais, desavenças entre condôminos, responsabilidade civil do condomínio por furtos e acidentes, indenização por danos morais, animais em apartamentos, administração de condomínio, rateio de cotas condominiais, infiltração, etc.

Verá, assim, como os Juizados Especiais Cíveis têm interpretado e aplicado as normas relativas ao condomínio, hoje integradas no corpo do novo Código Civil.

A respeito do tema infiltração, atentaré ainda o leitor que, ao contrário do que, infelizmente, muito se apregoa, possível é, na maioria das vezes, julgar-se o mérito de tais ações no Juizado Especial Cível, não havendo sempre a necessidade de prova pericial para chegar-se a sua resolução. Outros meios de prova permitirão ao juiz chegar a seu livre convencimento.

Por derradeiro, e à semelhança do volume anterior, traz a presente revista também projetos de sentença dos juízes leigos, cuja atuação, cada vez mais crescente, vem

se tornando indispensável para o bom funcionamento do microsistema dos Juizados Especiais Cíveis.

As decisões reproduzidas refletem, como nos volumes anteriores, a excelência do trabalho desenvolvido por juízes togados e leigos, aos quais só nos cabe reiterar as congratulações por diversas vezes já externadas.

Em nome de toda a Comissão.

HORÁCIO DOS SANTOS RIBEIRO NETO
*JUIZ DE DIREITO TITULAR DO VII JUIZADO ESPECIAL CÍVEL,
atualmente designado para integrar o Conselho Recursal dos
Juizados Especiais Cíveis.*

Rio de Janeiro, janeiro de 2007.

COLABORADORES DO VOLUME 8 "CONDOMÍNIO E DIREITO DE VIZINHANÇA"

JUÍZES TOGADOS

DR^a. ADALGISA BALDOTTO EMERY

(Juíza de Direito Titular do I Juizado Especial Cível de Duque de Caxias)

..... 34/51/150/162

DR. ANDRÉ LUIZ CIDRA

(Juiz de Direito Titular do III Juizado Especial Cível da Comarca de Niterói)

..... 166/168/174

DR^a. ANDRÉIA MAGALHÃES ARAÚJO

(Juíza de Direito da Região Judiciária Especial - 1º Grupo)

..... 16/70/86/88/100/102

DR. BELMIRO FONTOURA FERREIRA GONÇALVES

(Juiz de Direito da Região Judiciária Especial - 1º Grupo)

..... 95

DR. BRENNO CRUZ MASCARENHAS FILHO

(Juiz de Direito Titular do XV Juizado Especial Cível da Comarca da Capital)

..... 142/143/158/159/171

DR^a. CAMILLA PRADO

(Juíza de Direito da 1ª Região Judiciária)

..... 13/105

DES. CRISTINA TEREZA GAULIA

(Desembargadora do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro)

..... 177/181

DR^a. EDUARDA MONTEIRO DE C. S. CAMPOS

(Juíza Titular do III Juizado Especial Cível da Comarca da Capital)

..... 170/173

DR. FÁBIO COSTA SOARES

(Juiz de Direito Titular do Juizado Especial Cível da Comarca de Cabo Frio)

..... 37

DR. FLÁVIO CITRO VIEIRA DE MELLO

(Juiz de Direito Titular do II Juizado Especial Cível da Comarca da Capital)

..... 23/129/131/135

DR. JOSÉ GUILHERME VASI WERNER

(Juiz de Direito Titular do XX Juizado Especial Cível da Comarca da Capital)

..... 32/49/53/63/161

DR^a. JULIANA KALICHSZTEIM

(Juíza de Direito da Região Judiciária Especial - 1º Grupo)

..... 19/73

DR^a. KATYA MARIA MONERAT MONIZ DE ARAGÃO DÁQUER

(Juíza de Direito Titular da 14ª Vara de Família da Comarca da Capital)

..... 07

DR. LEONARDO CARDOSO E SILVA

(Juiz de Direito da Região Judiciária Especial - 1º Grupo)

..... 30/45/91

DR. LUIZ CLAUDIO SILVA JARDIM MARINHO

(Juiz de Direito Titular da Comarca de Pinheiral)

..... 03/10/83

DR^a. MARIA CÂNDIDA GOMES DE SOUZA

(Juíza de Direito Titular do I Juizado Especial Cível da Comarca de Niterói)

..... 184/187

DR^a. MILENA ANGÉLICA DRUMOND MORAIS

(Juíza de Direito da Região Judiciária Especial - 1º Grupo)

..... 27/64

DR^a. RENATA DE LIMA MACHADO AMARAL

(Juíza de Direito da Região Judiciária Especial - 1º Grupo)

..... 56/67

DR^a. SONIA MARIA MONTEIRO

(Juíza de Direito Titular do II Juizado Especial Cível da Comarca de Nova Iguaçu)

..... 40/59/61

DR. RENATO LIMA CHARNAUX SERTÃ

(Juiz de Direito Titular do XII Juizado Especial Cível da Comarca da Capital)

..... 138/139/145/148/153/155/165

DR. RICARDO DE MATTOS PEREIRA

(Juiz de Direito Titular da 1ª Vara da Comarca de São Pedro da Aldeia)

..... 47

JUÍZES LEIGOS

CAMILA VILLELES CONTREIRAS DOS SANTOS

..... 111/124

ELISABETH RODRIGUES DE AZEVEDO

..... 114/117

FÁTIMA DA CONCEIÇÃO FERNANDES

..... 121



EMERJ

SUMÁRIO

SENTENÇAS

Avarias em automóvel. Queda de galho de árvore do imóvel vizinho. Responsabilidade civil. Procedência parcial P. 07

Concessionária de energia elétrica. Ação visando declaração de inexigibilidade do pagamento de quantia relativa à instalação de equipamento necessário ao fornecimento de luz e reparação de danos morais. Condôminos autores que pleiteiam direito alheio em nome próprio. Legitimidade extraordinária. Afronta ao valor de alçada em sede de Juizados Especiais. Extinção do processo sem apreciação do mérito P. 86

Condomínio comercial. Regulamento Interno do condomínio que determina fechamento aos sábados. Autora que pretende obrigar o condomínio a liberar seu ingresso. Impossibilidade de alteração do regimento pela via judicial. Improcedência P. 63

Condomínio de fato. Obrigação de fazer c/c reparação de danos. Autor alega que foi organizado um condomínio de fato na localidade em que mora e por não pagar contribuição mensal tem sido preterido pelo serviço do porteiro contratado pelo condomínio, sendo obrigado a descer do carro para abrir e fechar o portão e a cancela de entrada do condomínio. Autor em débito que se beneficia dos serviços comuns. Farta jurisprudência legitimando a cobrança de cotas condominiais pelos condomínios de fato, sob pena de enriquecimento ilícito. Réu que age no legítimo exercício de seu direito. Pedido contraposto extinto sem julgamento do mérito. Improcedência P. 88

Condomínio horizontal. Divulgação, em área comum, do número das unidades residenciais dos condôminos em mora. Danos morais não configurados. Improcedência P. 03

Condomínio residencial. Autora inadimplente. Emissão de relatório pelo condomínio. Alegação da autora de exposição de sua imagem e honra. Condomínio que impede o acesso da

filha da autora ao salão de festas em razão da inadimplência. Réu que está obrigado a prestar contas das receitas e despesas, não configurando dano moral a demonstração do rol dos devedores. Restrição do uso da coisa comum que fere o direito de propriedade, garantido pela Constituição Federal. Dano moral. Procedência parcial P. 95

Condomínio residencial. Restrição do uso da coisa comum. Autora inadimplente que é impedida de utilizar o salão de festas. Ação de cobrança em face da autora em trâmite. Réu que alega cumprimento de deliberação assemblear. Desrespeito ao direito de propriedade, garantido pela Constituição Federal. Dano moral. Procedência P. 91

Condomínio. Rateio de cotas condominiais. Divisão em frações iguais. Regra da convenção. Soberania da decisão dos condôminos. Improcedência P. 49

Condomínio. Ação de anulação de assembléia condominial com pedido de nulidade de cobrança de cota extra. Comprovado que a assembléia foi regularmente convocada, não cabe anulá-la. Convenção que prevê a cobrança de cota extra. Inteligência do art. 1.334, I, CC. Improcedência P. 13

Condomínio. Ação de preceito cominatório. Condômino que pleiteia a realização pelo condomínio de obra de remoção das caixas d'água para os fundos do telhado do prédio. Obra que necessita de aprovação prévia da Assembléia. Aplicação da convenção do prédio quanto à aprovação da realização da obra. Improcedência P. 16

Condomínio. Acidente em porta de elevador. Defeito no elevador comprovado. Dano moral configurado. Dever de indenizar. Procedência parcial..... P. 53

Condomínio. Anulação de assembléia. Condômino que sustenta a não observância do *quorum* exigido para deliberações quanto à realização de obras nas partes comuns. Desfazimento da área destinada à habitação do zelador, que não configura mudança de destinação do edifício. Placa "vende-se" na fachada

de unidade que não configura alteração de fachada. Restrição excessiva ao direito de propriedade. Procedência parcial P. 37

Condomínio. Assembléia Geral Extraordinária. Imputação de prática de furto de energia. Indenização. Distribuição de circular. Dano moral não configurado. Improcedência P. 59

Condomínio. Assembléia Geral Ordinária. Ofensas à honra. Acusações feitas por condômino contra síndico durante assembléia. Pedido de indenização por danos morais. Inexistência de provas. Improcedência P. 45

Condomínio. Autor alega que o 2º réu/síndico vem exercendo de forma insatisfatória a administração do condomínio, cobrando taxa para realização de obras que não se completam, e se recusando a prestar contas. Revelia do condomínio. Exibição de documentos que não pode ser manuseada em sede de Juizado Especial Cível. Legitimação da coletividade de condôminos para discordar da atuação do síndico, não podendo apenas um dos condôminos se insurgir contra a democrática eleição. Convenção de condomínio que proíbe a realização de obras em partes comuns por qualquer condômino. Dano moral não configurado. Extinção dos demais pedidos sem julgamento do mérito. Improcedência P. 105

Condomínio. Autora, síndica do edifício, alega que o réu, conselheiro fiscal, vem acusando-a de atos fraudulentos, superfaturamento de serviços, má administração e omissão à prestação de contas, expondo-a perante os demais condôminos. Inexistência de provas. Cargo de fiscalização que deve ser exercido com muita responsabilidade. Excesso ou desvio de poder por parte do réu não caracterizado. Improcedência P. 102

Condomínio. Cadastros restritivos de crédito. Distribuição de ação de execução. Inclusão automática. Pagamento. Comunicação, logo após, ao juízo da execução requerendo baixa. Inexistência de culpa. Improcedência P. 32

Condomínio. Conflito de vizinhança. Revelia. Infiltração oriunda da unidade condominial situada no andar superior causadora

de danos na unidade de titularidade do autor. Preceito cominatório para cessação do incômodo. Tutela antecipada para realização da obra. Procedência P. 23

Condomínio. Danos resultantes da falta de reparos na fachada do prédio. Queda de azulejos que causa lesão à autora em 1993. Responsabilidade do condomínio. Alegação de prescrição. Aplicação dos art. 1.528 e 1.529 CC/16 c/c art. 159 do CC/16, à época vigente, a atrair a prescrição vintenária do art. 177 do CC/16. Dano moral. Procedência parcial P. 27

Condomínio. Furto de bicicleta. Indenização. Danos materiais. Convenção sobre guarda de veículo. Sistema de vigilância. Ressarcimento. Procedência P. 61

Condomínio. Pleito para realização de nova eleição e pedido de devolução, pelo síndico, de valores indevidamente desembolsados. Extinção do feito à luz do art. 51, II, da Lei nº 9.099/95, por veicular questões próprias da Assembléia Geral Extraordinária, órgão de deliberação coletiva do condomínio P. 30

Condomínio. Rateio de cotas condominiais. Autor que pretende divisão em frações proporcionais à fração ideal. Omissão na convenção. Aplicação do disposto no art. 1.336, I do Código civil. Procedência P. 56

Condomínio. Vaga de garagem. Autor que pretende assegurar a reserva de uma vaga de garagem e indenização pelos danos causados por terceiros a seu veículo, por ser obrigado a estacioná-lo em via pública. Edifício que possui doze apartamentos e seis vagas de garagem, prevendo em sua Convenção que apenas os seis primeiros proprietários teriam direito à vaga na garagem. Violação dos princípios da boa-fé e lealdade. Regulamentação do uso da vaga de garagem que deve ser discutida em ação própria. Improcedência P. 83

Condomínio. Vaga de garagem. Edifício composto por 30 unidades e que dispõe de 15 vagas para guarda de veículos. Autor que pleiteia participação em rodízio de vagas de garagem. Rodízio realizado entre os condôminos que possuem automóvel e que

estejam na posse direta do imóvel. Autor que, embora proprietário, não reside no imóvel. Improcedência P. 100

Condomínio. Vaga de garagem. Veículo de tamanho incompatível. Culpa exclusiva do locatário a afastar a responsabilidade do locador. Ilegitimidade passiva "ad causam" da administradora. Improcedência P. 10

Direito de vizinhança. Arremesso de objetos. Autor que pleiteia a condenação do réu a se abster de jogar lixo sobre o seu telhado, bem como a vedação da janela e vãos do imóvel do réu voltados para seu imóvel. Prejuízo ao sossego e à saúde do autor e de sua família. Dano moral não configurado. Procedência parcial P. 70

Direito de vizinhança. Autor que pretende construção de muro. Questão que envolve posse do vão entre os imóveis das partes. Configuração de servidão de passagem em relação à área objeto da lide. Improcedência P. 34

Direito de vizinhança. Cão semelhante a pit bull. Prédio residencial. Pedido de remoção do animal fundado em receio de dano. Uso nocivo da propriedade. Receio justificado. Raça notoriamente agressiva. Direito à remoção do animal reconhecido. Pedido contraposto improcedente. Procedência P. 40

Direito de vizinhança. Condomínio. Barulho excessivo. Obrigação de não fazer c/c com indenização por danos morais. Desrespeito às normas de conduta e de boa convivência, como barulhos reiterados e fora dos parâmetros toleráveis que culminam na mudança dos autores para outro imóvel, até a solução da lide. Responsabilidade da proprietária e da locatária do imóvel reconhecida. Prova testemunhal. Desnecessidade de perícia. Dano moral. Procedência P. 73

Direito de vizinhança. Estabelecimento escolar que aluga o espaço para realização de festas, provocando incômodo e falta de segurança. Imóvel que possui alvará de licença somente para exercício de atividades de educação. Ofensa ao sossego dos vizinhos. Obrigação de não fazer. Procedência do pedido P. 67

Direito de vizinhança. Latidos de cachorro. Autora alega que, além dos latidos, a ré costumava deixar o cão na área comum, impossibilitando-a de transitar livremente. Inexistência de conduta ilícita a justificar indenização por danos morais. Responsabilidade subjetiva. Improcedência P. 64

Direito de vizinhança. Vila residencial, de apenas três casas. Reclamação sobre construção de templo religioso. Prejuízo ou limitação ao direito de propriedade não comprovado. Dano moral não configurado. Improcedência P. 51

Prédio residencial. Infiltração. Área da varanda que é de responsabilidade do proprietário da unidade respectiva. Ilegitimidade passiva do Condomínio. Dever de providenciar o reparo nas áreas danificadas reconhecido. Procedência P. 47

Relação condominial. Envio de carta pela ré aos condôminos e à síndica contendo ofensas dirigidas ao autor, que funcionava como auxiliar do condomínio. Aplicação do art. 927 CC/02. Dano moral evidenciado. Procedência P. 19

PROJETOS DE SENTENÇA

Condomínio residencial. Arrombamento de automóvel ocorrido na garagem do condomínio. Furto de aparelho de som e avarias. Falha do sistema de segurança. Culpa *in vigilando*. Dever de indenizar. Dano material. Dano moral não configurado. Procedência parcial P. 124

Condomínio residencial. Remessa de carta de cobrança aberta entregue à pessoa diversa do devedor. Ato ilícito. Fato violador da honra do morador. Danos morais configurados. Condenação do condomínio e da administradora. Procedência parcial P. 111

Condomínio. Autor multado pelo condomínio por entrar de sunga no prédio e não transitar pelas partes comuns com seu cachorro no colo. Pedido de repetição de indébito e indenização por danos morais, alegando falta de previsão das restrições na convenção. Previsão de cobrança de multa nos casos de condutas que prejudiquem a segurança e o sossego ou causem

incômodos aos moradores. Prova testemunhal produzida pelo réu que demonstra que os condôminos tinham conhecimento das normas internas do condomínio. Improcedência P. 121

Condomínio. Condômino equivocadamente apontado como inadimplente em Assembléia Geral. Pagamento da cota condominial antes da realização da AG. Falha da administradora, litisconsorte passiva do condomínio. Ocorrência de constrangimento, desconforto e frustração. Procedência parcial P. 114

Prédio residencial. Infiltração atribuída à falta de manutenção pelo condomínio. Necessidade de prova pericial. Decisões da assembléia que devem ser observadas pelos condôminos que dela não participarem. Dever do condomínio de realizar dedetização que se restringe às áreas comuns, bem como conserto da antena parabólica do prédio e conserto do interfone da autora. Dano moral não configurado. Pedido contraposto improcedente. Procedência parcial P. 117

ACÓRDÃOS

Condomínio edilício. Cotas condominiais igualitárias entre as unidades com extensão territorial diferente. Alteração da forma de rateio. Convenção omissa. Rateio de cotas condominiais que deve ser baseado na fração ideal de cada unidade autônoma. Inteligência do art. 12 da Lei nº 4.591/64 e arts. 1.331, § 3º, 1.332, 1.333, 1.334, I, e 1.336, I, do CC/02. Sentença confirmada P. 168

Condomínio edilício. Despesas de conserto de elevador. Ausência de previsão na convenção. Deliberação assemblear questionada pela autora. Proprietário do apartamento térreo que não é obrigado ao pagamento. Provimento parcial do recurso P. 148

Condomínio residencial. Apartamento arrombado. Desaparecimento de bens móveis. Indícios de que a portaria ficou desguarnecida durante o período de expediente do porteiro. Sentença reformada P. 153

Condomínio residencial. Apartamento arrombado. Faxineiro que ficou responsável pela portaria do prédio em razão da folga do

porteiro. Negligência de preposto do condomínio no desempenho da função de vigilância da portaria. Culpa *in eligendo*. Dano material não comprovado. Dano moral. Provimento parcial P. 177

Condomínio residencial. Cão de pequeno porte. Multas. Convenção condominial que proíbe a permanência de animais. Condomínio que não faz prova de que o cão perturba a vizinhança. Proibição que deve ser interpretada com bom-senso em consonância com o direito de propriedade. Direito de manutenção do animal. Multas aplicadas depois da citação que devem ser devolvidas. Provimento parcial do recurso P. 162

Condomínio residencial. Cotas condominiais. Ação declaratória de débito com cunho de ação consignatória. Planilha com discriminação do débito com aplicação de multa moratória no percentual de 2% para as cotas vencidas antes da entrada em vigor do Código Civil/02. Impossibilidade de aplicação retroativa, sob pena de violação do ato jurídico perfeito. Provimento do recurso P. 174

Condomínio residencial. Direito de vizinhança. Jogo de bola no "playground" do prédio que causa desassossego à autora, com batidas reiteradas de bola em suas paredes. Convenção que proíbe expressamente jogos de bola. Ré que alega que ficou decidido em assembléia que seria permitido jogo de futebol. Convocação para AGE irregular. Nulidade. Alteração da convenção condominial que necessita de convocação específica e menção expressa do assunto a ser deliberado. Cumprimento da convenção. Provimento parcial do recurso P. 181

Condomínio residencial. Furto por meio de arrombamento em apartamento em circunstâncias não esclarecidas. Desaparecimento de bens móveis. Pretensão indenizatória. Falta de provas. Ônus da prova que compete ao autor. Sentença reformada P. 165

Condomínio. Abertura de janela na direção da área de serviço do apartamento do autor. Invasão de privacidade. Violação da convenção condominial. Retirada da janela e recomposição da parede. Dano moral não configurado. Provimento parcial do recurso P. 155

Condomínio. Animais em apartamento. Convenção e regimento interno do réu que proíbem a permanência de animal de qualquer espécie. Prevalência da vontade dos condôminos expressa na convenção de condomínio. Sentença reformada P. 171

Condomínio. Área comum. Inexistência de previsão de passagem na planta. Acesso exclusivo. Impossibilidade. Recurso desprovido. Sentença confirmada P. 138

Condomínio. Assembléia extraordinária que determina a troca da fechadura da porta de entrada do edifício e estabelece que somente disporiam da nova chave o porteiro e a síndica. Decisão nula. Condôminos que têm direito de acesso à área comum. Aplicação dos artigos 1.331, § 4º, e 1.335, II, do Código Civil. Condenação do condomínio à entrega da chave do portão que dá acesso a logradouro público ao autor. Dano moral não configurado. Provimento parcial do recurso P. 143

Condomínio. Autor, ex-empregado de condômino, que é impedido de ingressar no condomínio. Nome do autor constava na lista negra do condomínio afixada na portaria. Impedimento lícito. Direito de propriedade. Dano moral não configurado. Recurso improvido P. 158

Condomínio. Autora que pretende a condenação do condomínio a arcar com as despesas da reposição do equipamento contra incêndio, isentando a mesma de qualquer ônus. Assembléia Geral Extraordinária que deliberou no sentido de que os recursos necessários para a recuperação do equipamento de defesa contra incêndio adviriam de cota extra. Recurso provido P. 159

Condomínio. Condômino com dificuldade de locomoção. Direito de ir e vir assegurado. Necessidade de obra para facilitar o acesso do logradouro público ao patamar do pavimento onde reside o autor. Provimento parcial do recurso P. 145

Condomínio. Condômino, acometido de crise claustrofóbica, que fica preso dentro do elevador em razão de defeito. Não acionamento do Corpo de Bombeiros, solicitado pelo autor. Demora no atendimento em razão do aguardo de técnicos. Grades do

elevador danificadas pelo autor. Excludente de culpabilidade. Devolução das parcelas pagas relativas aos consertos realizados no elevador. Provimento parcial do recurso P. 187

Condomínio. Dano em veículo causado pelo preposto do condomínio. Dano material. Despesas que não possuem relação com o acidente que devem ser retiradas da condenação. Provimento parcial do recurso P. 170

Condomínio. Furto em apartamento. Arrombamento. Inexistência de dever de vigilância por parte do condomínio. Prédio modesto. Pedido de indenização por danos materiais. Responsabilidade pela segurança pública que compete ao Estado. Improcedência P. 142

Condomínio. Ilegalidade de decisão assemblear que impõe restrições de uso de garagem ao condômino inadimplente. Exercício arbitrário vedado pelo art. 345 do CP. Indenização compensatória. Provimento parcial do recurso P. 129

Condomínio. Multa decorrente de infração à convenção. Autora que pleiteia cancelamento da multa e indenização por danos morais. Pedido contraposto. Ilegitimidade ativa da autora. Multa aplicada em face do marido da autora. Extinção do feito sem julgamento do mérito. Recurso improvido P. 161

Condomínio. Servidão de passagem informal por portão lateral utilizada há mais de 50 anos por condômino idoso com 71 anos portador de cardiopatia valvular e isquêmica grave, com reduzida capacidade física. Oposição de apenas dois condôminos. Revelia do condomínio. Sentença de improcedência. Direito de passagem exercido há 52 anos. Dano moral não configurado. Provimento parcial P. 131

Condomínio. Vaga de garagem. Direito resguardado por AGE havida em 1969. Preferência para proprietários residentes durante 35 anos. Incompetência do JEC para a anulação da decisão assemblear. Extinção do feito à luz do art. 51, II, da Lei nº 9.099/95. Necessidade de declaratória no juízo comum, que admite intervenção de terceiro, vedada nos JECs pelo art. 10 da Lei nº 9.099/95 e para que os condôminos usuários das

vagas há 35 anos defendam direito próprio. Provimento parcial do recurso P. 135

Condomínio. Vagas de garagem. Autor que pleiteia rodízio periódico de vagas de garagem. Desnecessidade de prova pericial. Matéria já deliberada em assembléia. Sentença reformada P. 173

Convenção condominial. Declaração de ineficácia de cláusula e obrigação de fazer. Animais. Proibição de manutenção no apartamento e trânsito em áreas comuns. Multa devida. Reparo em aparelho de interfone. Provimento parcial do recurso P. 150

Direito de vizinhança. Condomínio residencial. Animais domésticos. Convenção que não veda peremptoriamente a manutenção de animais no prédio. Autora, portadora de doença alérgica que, alega que os quatro gatos mantidos pelo réu estariam causando malefício a sua saúde. Parecer técnico de médico perito que afasta a possibilidade de transmissão de zoonoses e/ou alérgenos. Inexistência de prova do nexo causal entre a crise alérgica e a presença de gatos no imóvel vizinho. Sentença reformada P. 166

Direito de vizinhança. Condomínio. Barulho. Concessão de espaço de condomínio para exploração de bar destinado aos condôminos. Eventos musicais durante horário noturno, provocando perturbação ao sossego dos moradores. Convenção condominial que veda a exploração de qualquer atividade que pudesse implicar em emissão de sons em qualquer horário. Dano moral reconhecido. Sentença reformada. Provimento parcial do recurso P. 184

Direito de vizinhança. Questão envolvendo a manutenção de cão de pequeno porte. Análise que deve ser casuística. Normas condominiais de caráter preventivo. Ausência de provas de incômodo causado pelo animal. Direito à manutenção reconhecido. Sentença reformada P. 139



EMERJ

Sentenças



EMERJ

CONDOMÍNIO HORIZONTAL. DIVULGAÇÃO, EM ÁREA COMUM, DO NÚMERO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS DOS CONDÔMINOS EM MORA. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. **(PROC. Nº 2002.802.013111-8 - DR. LUIZ CLÁUDIO SILVA JARDIM MARINHO)**

II JUIZADO ESPECIAL CÍVEL COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS

SENTENÇA

O autor alega haver sofrido constrangimentos em razão da divulgação de seu nome no quadro de avisos do edifício em que reside, noticiando-o como inadimplente de cotas condominiais.

A ré ofereceu contestação, alegando, em resumo, que jamais expôs o nome ou imagem do autor no quadro de avisos do condomínio. Pede a improcedência do pedido.

É o breve, embora dispensável, relatório. Passo a decidir.

As partes salientaram, na audiência de instrução e julgamento, que a administração do condomínio não divulga mais no quadro de avisos os números dos apartamentos inadimplentes.

O autor confirmou, na audiência de instrução e julgamento, que se encontra inadimplente de cotas condominiais atuais e de parcelas vencidas e referentes a acordo adrede celebrado entre as partes.

Ao contrário do que afirma a inicial, não foi o nome do autor exposto no quadro de avisos do condomínio, mas sim o número de seu apartamento, conforme documento juntado pelo autor na audiência de instrução e julgamento.

Com efeito, os documentos juntados pelo autor demonstram que a divulgação a que se refere como vexatória se destina, na verdade, à divulgação de balancetes mensais do condomínio e não à divulgação de sua unidade em particular.

Embora a divulgação de balancetes na portaria do edifício, com indicação das unidades inadimplentes, não seja aconselhável - e as partes confirmaram a extinção de tal prática - tal fato, todavia, não permite o acolhimento da pretensão do autor.

O relatório a que se refere a parte autora divulga a prestação de contas do condomínio, informando as unidades condominiais inadimplentes, dentre as quais, a do autor. A rigor, tal conduta enfeixa emanção do dever de prestar contas e de transparência

no desempenho da atividade. De tal fato se deduz a inexistência de tratamento particular ou discriminatório emprestado ao autor, uma vez que todas as unidades inadimplentes eram divulgadas.

Impende salientar, ademais, que o autor participou de assembléia geral do condomínio na qual ficou acordado o seguinte:

7- Finalmente, deliberou-se que será confeccionado um quadro, que será afixado à entrada do prédio, em local bem visível e representativo. Neste quadro, serão afixadas as prestações de contas do condomínio e, principalmente, uma relação nominal com o respectivo apartamento dos condôminos em débito com as taxas condominiais (sic).

Conquanto evidente que a norma interna condominial não pode sobrepujar os direitos fundamentais encartados no texto constitucional, é certo, por outro lado, que a inclusão no quadro de avisos não foi do nome, mas sim do apartamento do autor, que participou da assembléia condominial na qual ficou acertada a instalação do quadro de avisos com tal finalidade.

Na audiência de instrução e julgamento o autor ofereceu proposta de acordo no sentido de compensar os danos morais que alega ter sofrido com parte do débito que ostenta com o réu.

Evidente que busca, de forma reflexa e oblíqua, solver a dívida condominial com a lesão que afirma haver sofrido, sendo evidente a incorrência de dano moral na hipótese, uma vez que a vida em comunidade enfeixa bônus e ônus e as partes devem suportá-los, desde que inseridos no limite de razoabilidade.

Na verificação da ocorrência do dano moral, por outro lado, são imprescindíveis as regras da prudência, do bom-senso, da justa e criteriosa medida das coisas.

Só deve ser reputado como dano moral a dor, o vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar.

Na configuração do dano moral deve-se tomar por paradigma o cidadão que se coloca em igual distância do homem frio, insensível, e do homem de extrema sensibilidade; deve-se buscar a concepção ético-jurídica dominante na sociedade. Nessa linha de princípio, só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira

4 Direito em Movimento

intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do nosso dia-a-dia, no trabalho, no trânsito, entre os amigos e até no ambiente familiar, tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo. Se assim não se entender, acabaremos por banalizar o dano moral, ensejando ações judiciais em busca de indenizações pelos mais triviais aborrecimentos. (Sergio Cavalieri Filho - Programa de Responsabilidade Civil, Malheiros, 1ª. Edição, p. 76).

Impende trazer à colação o aresto adiante consignado:

APELAÇÃO CÍVEL. CONDÔMINA POSTULANDO REPARAÇÃO SOB A ALEGAÇÃO DE DOR MORAL PROVOCADA POR ATITUDES DO CONDOMÍNIO. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. IMPROVIMENTO DO RECURSO. A exibição no Quadro de Devedores do Edifício, do número da unidade do apartamento da Autora, ora Apelante, e da sentença que a condena a pagar cotas condominiais em atraso, certo é que não agrada a inadimplente, mas não constitui fato autorizador de reparação. Se não houvesse a impontualidade da condômina no pagamento de suas obrigações, poder-se-ia cogitar do cabimento da dor moral, e por conseqüência do direito à compensação de lei. No entanto, *ad instar* da negativação do nome de uma pessoa no SPC ou no SERASA, *verbi gratia*, se efetuada, indevidamente, chama à razão o cabimento do dano moral, porém, se concretizado na forma da lei, com justa causa, não gera nenhum direito à reparação. Improvimento do recurso. (6ª. Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, Apelação Cível 2001.001.29547, Rel. Des. Albano Mattos Correa, julgado em 11/06/2002)

No caso dos autos, ainda que todo o ocorrido tenha imposto ao autor certo transtorno, **tal fato, por si só, não justifica qualquer reparação pecuniária a título de dano moral.**

Por todo o exposto, considerando o mais que dos autos constam, **JULGO IMPROCEDENTE O PEDIDO DO AUTOR.**

Sem custas e honorários, na forma do artigo 55 da Lei 9.099/95.
P. R. I.

Rio de Janeiro, 20 de junho de 2003.

LUIZ CLAUDIO SILVA JARDIM MARINHO
JUIZ DE DIREITO

AVARIAS EM AUTOMÓVEL. QUEDA DE GALHO DE ÁRVORE DO IMÓVEL VIZINHO. RESPONSABILIDADE CIVIL. PROCEDÊNCIA PARCIAL. **(PROC. Nº 1999.804.000428-8 - DRA. KATYA MARIA MONNERAT MONIZ DE ARAGÃO DÁQUER)**

IX JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - VILA ISABEL - COMARCA DA CAPITAL

SENTENÇA

Vistos etc.

J. propôs a presente ação em face de F. pretendendo a indenização pelos danos sofridos, em razão da queda de pedaço de uma árvore do réu sobre o veículo do autor. Alega que em razão dos danos sofridos pela queda o seu veículo sofreu depreciação de 15% em seu valor de mercado. Requer a condenação do réu ao pagamento do valor do conserto do veículo e ao pagamento do valor da depreciação do mesmo, acrescido de juros e correção monetária, ao pagamento das despesas com transporte durante o período em que não pôde utilizar o veículo e ao pagamento de vinte salários-mínimos pelos danos morais sofridos. Juntou os documentos de fls. 10/13.

Em audiência de conciliação não houve êxito (fls. 23/24). Em audiência de instrução e julgamento, o réu juntou contestação escrita (fls. 37/44) e documentos (fls. 45/50), foram ouvidas duas testemunhas e o autor (fls. 30/36).

Trata-se da *actio de effusis et dejectis* que se destinava à reparação do dano ocorrido em razão do lançamento de corpos duros ou metérias líquidas dos edifícios de habitação para o exterior, não importando se caíssem acidental ou propositadamente.

Dispõe o art. 1529 que: "Aquele que habitar uma casa, ou parte dela, responde pelo dano proveniente das coisas que dela caírem ou forem lançadas em lugar indevido." Tal disposição legal se aplica ao réu.

Cuida a hipótese dos autos de Responsabilidade Objetiva, sem culpa, ou de presunção absoluta, que se fundamenta no risco criado. *In casu* a responsabilidade pela guarda da coisa, em virtude do ato ilícito causado por coisa sob a guarda e controle do réu, bastando portanto a relação de causalidade entre a ação e o dano.

A respeito leciona José de Aguiar Dias:

"De forma que, tratando-se de dano causado pela queda de uma árvore, não há indagar se ela estava, ou não, atacada

de vício capaz de determinar a queda. Quem tem a obrigação de guarda em relação a uma árvore, tem *ipso facto*, a responsabilidade presumida pelos danos por ela acarretados, e não se pode escusar senão provando que o fato se deu em consequência de força maior, caso fortuito ou causa estranha que lhe não pode ser imputada." José de Aguiar Dias, *Da Responsabilidade Civil*, 7ª edição, Ed. Forense, pág.464.

As testemunhas ouvidas em juízo comprovam que sobre o veículo do autor caiu um galho da árvore existente no terreno do réu (fls. 33/36).

A testemunha de fls. 35/36 afirmou:

"(...)que estava na rua conversando com a testemunha C. A., quando viu cair um galho de árvore no carro do autor; que o galho caiu da árvore que existe na casa do réu, com os galhos para fora sobre a rua; que ventou e o galho caiu sobre o carro do autor; que o vento era normal".

Assim, restou comprovado através da prova testemunhal colhida às fls. 33/36, que o galho caiu da árvore do réu no veículo do autor, causando danos. E tal se deu em decorrência da falta de diligência do réu em cuidar da sua árvore, que está sob a sua guarda e controle, deixando que da mesma caísse galho sobre o local em que estava estacionado o carro do autor, sendo sua a obrigação de indenizar.

Não ocorreu caso fortuito ou força maior. Não havia temporal ou ventos fortíssimos, no momento em que o galho caiu. O documento de fl. 49 não comprova ter ocorrido temporal ou ventos fortíssimos no dia do evento. Ao contrário, informa tal documento que houve pancada de chuva das 21h às 21h40min, no dia 22.12.98. Segundo as testemunhas de fls. 33/36, o galho caiu na parte da tarde, tendo chovido na noite anterior e na parte da manhã do mesmo dia, em que o galho caiu sobre o veículo do autor.

Destarte, emergiu evidenciado o nexo de causalidade entre o fato lesivo e os danos causados em decorrência daquele, surgindo o dever do réu de repará-los.

Todavia, a reparação pelas despesas com transporte não tem cabimento, pois o veículo do autor não foi consertado e os danos não o impediam de circular.

A reparação requerida pela depreciação de 15% do valor de

mercado do veículo, não tem nenhuma prova nos autos, restando tal alegação isolada.

Da mesma forma, não pode prosperar o pedido de indenização por dano moral, uma vez que mero dissabor, aborrecimento e irritação não caracterizam este dano. O dano moral decorre da dor, do vexame, do sofrimento ou da humilhação que efetivamente causem aflição, angústia e desequilíbrio no bem-estar de uma pessoa. Eventuais aborrecimentos, como os narrados na inicial, decorrentes do cotidiano das relações estão excluídos da órbita do dano moral. Os danos morais, na presente hipótese, não foram demonstrados e não se presumem.

Os danos materiais no veículo estão comprovados através do orçamento para reparos, à fl. 13.

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE, em parte, o Pedido, para condenar o réu a pagar ao autor a título de reparação pelo dano causado no seu automóvel o valor de R\$ 846,42 (oitocentos e quarenta e seis reais e quarenta e dois centavos), conforme o orçamento juntado, corrigidos monetariamente desde a data do prejuízo (súmula 43 do STJ), acrescido de juros legais. Deixo de condenar as partes nos ônus da sucumbência, nos termos do art. 55 da Lei 9.099/95.

P.R.I.

Rio de Janeiro, 28 de julho de 1999.

KATYA MARIA MONNERAT MONIZ DE ARAGÃO DÁQUER
JUÍZA DE DIREITO

CONDOMÍNIO. VAGA DE GARAGEM. VEÍCULO DE TAMANHO INCOMPATÍVEL. CULPA EXCLUSIVA DO LOCATÁRIO A AFASTAR A RESPONSABILIDADE DO LOCADOR. ILEGITIMIDADE PASSIVA "AD CAUSAM" DA ADMINISTRADORA, MERA MANDATÁRIA DESTES. PEDIDO JULGADO IMPROCEDENTE EM FACE DO LOCADOR, RECONHECIDA, AINDA, A ILEGITIMIDADE PASSIVA "AD CAUSAM" DA ADMINISTRADORA. IMPROCEDÊNCIA. **(PROC. Nº 2003.824.004143-1 - DR. LUIZ CLÁUDIO SILVA JARDIM MARINHO)**

I JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE BARRA MANSA

SENTENÇA

Dispensado o relatório, nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.099/95, passo a decidir.

Acolho a preliminar de ilegitimidade do 2o. réu para figurar no pólo passivo da relação processual. A uma, pois o autor afirma que a oferta foi veiculada pela imobiliária A Imóveis, sendo inadmissível confundir a pessoa natural com a sociedade que a mesma integra; a duas, porquanto o artigo 663 do Código Civil afasta a responsabilidade do mandatário sempre que estipular negócios em nome do mandante.

As partes celebraram contrato de locação do imóvel situado na Rua D. nº 365, apartamento 301, Santa Rosa, nesta cidade, com direito à vaga de garagem, pelo prazo de 30 meses, iniciando-se a locação em 1º de novembro de 2002, conforme instrumento acostado às fls. 13/18.

O contrato de locação foi rescindido pelo autor em agosto de 2003 (fls. 19 e 20).

O autor postula indenização por danos morais, ao argumento de que "começaram a aparecer inúmeras pendências quanto à garagem, até que, no final de julho de 2003, o acionante foi comunicado que não teria mais direito à garagem".

Finda a fase instrutória, restou evidenciado que os fatos não foram corretamente retratados no instrumento da demanda.

O autor estacionava seu automóvel Fiat Marea na vaga de garagem destinada ao apartamento 301 (fotografia acostada à fl. 51). O síndico afirmou, conforme depoimento de fl. 44, que o automóvel do autor não impedia o ingresso de outros veículos na área de estacionamento.

O autor trocou o automóvel e adquiriu uma pick-up Chevrolet S-10, cabine dupla.

O veículo não coube na vaga de garagem.

O autor passou a estacioná-lo, provisoriamente, na vaga destinada ao apartamento 102 (de maior dimensão), por autorização do síndico, sendo certo que, após a venda da unidade, foi obrigado a desocupá-la pelo novel morador.

Foram ouvidas duas testemunhas - P. e S. -, tendo ambas confirmado a existência da vaga de garagem destinada ao apartamento 301.

Diante das alegações das partes e das provas coligidas aos autos, forçoso reconhecer que o autor adquiriu um veículo de tamanho superior à extensão da vaga destinada ao estacionamento de veículo da unidade 301.

Não houve, como se afigura patente, qualquer conduta praticada pelo 1º. réu, consubstanciada em algum dos vícios da posse, que pudesse ofender a posse direta ostentada pelo autor e dar azo ao dever de indenizar.

Forçoso consignar, nessa perspectiva, que o autor deveria observar as dimensões da vaga de seu imóvel para, somente então, adquirir o automóvel que melhor lhe aprouvesse, motivo pelo qual deve assumir o ônus de sua conduta.

Não há, pois, dano moral a ser indenizado, seja pela inexistência de ato ilícito praticado pelo 1º. réu ou pelo caráter patrimonial de que se reveste a demanda.

Acolho, por outro lado, o pedido contraposto, considerando injustificável a manifestação intempestiva de resilição da avena pelo autor, sendo consectário lógico o reconhecimento do direito à aplicação da multa prevista na cláusula 7ª. do contrato de locação, a ser fixada nos termos do artigo 4º da Lei nº 8.245/91, em favor do locador.

O cálculo da multa, com efeito, deve ser proporcional ao tempo de cumprimento do contrato de locação, considerando o aluguel de R\$ 250,00, o início de vigência em novembro de 2002 e a resilição em agosto de 2003, para alcançar o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais).

Isto posto, JULGO IMPROCEDENTE O PEDIDO DO AUTOR. JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO CONTRAPOSTO, para condenar o autor ao pagamento da multa contratual no valor de

R\$ 500,00 (quinhentos reais), monetariamente corrigida e acrescida de juros legais desde a data designada para leitura desta.

Sem custas e honorários advocatícios, *ex vi* artigo 55 da Lei nº 9.099/95.

P.R.I.

Barra Mansa, 4 de março de 2004.

LUIZ CLAUDIO SILVA JARDIM MARINHO

JUIZ DE DIREITO

CONDOMÍNIO. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLÉIA CONDOMINIAL COM PEDIDO DE NULIDADE DE COBRANÇA DE COTA EXTRA. COMPROVADO QUE A ASSEMBLÉIA FOI REGULARMENTE CONVOCADA, NÃO CABE ANULÁ-LA. ADEMAIS, A ELA COMPARECEU PESSOA REPRESENTANDO A AUTORA, O QUE ESVAZIA POR COMPLETO O PEDIDO, CONSIDERANDO-SE QUE O ATO, POR CONSEGUINTE, ATINGIU SEU OBJETIVO. PREVENDO A CONVENÇÃO A COBRANÇA DE COTA-EXTRA EM CONJUNTO COM A COTA CONDOMINIAL, NÃO HÁ IRREGULARIDADES EM TAL PROCEDER. INTELIGÊNCIA DO ART. 1.334, I, DO CÓDIGO CIVIL. **(PROC. Nº 2003.812.021143-6 - DRA. CAMILLA PRADO)**

I JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI

SENTENÇA

Dispensado o Relatório, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.099/95, passo a decidir.

A parte autora pretende ver declarada a nulidade de Assembléia Geral Extraordinária convocada, segundo sua alegação, em desacordo com o regimento interno do condomínio e com as normas legais pertinentes, e à qual somente compareceram vinte por cento dos moradores. Afirma ainda que a cobrança da cota condominial extra, aprovada na assembléia, se deu sem que houvesse comunicação de sua incidência com antecedência mínima exigível. Requer a antecipação de tutela para que se suspendam as cobranças de cotas extras aprovadas naquela assembléia, para todos os condôminos ou, eventualmente, somente para a autora, o que foi indeferido por este Juízo.

Em sua contestação, o réu alega que a convocação se deu com a antecedência mínima prevista no regimento interno, e que na própria assembléia se decidiu acerca da regularidade de sua instalação; que a convocação efetuada pelos subsíndicos o foi em razão da necessidade de deliberação acerca de assunto de interesse do condomínio, e não de interesse particular, e que nesse sentido decidiu a maioria dos condôminos presentes. Pugna pela improcedência do pedido.

As relações condominiais são regidas pelos arts. 1.331 e seguintes do Novo Código Civil e pela convenção aprovada pela maioria dos condôminos.

A demanda versa sobre a regularidade da convocação de assembléia extraordinária e, conseqüentemente, sobre cobrança de cota extra aprovada durante a mencionada assembléia. Para o deslinde da questão, mister se faz a análise das regras para convocação de assembléias e para validade de suas deliberações.

O art. 1.334, inciso III, do Código Civil estabelece que caberá à convenção condominial a determinação quanto à forma de convocação e *quorum* mínimo para deliberações em assembléias. No presente caso, tais estipulações encontram-se no art. 21 da Convenção, cuja cópia, trazida pela autora, se encontra às fls. 13/15, sendo regulares as convocações que respeitem as condições ali estabelecidas.

A antecedência mínima para a convocação, de oito dias, foi observada, já que a circular referente à assembléia que se realizaria no dia 29/08/2003 foi recebida pela totalidade dos condôminos no dia 21/08/2003, conforme fazem prova os documentos juntados às fls. 53/59. Ademais, a autora, que invoca a invalidade da convocação, se fez representar por seu marido na referida assembléia, o que vem a corroborar a tese de que o chamado atingiu sua finalidade.

No que se refere às pessoas habilitadas à convocação, o mesmo art. 21 da Convenção Condominial atribui ao síndico a legitimidade para tanto, sendo certo que o mesmo pode se fazer representar pelos subsíndicos, conforme permissivo do art. 1.348, § 2º, do Código Civil. Não prospera a afirmação da autora de que os mesmos agiram na qualidade de moradores que visavam à solução de problemas particulares. Os temas apresentados como ordem do dia no edital de chamamento eram de interesse geral, e entre eles se verifica a necessidade de deliberação acerca da contratação de advogado para defesa dos subsíndicos em ação criminal que sofreram em razão de atos praticados no exercício de seus cargos, pelo que é matéria atinente à comunidade dos moradores que representam. Assim sendo, inexistente a anuência de um quarto dos moradores, regular se apresenta a convocação em tela.

Tem-se, assim, que, cumpridos os requisitos convencionados para realização de assembléia extraordinária de condôminos, a mesma apresentou regular instalação. Em segunda convocação, conforme consta da ata às fls. 08/12, as deliberações acordadas pela maioria dos presentes são válidas e obrigam os demais condôminos, em conformidade com o que dispõe o art. 1.353 do Código Civil.

Outrossim, não há qualquer ilegalidade que macule a inclusão da cota condominial extraordinária na cobrança do mês de setembro de 2003. O art. 1.334, inciso I, do Código Civil, atribui à convenção condominial a legitimidade para estabelecer regras acerca da forma de pagamento das contribuições dos condôminos. Por sua vez, o art. 34 exige a anterioridade de quinze dias para a cobrança de cotas extras, ou menor prazo se assim for deliberado, ou, ainda, que as cobranças venham adicionadas às cotas normais de contribuição, como ocorreu neste caso. A anterioridade de quinze dias não é exigência que se soma às demais, como pretende fazer crer a autora, mas, sim, uma entre outras previsões alternativas e excludentes.

Culmina-se, pelo acima exposto, por entender não ter havido qualquer ilegalidade ou irregularidade na assembléia geral extraordinária realizada em conformidade com as determinações legais e convencionais, pelo que incabível a declaração de sua nulidade e válidas as deliberações aprovadas pela maioria dos presentes.

Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTE O PEDIDO**, extinguindo o processo com apreciação do mérito, com fulcro no art. 269, inciso I, do Código de Processo Civil.

Sem ônus sucumbenciais, na forma do disposto no artigo 55 da Lei nº 9.099/95.

Após o trânsito em julgado, certifique-se, dê-se baixa na distribuição e arquivem-se os autos.

Publique-se e intimem-se, registre-se.

Niterói, 29 de abril de 2004.

CAMILLA PRADO
JUÍZA DE DIREITO

CONDOMÍNIO. CONDÔMINO QUE PLEITEIA A REALIZAÇÃO PELO CONDOMÍNIO DE OBRA DE REMOÇÃO DAS CAIXAS D'ÁGUA PARA OS FUNDOS DO TELHADO DO PRÉDIO. APLICAÇÃO DA CONVENÇÃO DO PRÉDIO QUANTO À APROVAÇÃO DA REALIZAÇÃO DA OBRA PELO ÓRGÃO DE DELIBERAÇÃO COLETIVA DO CONDOMÍNIO, QUE É A ASSEMBLÉIA GERAL. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. **(PROC. Nº 2005.800.008042-2 - DRA. ANDRÉIA MAGALHÃES ARAÚJO)**

X JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - RAMOS - COMARCA DA CAPITAL

SENTENÇA

Dispensado o relatório, na forma do art. 38 da Lei nº 9.099/95.

E. propôs em face de CONDOMÍNIO B, ação com pedido de condenação do réu em obrigação de fazer, consistente na remoção das caixas d'água para a parte dos fundos do telhado do prédio, com a devida construção de laje para a sua instalação. Pede, ainda, reparação pelos danos morais. Na defesa, o réu arguiu as seguintes preliminares: de incompetência do juízo pela necessidade de perícia; inépcia da inicial; impossibilidade jurídica do pedido; falta de interesse de agir. No mérito, aduz que a declaração de vontade acostada pelo autor não tem validade alguma, uma vez que tal obrigação deveria ser examinada em Assembléia Geral Extraordinária. Por fim, formulou pedido contraposto, para que o autor seja condenado a arcar com danos, em valor equivalente ao dado à causa.

Rejeito as preliminares: (1) é prescindível a produção de prova pericial para o deslinde da questão; (2) não há que se falar em inépcia, uma vez que a petição inicial atende à norma contida na Lei 9.099/95; (3) o pedido formulado pelo autor não é vedado pelo ordenamento jurídico; (4) quanto à alegação de falta de interesse, os fundamentos aduzidos se confundem com o mérito e serão examinados no momento oportuno.

Trata-se de responsabilidade imputada ao condomínio, consistente na obrigação de providenciar a remoção das caixas d'água, nos termos da declaração emitida pelos proprietários das unidades que o compõem, conforme documento de fl. 05.

Como se pode ver do art. 18 da Convenção do Condomínio, acostada às fls. 16/23, *"todo e qualquer melhoramento a ser realizado*

no edifício deverá ser aprovado em assembléia, apurando-se o menor custo, devendo o valor ser rateado entre os condôminos". Portanto, o documento acostado à fl. 05 pelo autor não serve para imputar ao condomínio o dever de remover as caixas d'água. A uma, porque se trata de declaração emitida pelos proprietários, na forma de um "abaixo-assinado", que não foi feita em assembléia, como determina a convenção; a duas, porque se trata de mera cópia, em que sequer se pode atestar a qualidade das assinaturas, eis que não foram reconhecidas as firmas. Vale destacar que a declaração não serve para substituir os votos que seriam proferidos em uma assembléia, ainda que o documento de fl. 05 tivesse, comprovadamente, a assinatura de todos os condôminos.

É na Assembléia que cada titular de unidade autônoma manifesta a sua vontade, por meio de voto. Tal ato deve ser precedido de convocação que discrimine a sua finalidade. Neste sentido, observa-se que o meio utilizado pelo autor não preenche os requisitos necessários para fazer valer a declaração de vontade em face do condomínio-réu. Por isso, não há que se falar também em reparação por danos morais, à medida que a negativa do réu em acatar a declaração de vontade de fl. 05 decorre de legítimo exercício do seu direito.

Por fim, deixo de examinar o pedido contraposto, eis que somente pessoas físicas capazes podem formular pedido, nos limites do art. 3º da Lei 9.099/95, em sede de Juizados Especiais, como se pode ver do seguinte enunciado:

4.2 - PEDIDO CONTRAPOSTO

4.2.1 - PESSOA JURÍDICA OU FORMAL

Não cabe pedido contraposto no caso de ser o réu pessoa jurídica ou formal; salvo a microempresa.

Pelo exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido formulado pelo autor e, conseqüentemente, extingo o processo, com exame do mérito, na forma do art. 269, I, do Código de Processo Civil. Outrossim, QUANTO AO PEDIDO CONTRAPOSTO, julgo extinto o processo, sem exame de mérito, nos termos do art. 51, II, da Lei 9.099/95. Sem custas. Certificado o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se.

Dê-se ciência da norma contida no ATO NORMATIVO CONJUNTO 01/2005, publicado no DOERJ em 07/01/05.

P.R.I.

Rio de Janeiro, 13 de junho de 2005.

ANDRÉIA MAGALHÃES ARAÚJO

JUÍZA DE DIREITO

RELAÇÃO CONDOMINIAL. ENVIO DE CARTA PELA RÉ AOS CONDÔMINOS E À SÍNDICA CONTENDO OFENSAS DIRIGIDAS AO AUTOR. APLICAÇÃO DO ART. 927 CC/02. MISSIVA QUE SE REFERIU AO AUTOR COMO "PESSOA DE DIFÍCIL TRATO E POUCA CONHECEDORA DOS ASSUNTOS TÉCNICOS E PRÁTICOS DE GERÊNCIA E ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO". AUTOR QUE FUNCIONAVA COMO AUXILIAR DO CONDOMÍNIO E DA SÍNDICA NA REALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS NECESSÁRIOS À CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO. DANO MORAL EVIDENCIADO. COMPENSAÇÃO ARBITRADA EM R\$ 3.500,00, COM JUROS DESDE A CITAÇÃO E CORREÇÃO DESDE AJUIZAMENTO. **(PROC. Nº 2004.800.099306-1 - DRA. JULIANA KALICHSZTEIM)**

V JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - COPACABANA - COMARCA DA CAPITAL

SENTENÇA

Dispensado o Relatório, na forma do artigo 38, da Lei nº 9.099/95, passo a decidir. Trata-se de ação de indenização por danos morais, na qual o autor procura ressarcimento por ofensa à honra praticada pela ré.

A presente relação jurídica entre as partes não tem natureza consumerista, não se aplicando à hipótese a Lei 8.078/90, nosso Código de Defesa do Consumidor.

Primeiramente, observa-se que a ré argúi preliminar de coisa julgada que merece ser afastada, tendo em vista que o outro processo mencionado pelo autor deu-se em face da filha da ré, pessoa diversa desta, e, ainda, a mesma afirmou que a responsabilidade pelos fatos ocorridos fora inteiramente de sua mãe. Em seguida, argúi a ré preliminar de litigância de má-fé, que sequer pode ser conhecida como questão preliminar, posto que afasto de plano. Ultrapassadas as preliminares, passo ao exame do mérito.

Segundo os fatos narrados na inicial, o autor e a filha da ré residem no mesmo condomínio, sendo que o autor funcionava como auxiliar do condomínio e da síndica na realização de serviços necessários à boa conservação do edifício e a ré, supostamente procuradora de sua filha, remeteu em nome próprio carta endereçada à síndica do prédio e a todos os demais moradores, imputando ao autor ofensas. Requer, portanto, indenização por dano moral.

Em contestação, a ré alega, além das preliminares já analisadas e afastadas, que não pretendia ofender o autor com o envio da carta e que é procuradora da filha, e, portanto, ausência de dano moral.

Merecem proceder os argumentos autorais pelas razões a seguir.

Conforme o disposto no artigo 927 e parágrafo único do CC: "Aquele que, por ato ilícito, causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem".

Como bem leciona o Presidente do TJERJ, Desembargador Sérgio Cavaliéri Filho, na sua consagrada obra Programa de Responsabilidade Civil, 5ª edição, Editora Malheiros, 2003, p. 35 e 40, **"a partir do momento em que alguém, mediante conduta culposa, viola direito de outrem e causa-lhe dano, está-se diante de um ato ilícito, e deste ato deflui o inexorável dever de indenizar, consoante o art. 927 do Código Civil. Por violação de direito, deve-se entender todo e qualquer direito subjetivo, não só os relativos, que se fazem mais presentes no campo da responsabilidade contratual, como também e principalmente os absolutos, reais e personalíssimos, nestes incluídos o direito à vida, à saúde, à liberdade, à honra, à intimidade, ao nome e à imagem"**. (grifo nosso).

De fato, restou comprovado nos autos que a ré enviou uma carta de duas páginas a todos os condôminos do local onde reside o próprio autor, datada de 14/04/2003 e, no penúltimo parágrafo da mesma, referiu-se ao requerente nos seguintes termos: "Quero referir-me ao procedimento de alguns funcionários (...), mas e, principalmente, à maneira pouco elegante e cortês do Sr. Jorge Lemos (...), pessoa de difícil trato e pouco conhecedora dos assuntos técnicos e práticos de gerência e administração de condomínio, de engenharia e direito, (...)" (grifo nosso). Tal carta encontra-se às fls. 10/11 dos autos, juntada também pela própria ré em contestação, e confirmada sua autoria e envio a todos pela própria ré em depoimento pessoal em AIJ.

Certo é que houve a lesão moral ao direito do autor, tanto pessoal quanto profissional. Ofensiva ou não na visão da ré, não resta dúvida de que a mesma assumiu o risco de seu ato, enviando a missiva a todos os condôminos do edifício. Não se pode nem

mesmo considerar que o conteúdo da carta foi escrito de forma impensada e impulsiva, pois, conforme se verifica do documento escrito, a ré demandou tempo considerável para a feitura do mesmo. Se não tinha intenção de ofender, não deveria ter enviado a carta, principalmente aos vizinhos, criando um ambiente hostil para o autor em seu lar.

Ressalte-se que a própria filha da ré, demandada pelo autor em primeiro plano, por ser a proprietária do imóvel, quando da audiência de instrução e julgamento, à fl. 14 dos autos, afirmou que a carta ofensiva não foi elaborada com a sua autorização e que, embora a mãe seja a sua procuradora para alguns assuntos, no caso em tela só tinha autorização para deixar os empregados do condomínio realizarem as obras nas partes comuns e não enviar cartas. Às fls. 13/14, a filha da ré envia carta ao condomínio, datada de 21/06/2004, declarando que nada tem a dizer em relação à integridade ou ao caráter do autor, bem como da sua educação e qualidade técnica dos seus serviços, concluindo-se, assim, que a filha da ré imputou a responsabilidade total do ato à sua própria mãe.

Prosseguindo nas lições do eminente Presidente do TJERJ, "o anseio de obrigar o agente causador do dano à repará-lo inspira-se no mais elementar sentimento de justiça. O dano causado pelo ato ilícito rompe o equilíbrio jurídico-econômico anteriormente existente entre o agente e a vítima. Há uma necessidade fundamental de se restabelecer esse equilíbrio, o que se procura fazer recolocando o prejudicado no *statu quo ante*. Impera neste campo o princípio do *restitutio in integrum*, isto é, tanto quanto possível, repõe-se a vítima à situação anterior à lesão. **Isso se faz através de uma indenização fixada em proporção ao dano. Indenizar pela metade é responsabilizar a vítima pelo resto.**" (grifo nosso).

O dano causado ao autor pelo ato negligente da ré ultrapassa em muito os limites do mero aborrecimento não indenizável.

Tem-se, ainda, que a fixação da compensação por danos morais, se por um lado não pode levar ao enriquecimento sem causa da vítima, devendo se pautar no princípio da razoabilidade, por outro deve atender à finalidade punitiva pela ofensa praticada, bem como ao caráter educativo. Dentro deste princípio entendo que quantia equivalente a R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), à época da prolação da sentença, seria uma quantia adequada ao caso em tela.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE o pedido para condenar a parte ré a indenizar ao autor o valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) por danos morais, valores estes que deverão ser atualizados desde a data da propositura da presente ação, incidindo juros legais a contar da citação.

Após o trânsito em julgado, certifique-se, dê-se baixa na distribuição e arquivem-se os autos.

Após o prazo de 180 dias da data do arquivamento definitivo, os autos serão eliminados, na forma do art. 1º do Ato Normativo Conjunto 01/2005.

Sem custas nem honorários, na forma do artigo 55 da Lei 9.099/95.

P.R.I.

Rio de Janeiro, 20 de abril de 2005.

JULIANA KALICHSZTEIM

JUÍZA DE DIREITO

CONDOMÍNIO. CONFLITO DE VIZINHANÇA. REVELIA. INFILTRAÇÃO ORIUNDA DA UNIDADE CONDOMINIAL SITUADA NO ANDAR SUPERIOR DE NÚMERO 502, CAUSADORA DE DANOS NA UNIDADE 402, DE TITULARIDADE DO AUTOR. PRECEITO COMINATÓRIO PARA CESSAÇÃO DO INCÔMODO. CONFISSÃO DECORRENTE DA REVELIA ART. 20 DA LEI Nº 9.099/95. TUTELA ANTECIPADA PARA REALIZAÇÃO DA OBRA COM OBJETIVO DE CESSAR O VAZAMENTO CONCOMITANTE COM A SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. **(PROC. Nº 513-5/2001 - DR. FLÁVIO CITRO VIEIRA DE MELLO)**

II JUIZADO ESPECIAL CIVEL - COMARCA NITERÓI - POSTO PENDOTIBA

AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO E JULGAMENTO, na forma abaixo:

Aos 13 dias do mês de setembro de 2001, na sala das audiências deste Juízo, onde presentes se achava o MM Dr. Juiz Flávio Citro Vieira de Mello, comigo, Maria Auxiliadora Cantarino da Costa, TJJ, às 14h15min, foram apregoados os nomes das partes, tendo respondido ao pregão somente o reclamante e sua advogada. Ausente o reclamado. Renovado o pregão às 14h20min e 14h25min, a ele não respondeu a reclamada. Pela ordem, requereu o reclamante a aplicação da pena de revelia em razão da ausência do reclamado. Pela ordem, requereu o reclamante a juntada aos autos de laudo e fotografias que retratam o agravamento da deterioração de sua unidade condominial em razão da infiltração advinda da unidade superior de número 502, requerendo a concessão de tutela antecipada para que a ré realize a obra com o objetivo de cessar o incômodo, o desconforto, o prejuízo, no prazo de até 30 dias, sob pena de multa diária de R\$ 50,00. Inexistem outras provas a serem produzidas, estando encerrada a instrução.

Pelo MM. Dr. Juiz de Direito foi proferida a seguinte sentença: Vistos e etc. Dispensado o relatório na forma do artigo 38 da Lei 9.099/95.

Da dupla revelia

A ré foi regularmente citada na forma dos artigos 17 e 18, I, da Lei 9.099/95, por citação postal, com aviso de recebimento firmado pela própria ré, expediente de fl. 21, e não compareceu à audiência de fl. 22, o que de per si já atrairia a pena de revelia. Ocorre que, data venia da douta decisão de fl. 23, prolatada pelo Juiz Marcelo Menagede, foi renovada a diligência

de citação à fl. 24 e aperfeiçoada a diligência à fl. 26, verso, e uma vez mais a ré não compareceu, tendo o reclamante requerido a conseqüente decretação da revelia e confissão e o julgamento antecipado, na forma do artigo 330, II, do CPC. À luz do artigo 20 da Lei 9.099/95, não comparecendo o demandado à sessão de conciliação ou à audiência de instrução e julgamento, reputar-se-ão verdadeiros os fatos alegados no pedido inicial, salvo se o contrário resultar da convicção, determinando, ainda, em seu artigo 23, que não comparecendo o demandado, o juiz togado proferirá sentença, bem como na forma do artigo 285, 319 e 330, II, todos do CPC.

Do mérito

A lide versa sobre conflito de vizinhança no qual o reclamante, titular da unidade de número 402, sofre desconforto, constrangimento e prejuízo decorrente da deterioração de seu imóvel, em razão da infiltração advinda da unidade residencial do andar imediatamente superior, apartamento 502, de responsabilidade da ré. Na forma dos artigos 554 do Código Civil, já seria suficiente a presunção decorrente da revelia para a concessão da tutela antecipada pleiteada e condenação da ré, a quem o Estado-juiz deve impor a obrigação de realizar obras que venham a cessar o incômodo. Na presente equação dos autos, há muito mais. O reclamante, se desincumbindo de ônus que nem era seu, e mesmo diante da revelia da ré, trouxe aos autos laudo e fotografias que retratam a origem do vazamento, a responsabilidade da ré pelo prejuízo que vem experimentando, identificando inclusive a origem do vazamento na unidade 502 decorrente da deficiência dos tubos de esgotamento de água da pia, e problemas de impermeabilização do piso, cuja reforma foi de má qualidade, inclusive apresentando deficiência nas emendas dos canos, principal origem do vazamento. O Estado-juiz, em casos tais, deve exercer sua jurisdição de forma rápida, célere, a fim de que a parte alcance exatamente o bem jurídico perseguido, solução eleita pelo legislador da Lei 9.099/95, artigo 52, V, e artigo 461 do CPC, no sentido da tutela específica, tal seja a obrigação de fazer, tal seja a realização de obra com o objetivo de cessar o incômodo, o desconforto, o prejuízo do reclamante, no prazo de até 30 dias, sob pena de multa diária de R\$ 50,00.

Da tutela antecipada

Considerando a ausência da reclamada à audiência conciliatória de fl. 22, muito embora intimada, bem como à presente AIJ, requereu o reclamante a concessão de tutela antecipada para que a reclamada realize obra de substituição dos canos, tubos, emendas, conexões, correspondente ao esgotamento de água da pia e do ralo da pia, promovendo a revisão de todo o sistema de esgotamento e troca da tubulação, retratada na 1ª e 2ª fotografias do laudo juntado aos autos, com o objetivo de cessar o incômodo, o desconforto e o prejuízo do reclamante, no prazo de até 30 dias, sob pena de multa diária de R\$ 50,00. Na forma dos artigos 554 e 129 do Código Civil, já seria suficiente a presunção decorrente da revelia para a concessão da tutela antecipada pleiteada e condenação da ré, a quem o Estado-juiz deve impor a obrigação de realizar obras que venham a cessar o incômodo. Em se tratando de direito de evidente verossimilhança, a TUTELA ANTECIPADA encontra amparo no art. 273 do CPC, já que inexistente risco de irreversibilidade. Traz o reclamante elementos de prova que convencem quanto à verossimilhança de suas alegações, e a ausência de sanção para ré não se afina com o ordenamento, evidenciando possível exercício abusivo do direito (arts. 100 e 160 do CC).

Do dispositivo

Por todo o exposto, CONCEDO TUTELA ANTECIPADA, à luz do artigo 273 do CPC, e julgo procedente o pedido formulado por G. S. para condenar a reclamada, L., a realizar obra de substituição dos canos, tubos, emendas, conexões, correspondente ao esgotamento de água da pia e do ralo da pia do banheiro da unidade condominial 502, promovendo a revisão de todo o sistema de esgotamento e troca da tubulação, retratada na 1ª e 2ª fotografias do laudo juntado aos autos, com o objetivo de cessar o incômodo, o desconforto e o prejuízo do reclamante, no prazo de até 30 dias, sob pena de multa diária de R\$ 50,00, à luz dos artigos 461, 644 e 645 do CPC. Sem custas e honorários. Publicada esta em audiência e dela intimado o reclamante presente, registre-se. Considerando o procedimento da ré de verdadeiro desapareço à administração da Justiça e considerando o risco de esvaziamento da execução, foi diligenciada junto à Telemar

informação quanto à existência de eventual linha telefônica de titularidade da ré que possui CPF 000000000-00, se colhendo a informação de que a linha 2700.0000, que era de titularidade da ré, foi retirada por falta de pagamento em 10/4/2001. Oficie-se ao Cartório do 8º Ofício do Registro de Imóveis, Avenida Amaral Peixoto, 472 sobreloja, com a advertência de que as partes gozam de gratuidade em sede de Juizado Especial, 1º grau, para que encaminhe a esse juízo certidão de ônus reais do apartamento 502, do bloco 2, da Rua nº 395. Muito embora desnecessária a intimação do revel, como prevê o artigo 322 do CPC, intime-se a ré por AR, com cópia da sentença. Nada mais havendo foi encerrada a presente às 17h30min. Eu, _____, TJJ, digitei e subscrevo.

FLÁVIO CITRO VIEIRA DE MELLO
JUIZ DE DIREITO

CONDOMÍNIO. RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO PELOS DANOS RESULTANTES DA FALTA DE REPAROS NA FACHADA DO PRÉDIO. QUEDA DE AZULEJOS COMO CAUSA DA LESÃO EXPERIMENTADA PELO AUTOR EM 1993. ALEGAÇÃO DE PRESCRIÇÃO. APLICAÇÃO DOS ART. 1.528 E 1.529 CC/16, C/C ART. 159 DO CC/16, À ÉPOCA VIGENTE A ATRAIR A PRESCRIÇÃO VINTENÁRIA DO ART. 177 DO CC/16, O QUE IMPLICA NA REJEIÇÃO DA PREJUDICIAL DE MÉRITO. COMPENSAÇÃO PELO DANO MORAL ARBITRADA EM R\$ 2.400,00, COM CORREÇÃO E JUROS DESDE O AJUIZAMENTO. **(PROC. Nº 2003.800.025783-4 - DRA. MILENA ANGÉLICA DRUMOND MORAIS)**

XXIII JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

SENTENÇA

Dispensado o Relatório, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.099/95, passo a decidir.

Versa a presente demanda sobre a queda de um azulejo do Condomínio Réu, quando o autor transitava próximo ao edifício respectivo. Alega que do referido acidente resultaram ferimentos e danos materiais e morais. Pretende por isto que a ré seja condenada a indenizar-lhe pelos danos materiais e morais que entende causados.

O réu, em contestação, alega, inicialmente, prescrição, pois o fato objeto da demanda ocorreu em 1993. No mérito, alega que o autor não comprovou os danos materiais alegados. Quanto aos danos morais, alega a sua inexistência no caso concreto e falta de comprovação. Pugna então pela improcedência dos pedidos.

A relação jurídica objeto da presente é de cunho subjetivo, conforme reza o Código Civil brasileiro, cabendo o ônus da prova à parte autora.

Dito isto, cabe passar à análise das questões apresentadas.

A alegação de prescrição não merece prevalecer, considerando-se que o Diploma Legal aplicável à espécie é o Código Civil de 1916, já que o fato ocorreu em 1993, portanto, sob a sua égide. Nos termos da referida legislação, não se vislumbra a concretização da prescrição, diferentemente do alegado na inicial.

Afasto, portanto, a preliminar aduzida.

No mérito, dos elementos contidos nos autos infere-se que o autor efetivamente sofreu o acidente alegado, decorrente da queda

de um azulejo da fachada do prédio em questão, do qual resultaram as lesões corporais descritas na inicial.

Tal fato não foi negado pelo réu, que se deteve à alegação de que os danos materiais não teriam sido comprovados, nem tampouco demonstrados os danos morais.

Assiste razão à ré no que tange à quantificação do dano material, pois o autor não comprovou as despesas médicas despendidas, limitando-se a juntar aos autos comprovantes de atendimento médico, sem qualquer valor.

Não comprova o autor, entretanto, quanto teria sido gasto com despesas médicas e eventuais medicamentos, descabendo então o seu pleito, pois é impossível ao magistrado quantificar as despesas médicas, mormente porque não existe a fase de liquidação de sentença em sede de Juizados Especiais.

Quanto ao dano moral, entretanto, tenho-o por configurado em função dos transtornos e da angústia ocasionados ao autor pelo acidente ocorrido.

Além disso, com relação à comprovação dos alegados danos morais, pertinente a lição de RUI STOCO, *in Responsabilidade Civil e sua Interpretação Jurisprudencial*, 4ª edição, Editora RT, p. 722:

"A causação de dano moral independe de prova, ou melhor, comprovada a ofensa moral o direito à indenização desta decorre, sendo dela presumida. Desse modo, a responsabilidade do ofensor do só fato da violação do neminem laedere. Significa, em resumo, que o dever de reparar é corolário da verificação do evento danoso, dispensável, ou mesmo incogitável, a prova do prejuízo."

Configurado o dano moral, cabível a indenização pleiteada pelo autor.

No montante indenizatório, entretanto, deverão ser consideradas as dimensões do ocorrido e seu reflexo na vida do autor, mormente no que tange ao aspecto pedagógico do dano moral, evitando-se, doravante, o enriquecimento sem causa.

Assim sendo e pelos fundamentos acima expostos JULGO PROCEDENTE EM PARTE o pedido inicial para condenar a pagar ao autor a quantia de R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos Reais) a título de danos morais, acrescida de juros legais e correção monetária a contar do ajuizamento da presente.

Sem ônus sucumbenciais, face ao disposto no artigo 55 da Lei nº 9.099/95.

Após o trânsito em julgado, certifique-se, dê-se baixa na distribuição e arquivem-se os autos.

P. R. I.

Rio de Janeiro, 31 de julho de 2003.

MILENA ANGÉLICA DRUMOND MORAIS

JUÍZA DE DIREITO

CONDOMÍNIO. PLEITO PARA REALIZAÇÃO DE NOVA ELEIÇÃO E PEDIDO DE DEVOLUÇÃO, PELO SÍNDICO, DE VALORES INDEVIDAMENTE DESEMBOLSADOS. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DA PESSOA NATURAL QUE OCUPA A FUNÇÃO DE SÍNDICO PARA ARGÜIR A LEGITIMIDADE DA PESSOA FORMAL DO CONDOMÍNIO. EXTINÇÃO DO FEITO À LUZ DO ART. 51, II, DA LEI Nº 9.099/95 POR VEICULAR QUESTÕES PRÓPRIAS DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, ÓRGÃO DE DELIBERAÇÃO COLETIVA DO CONDOMÍNIO. **(PROC. Nº 2004.800.174596-6 - DR. LEONARDO CARDOSO E SILVA)**

XI JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

SENTENÇA

Dispensado o Relatório, na forma do artigo 38, da Lei nº 9.099/95.

Trata-se de ação visando à realização de nova eleição de Síndico, bem como à condenação do réu a devolver aos cofres do condomínio todos os valores pagos indevidamente, sob pena de fixação de multa, requerendo, ainda, o autor, a compensação pelos danos morais suportados.

O réu, por seu turno, em contestação, alega, em preliminar, não possuir o autor legitimidade para o pleito, pois não comprovou a condição de proprietário do imóvel. Ademais, alega o contestante não possuir legitimidade para figurar no pólo passivo, pois a ação deveria ter sido proposta em face do condomínio. No mérito, alega que a ação perdeu o objeto, pois, em 11/01/2005, houve nova eleição para Síndico e Conselho Fiscal, sendo certo que na Convenção do Condomínio há regra que permite que qualquer condômino possa requerer a convocação de uma AGE e examinar os livros, levando a questão para ser analisada e decidida na referida assembleia. Por fim, requer, caso não sejam acolhidas as preliminares, que os pedidos sejam julgados improcedentes.

No caso vertente, entendo se faz necessária a convocação de Assembleia Geral para analisar as contas do Síndico, sendo certo que não possui legitimidade o condômino para exigir que o Síndico preste as contas, pois este tem o dever de prestá-las à Assembleia Geral que possui também a atribuição para aferir qualquer ilegalidade na condução da administração do representante legal

do condomínio, salientando que, posteriormente, em caso de divergência, a questão poderá ser trazida à análise do Judiciário, pela via própria.

A jurisprudência, à mercê do tema, assim se manifesta:

Ação de prestação de contas. Sentença que extinguiu o processo sem o julgamento do mérito aduzindo a ilegitimidade passiva do condomínio e a falta de interesse de agir, haja vista a necessidade de Assembléia Geral do Condomínio para deliberar sobre as contas prestadas pelo síndico. Correta a sentença, ressaltando-se que também não tem o condômino legitimidade para cobrar prestação de contas, pois o síndico é delas devedor à Assembléia Geral dos Condôminos e não a cada um dos Condôminos em particular. Recurso ao qual se nega provimento.

(DES. MARIA AUGUSTA VAZ - PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL - Processo nº 2003.001.25107 - APELAÇÃO CÍVEL).

Ademais, o autor faz pedido ilíquido, o que é vedado em sede de Juizado, nos termos do parágrafo único do art. 38 da Lei 9.099/95, além de a ação de prestação de contas ter rito incompatível com o da aludida Lei, sendo necessária, ainda, perícia contábil para a análise posterior das contas apresentadas, em caso de divergência na apuração final.

Pelo exposto, diante da ilegitimidade ativa do autor e da incompatibilidade do rito eleito, **JULGO EXTINTO O PROCESSO**, sem a apreciação do mérito, na forma do art. 51, II, da Lei 9.099/95 combinado com o art. 267, VI, do CPC.

Sem custas e honorários, na forma do artigo 55 da Lei nº. 9.099/95.

P.R.I.

Rio de Janeiro, 26 de setembro de 2005.

LEONARDO CARDOSO E SILVA
JUIZ DE DIREITO

CONDOMÍNIO. CADASTROS RESTRITIVOS DE CRÉDITO. DISTRIBUIÇÃO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO. INCLUSÃO AUTOMÁTICA. PAGAMENTO. COMUNICAÇÃO, LOGO APÓS, AO JUÍZO DA EXECUÇÃO REQUERENDO BAIXA. INEXISTÊNCIA DE CULPA. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. IMPROCEDÊNCIA. **(PROC. Nº 2004.800.111351-2 - DR. JOSÉ GUILHERME VASI WERNER)**

XX JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - ILHA DO GOVERNADOR - COMARCA
DA CAPITAL

AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO E JULGAMENTO

Em 4 de novembro de 2004, na sala de audiências deste Juizado, perante o MM. Juiz de Direito Dr. JOSÉ GUILHERME VASI WERNER, às 12h51min, abriu-se a Audiência de Instrução e Julgamento designada nestes autos. Ao pregão, compareceram o autor e o réu, devidamente representado, acompanhado de sua ilustre advogada. Pelo autor foi dito que renuncia ao excedente a vinte salários-mínimos. Pela parte ré foi apresentada contestação por escrito. Pelo autor foi dito que seu nome foi retirado do cadastro restritivo em outubro. Não havendo outras provas a serem produzidas, pelo MM. Juiz foi proferida a seguinte sentença: VISTOS ETC. Dispensado o relatório na forma do artigo 38 da Lei 9.099/95, decide-se. Pedido de indenização e cumprimento de obrigação de fazer. Autor que alega que o réu deixou de providenciar a exclusão de seu nome do cadastro de SERASA após o pagamento do débito. Parte ré que sustenta, em suma, não haver responsabilidade de sua parte, tendo em vista que a inscrição foi feita automaticamente, por conta da distribuição da ação de execução em face do ora autor. Preliminar de falta de interesse de agir que se afasta, já que a presente ação é útil e necessária para que o autor possa receber a indenização que entende devida. Autor que, como condômino, restou devedor de determinadas verbas devidas ao condomínio. Débito que acabou gerando a ação de execução, proposta por este, junto à 3ª Vara Cível desta Regional. Autor que diante da execução, acabou pagando o débito, o que se deu em 17.05.2004. Inclusão no cadastro do SERASA que, conforme se verifica no documento de fl. 31, foi realizada de forma automática, em função da distribuição da ação de execução para aquele Juízo. Parte ré que, dois dias após o pagamento, conforme documento de fl. 32, requereu a baixa para

retirada do nome do autor do cadastro do SERASA. Parte ré que, portanto, agiu com base na boa-fé objetiva, comunicando ao Juízo competente, quanto ao pagamento e requerendo a baixa. Parte ré que não poderia ser responsabilizada pela inclusão, já que esta se deu de forma automática. Inclusão que é ônus legítimo a ser suportado pelo devedor. Inexistência de culpa por parte do réu. Inexistência de responsabilidade a ser reconhecida. ISTO POSTO, JULGO IMPROCEDENTE O PEDIDO, **ficando cassada a decisão de fl. 17**. Sem custas nem honorários. Publicada em audiência, intimadas as partes, registre-se. Após as formalidades legais, dê-se baixa e archive-se. Nada mais havendo determinou o MM. Dr. Juiz que se encerrasse a presente, às 13h06min, após lido e achado conforme. Eu, _____ TJJII, matr. 01/23729, Secretária do MM. Dr. Juiz, digitei, e Eu, _____, Escrivã, subscrevo.

JOSÉ GUILHERME VASI WERNER

JUIZ DE DIREITO

DIREITO DE VIZINHANÇA. AUTOR QUE PRETENDE CONSTRUÇÃO DE MURO. QUESTÃO QUE ENVOLVE POSSE DO VÃO ENTRE OS IMÓVEIS DAS PARTES. INEXISTÊNCIA DE INFORMAÇÕES PRECISAS POR PARTE DOS ÓRGÃOS PÚBLICOS. CONFIGURAÇÃO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM EM RELAÇÃO À ÁREA OBJETO DA LIDE. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. **(PROC. Nº 2003.802.007977-9 - DRA. ADALGISA BALDOTTO EMERY)**

I JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE DUQUE CAXIAS

SENTENÇA

Vistos, etc.

O autor ingressou com ação, pleiteando ver reconhecido o direito de erguer um muro divisório entre duas casas, argumentando que o espaço medindo 80cm existente entre a sua moradia e da ré lhe pertence. Alega que hoje a área de seu terreno apresenta metragem de 8,20m por 14m, quando o correto seria 9m por 14m, conforme projeto original. Pleiteia ainda a condenação da parte ré a pagar indenização por danos morais.

Realizada Conciliação em 25/08/03, esta não logrou êxito, requerendo o autor à fl. 17 a intimação do presidente da Associação, a fim de prestar depoimento.

Verifica-se que na localidade foram construídas 98 casas populares, com área útil de 21,25m² para cada unidade, à fl. 05. Juntou cópia do convênio firmado em 12/08/1994 entre a RIOCOP e a Associação de Moradores do Parque São Bento. À fl. 10 refere-se ao Termo de Ocupação de Unidade Habitacional em nome de N. dos S. (1994).

Em AIJ, o autor ofereceu como parte do acordo a manutenção do esgoto desde que fosse reparado, o que não foi aceito pela parte ré. Em contestação, alega a ré, que o esgoto está em seu terreno e que o autor deseja construir um muro em sua propriedade. Afirma que o autor construiu a parede de sua casa na linha divisória dos terrenos, abrindo duas janelas para o corredor daquela, sem obedecer ao afastamento determinado em lei. Requer a improcedência do pedido.

O julgamento foi convertido em diligência, determinando o juiz, então em exercício, expedição de ofícios à: SMO - Secretaria,

Municipal de Obras do Município de Duque de Caxias, RIO COP e INCRA, sendo os ofícios respondidos às fls. 28/29/32/34/36. Foi também expedido ofício à Defesa Civil, para proceder vistoria nos imóveis, fl. 48, a fim de verificar as condições do esgoto e se este se localiza dentro do lote da ré ou do autor e o risco que impõe à casa nº 15.

O Laudo de vistoria juntado determina à ré a limpeza do local, reparo das instalações e construção de calçada impermeabilizante na área junto aos imóveis, fl. 50.

Eis o relatório.

Do mérito.

Versa a discussão sobre área medindo 80cm de largura, existente entre 2 (dois) imóveis, pleiteando o autor o direito de incorporá-lo à sua propriedade.

As respostas aos ofícios enviados, fls. 28/29/32/34/36, foram evasivas em demonstrando ausência de controle de postura e das edificações, pois todos foram uníssonos em afirmar não terem conhecimento ou registros em seus arquivos no que concerne à metragem dos terrenos cedidos para a construção das moradias populares. Informam tão-somente que foram construídas 98 (noventa e oito) unidades medindo aproximadamente 22m².

Não foi produzida qualquer prova capaz de esclarecer qual a área cabível a cada um dos imóveis envolvidos.

Os documentos acostados comprovam que o projeto data de 1994 e a comprovação da entrega de uma unidade a Sra. N. dos S. no mesmo ano, indiciando que as construções foram realizadas naquela época (fl. 10).

De qualquer modo, é certo não ter havido, dentro do prazo previsto em lei, qualquer óbice, quer à construção e localização do esgoto, quer à abertura das janelas. Formou-se então para ambos, autor e ré, servidão de passagem do esgoto e de manutenção da ventilação e claridade, em suma, uso comum da área, depois de decorridos 9 anos desde as construções.

A causa de pedir e os documentos acostados não deixam entrever ocorrência de dano moral. Contrariedade e dispêndio de tempo para regularização da situação descrita nos autos, sim, porém esses fatos não traduzem dano moral.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE O PEDIDO.**

Isento de custas e honorários, incidentes, todavia, na hipótese de recurso.

P.R.I.

Duque de Caxias, 19 de junho de 2006.

ADALGISA BALDOTTO EMERY

JUÍZA DE DIREITO

CONDOMÍNIO. ANULAÇÃO DE ASSEMBLÉIA. CONDÔMINO QUE SUSTENTA A NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA DE *QUORUM* DE 2/3 EXIGIDO PARA DELIBERAÇÕES QUANTO À REALIZAÇÃO DE OBRAS NAS PARTES COMUNS. DESFAZIMENTO DA ÁREA DESTINADA À HABITAÇÃO DO ZELADOR, QUE NÃO CONFIGURA MUDANÇA DE DESTINAÇÃO DO EDIFÍCIO. PLACA "VENDE-SE" NA FACHADA DE UNIDADE, QUE NÃO CONFIGURA ALTERAÇÃO DE FACHADA. RESTRIÇÃO EXCESSIVA AO DIREITO DE PROPRIEDADE DO RECLAMANTE. PROCEDÊNCIA PARCIAL. **(PROC. Nº 2006.825.002590-8 - DR. FÁBIO COSTA SOARES)**

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE CABO FRIO

SENTENÇA

Dispensado o relatório, na forma do artigo 38, *caput*, da Lei 9.099/95.

Pretende o Reclamante a declaração de nulidade das deliberações adotadas na Assembléia Geral Ordinária do dia 18/02/2006, às 15h35min e na Assembléia Geral Extraordinária realizada às 17h20min do mesmo dia 18/02/2005, que, respectivamente, deliberaram sobre a alteração da convenção de condomínio, no que se refere à outorga de procurações e sobre a ratificação da deliberação da AGO do dia 19/02/2005, que aprovou suprimir a habitação do zelador para expandir a área de lazer, pretendendo, em consequência, a demolição da obra edificada. Sustenta a necessidade de observância do *quorum* de 2/3, no primeiro caso, e unanimidade, no segundo caso. Requer ainda a utilização da placa de vende-se em sua unidade.

O condomínio é composto por **16 (dezesesseis) unidades**, razão pela qual o *quorum* de **2/3** corresponde a **11 (onze) unidades**, diante do fato da fração alcançar 10,66666, considerando 1/3 equivalente a 5,333 (16/3).

A ata da Assembléia Geral Ordinária do dia 18/02/2006, às 15h35min, registrou a presença de 16 (dezesesseis) condôminos, com votos contrários das unidades 102, 201, 203, 204 e 304 **(fls. 11/12)**. Assim, **cinco** unidades votaram contra a matéria objeto do item 5 da convocação, consistente na alteração da convenção do condomínio, no que se refere à outorga de procurações. Mas **onze unidades foram favoráveis à alteração da convenção, razão pela qual deve prevalecer a vontade manifestada por**

condôminos que representam dois terços das unidades.

Entendimento em sentido contrário, como pretendido pelo Reclamante, teria o condão de fazer prevalecer a vontade de minoria que sequer alcança 1/3 das unidades condominiais, o que não encontra amparo na Convenção ou no Código Civil (artigo 1.531).

Assim, o pedido formulado, o item *a* de fl. 04, não encontra amparo legal.

Com relação ao pedido formulado no item *b* de fl.05, a ata da Assembléia Geral Extraordinária do dia 18/02/2006, às 17h20min (**fls. 36/37**), registrou a presença de 15 (quinze) condôminos. Com relação à discussão e votação para ratificar deliberação da AGO do dia 19/02/2005, que aprovou suprimir a habitação funcional do zelador, utilizando-a para expansão da área de lazer, foi alcançado o resultado de **14** votos a favor da ratificação e um **único** voto contrário, dispondo os artigos 1.341 e 1.342 do Código Civil em vigor sobre o *quorum* de 2/3 para realização de obras voluptuárias e em partes comuns para lhes facilitar ou aumentar a utilização. Certo é que o artigo 1.351 do Código Civil estabelece que somente a unanimidade dos condôminos pode decidir pela *mudança de destinação do edifício ou da unidade imobiliária*, o que não ocorre com a realização de obra consistente na transformação da residência do zelador em área de lazer, permanecendo inalterada a destinação do edifício e a unidade imobiliária autônoma de cada condômino.

Portanto, não merece ser acolhida a pretensão deduzida nos itens *b* e *c* de fl. 05, prevalecendo a vontade de 14 dos 16 condôminos, quase a unanimidade.

No que tange à exposição da placa de vende-se na unidade imobiliária, a pretensão do Reclamante merece ser acolhida. A exposição da referida placa na unidade do Reclamante em nada interfere no direito dos demais condôminos e representa restrição excessiva ao direito de propriedade do Reclamante, mormente porque se trata de elemento transitório que não provoca alteração permanente da fachada do edifício.

Pelo exposto, JULGO PROCEDENTE em parte o pedido, para DETERMINAR que o Reclamado se abstenha de impedir a exposição da placa de vende-se na unidade imobiliária do Reclamante e se abstenha de aplicar qualquer sanção em razão da referida exposição, sob pena de multa de R\$ 300,00 (trezentos reais) por cada conduta em desacordo com a determinação. JULGO IMPROCEDENTES todos os demais pedidos formulados por A em face do CONDOMÍNIO

EDIFÍCIO S, extinguindo o processo com exame do mérito, na forma do artigo 269, inciso I, do Código de Processo Civil. Sem custas e honorários, diante da norma do artigo 55 da Lei nº 9.099/95. Após o trânsito em julgado e o cumprimento da decisão, dê-se baixa e archive-se. P.R.I.

Cabo Frio, 28 de junho de 2006.

FÁBIO COSTA SOARES

JUIZ DE DIREITO

DIREITO DE VIZINHANÇA. CÃO SEMELHANTE A PIT BULL. PRÉDIO RESIDENCIAL. PEDIDO DE REMOÇÃO DO ANIMAL FUNDADO EM RECEIO DE DANO. USO NOCIVO DA PROPRIEDADE. RECEIO JUSTIFICADO. ANIMAL COM CARACTERÍSTICAS DE RAÇA NOTORIAMENTE AGRESSIVA. DIREITO À REMOÇÃO DO ANIMAL RECONHECIDO. PEDIDO CONTRAPOSTO IMPROCEDENTE. PROCEDÊNCIA. **(PROC. Nº 2002.803.004981-2 - DRA. SÔNIA MARIA MONTEIRO)**

IV JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - CATETE - COMARCA DA CAPITAL

SENTENÇA

V. ajuizou ação de conhecimento em face de M.

Dispensado o relatório, passo a decidir.

Trata-se de ação cominatória relacionada à obrigação de fazer.

A Autora narra, na inicial, que reside com marido e suas duas filhas menores, com 5 e 2 anos de idade, em apartamento contíguo ao da Ré, ficando ambas as portas lado a lado, tendo a Ré adquirido, recentemente, um cão da raça Pit Bull. Informou a Autora que o animal, à época, contava com aproximadamente seis meses de idade.

A Ré, com pedido de revogação de antecipação de tutela, junta aos autos convenção condominial com a seguinte cláusula: "*4.10. Animais domésticos poderão ser tolerados dentro dos apartamentos, cabendo a seu dono a responsabilidade de qualquer dano, prejuízo ou incômodo causado pelo mesmo;*". Junta, ainda, declaração do Síndico sobre a não percepção de periculosidade do animal, no contato mantido, e atestado do médico - veterinário sobre ser o animal SRD (sem raça definida), estando sem sinais de doença infecto-contagiosa e apresentando temperamento não agressivo, durante o exame.

Em contestação, alega a Ré não haver prova de ser o cão da raça Pit Bull, comprovando, ao contrário, tratar-se de animal sem raça definida, *comumente chamado "vira-lata"*. Alega ainda tratar-se de um filhote, havendo permissão na convenção para a permanência de animal doméstico dentro do apartamento, "*sem qualquer ressalva quanto à espécie, raça, porte ou pedigree*". Apresenta a Ré pedido contraposto no sentido da reparação dos prejuízos com as despesas realizadas com o afastamento do animal e indenização por dano moral.

Constam dos autos, certificados de cursos freqüentados pelo adestrador do animal Sr. Mario Dias A. Tremura e declaração do mesmo sobre o objetivo do treinamento ministrado, que seria para o animal "obedecer aos comandos de sua dona".

A questão versa sobre direito de vizinhança e possibilidade de uso nocivo da propriedade.

O uso nocivo da propriedade é um dos temas fundamentais previstos no novo Código Civil, no Livro III da Parte Especial, no Capítulo referente aos direitos de vizinhança. A nocividade do uso da propriedade pode ocorrer na relação de vizinhos, não se configurando na hipótese de incômodo, mas sim, diante do intolerável. Na comunhão *pro diviso*, em edifícios de apartamentos, o uso nocivo da propriedade pode ocorrer. Não há total liberdade na comunhão em edifícios de apartamentos. Existem, geralmente, limitações e restrições.

A exteriorização do mau uso da propriedade se dá quando determinado comportamento prejudica a saúde, o sossego ou a segurança pessoal dos vizinhos. A imposição da observância do dever de cuidado não se refere apenas à proibição de causação de dano efetivo, mas também à evitabilidade do dano iminente, ou seja, do perigo. Perigo é a probabilidade de dano. Não se trata de mera possibilidade, mas sim de iminente superveniência de dano. Reconhece a doutrina que o perigo, objetivamente, *constitui o conjunto das circunstâncias e condições em que se verifica o fato de que pode surgir o dano*. Sob o aspecto subjetivo, *é o juízo que estabelece, com base na experiência, a probabilidade de superveniência de um dano* (FRAGOSO, Heleno Cláudio. *Lições de Direito Penal*; parte geral, 1ª ed., São Paulo: José Bushatsky, p. 184/185, nº 142). *"Perigo futuro - (ou mediato) é o que, embora não existindo no presente, pode advir em ocasião posterior"* (JESUS, Damásio de. *Crimes de trânsito*. São Paulo: Saraiva, 1998, p. 8). A probabilidade de dano iminente prejudica, perturba, transtorna.

O uso nocivo da propriedade consiste em atos que um proprietário pratica ao usar o seu imóvel, os quais repercutem no imóvel vizinho, causando um incômodo que afeta a própria coisa ou seus moradores. *"As violações nas relações de vizinhança não constituem ato ilícito; antes, são provenientes do exercício do direito de propriedade, tendo, por conseguinte, uma origem lícita"* (MAURO, Laerson. *Mil Perguntas de Direito das Coisas*, p. 270/275, Rio de Janeiro: Record: Universidade Estácio de Sá, 1990). O uso

nocivo da propriedade, sendo proveniente do exercício de um direito, tem origem lícita, porém, torna-se passível de repressão, por ser anormal, caracterizando um excesso injustificável, quando interfere no sossego, na segurança e na saúde de terceiros. A repressão se impõe quando a incolumidade física e psíquica do vizinho é atingida. Para que haja a repressão no exercício da propriedade, é preciso que se examine as circunstâncias do fato, a interferência no sossego, na segurança e na saúde dos vizinhos, não sendo necessária a ocorrência de um dano.

O temor e o desconforto existe. A mídia tem mostrado o perigo e os danos que os cães da raça Pit Bull podem causar. Os tribunais se manifestam contra e a favor da manutenção de cães em edifícios residenciais. Porém, tratando-se da raça Pit Bull há um consenso sobre a vedação da permanência destes em condomínios: "(...) sua raça foi, notoriamente, desenvolvida para que seus componentes fossem animais de luta, dotados de grande força e ferocidade. Mesmo que o animal seja ordinariamente dócil, não se pode afastar a hipóteses de que, em determinadas ocasiões, seu instinto o leve a praticar atos agressivos, que poderão ser de trágicas conseqüências em virtude das características referidas." (TJSP - Des. Maurício Vidigal. J. 24.10.2000); DIREITO DE VIZINHANÇA. MAU USO DA PROPRIEDADE. CONCEITO. "Com efeito, não obstante seja difícil traçar uma linha divisória entre o uso regular e o irregular da propriedade, o que mais se agrava considerando as condições subjetivas dos habitantes dos prédios limítrofes, observa WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO (Curso de Direito Civil, 3º vol., Saraiva, 31ª ed., p. 139) que o critério preconizado na doutrina e na jurisprudência é o da normalidade. Isto é, se normal, regular, ordinário e comum o uso da propriedade, há que se considerá-lo justo e jurídico; se, porém, nele se vislumbra qualquer exorbitância, exagero, suscetível de ser remediado ou atenuado, mas não foi, o uso será nocivo, ilícito, condenado pelo direito. Não se perquire acerca da boa ou má-fé do proprietário. O critério, repita-se, é o da normalidade, dispensando-se investigações psicológicas, até porque é muito antiga a idéia de que nas relações de vizinhança há também responsabilidade sem culpa. Havendo ou não culpa, o que é irrelevante, existindo uso nocivo, responde sempre o mau usuário." (2º TACSP, Ap. c/ Rev. 529130-2, São Paulo, Rel: Juiz Renato Sartorelli, Julg. em 30/11/98. Juruá, 209/169).

Quanto a não ser o animal da raça Pit Bull, mas, sim, sem raça definida, tal fato não diminui o risco, a possibilidade de dano, pois, a própria raça Pit Bull é resultado de cruzamento e não há comprovação através de estudos científicos que o cruzamento da raça Pit Bull com outra torne o animal menos ou mais agressivo. O desvio de ordem genética pode ocorrer. O cruzamento de forma inadequada, segundo pareceres sobre o tema, pode afetar o temperamento do cão de qualquer raça. Constam dos autos, fotos do animal, demonstrando, efetivamente, a semelhança com a raça Pit Bull, em suas características, não havendo comprovação de que sendo classificado o animal como SRD não esteja presente também o temperamento da raça.

Parece que não é razoável admitir-se o exercício de um direito que gere danos ou perigo à incolumidade física ou psíquica de *outrem*. A tranqüilidade psíquica do indivíduo, isoladamente considerado, deve estar presente na vida social. O comportamento das pessoas em sociedade deve ser de responsabilidade, visando evitar danos a terceiros. É a expectativa de que o outro atuará sempre com observância do dever objetivo de cuidado exigido na vida de relação.

Face a possibilidade de risco para a Autora, suas filhas e para os demais condôminos, por tratar-se de animal potencialmente agressivo, deverá a Ré mantê-lo fora das dependências do prédio.

Com relação ao pedido contraposto, há notas fiscais referentes a despesas com curativos, cabendo razão à Autora quanto à ausência denexo de causalidade que possibilite o reconhecimento, nessa parte, do dano material. O ressarcimento referente a despesas com hospedagem do animal não pode ser reconhecido, por não poder ser atribuída responsabilidade à Autora pela permanência do mesmo naquele local. Quanto ao dano moral, como ressalta a Autora, se refere ao sofrimento da filha da Ré pelo afastamento do animal, não cabendo a Ré a postulação, ocorrendo assim ilegitimidade ativa no pedido contraposto, nesse sentido.

Isto posto, DECLARO EXTINTO O PROCESSO sem julgamento do mérito com relação ao pedido contraposto referente ao dano moral, na forma do art. 267, VI, do Código de Processo Civil, JULGANDO IMPROCEDENTE o pedido CONTRAPOSTO quanto ao dano material, e PROCEDENTE o pedido constante da inicial, com relação à obrigação de fazer, para condenar a Ré a manter o animal fora das dependências do prédio onde residem as partes, sob pena de

multa diária de R\$ 100,00 (cem reais), tornando definitiva a tutela concedida e, em consequência, quanto a esses, extingo o processo com julgamento do mérito, na forma do art. 269, I, do mesmo Código de Processo Civil.

Retifique-se o pólo ativo, para constar apenas V., conforme exclusão requerida em audiência (fl. 82), com anuência da Ré.

Sem custas.

P.R.I.

Após o trânsito em julgado, certifique-se, dê-se baixa e archive-se.

Rio de Janeiro, 6 de março de 2003.

SÔNIA MARIA MONTEIRO

JUÍZA DE DIREITO

CONDOMÍNIO. ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA. OFENSAS À HONRA. ACUSAÇÕES FEITAS POR CONDÔMINO CONTRA SÍNDICO DURANTE ASSEMBLÉIA. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. INEXISTÊNCIA DE PROVAS DO FATO CONSTITUTIVO DO DIREITO DO AUTOR. IMPROCEDÊNCIA. **(PROC. Nº 2005.811.001541-2 - DR. LEONARDO CARDOSO E SILVA)**

XV JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - MADUREIRA - COMARCA DA CAPITAL

SENTENÇA

Dispensado o relatório, na forma do art. 38 da Lei 9.099/95, passo a decidir.

Alega o autor, em síntese, que é síndico do Condomínio dos Edifícios A e Á, tendo convocado Assembléia Geral Ordinária, tendo como pauta a aprovação das contas e a eleição de novo Síndico. Menciona, ainda, que na referida Assembléia foi reeleito, sendo que logo no início dos trabalhos o réu, inopinadamente, tomou a palavra, e aos brados proclamou que o autor teria forjado uma nota fiscal no valor de R\$ 1.500,00, tendo, em ato contínuo, proclamado que o mesmo não era digno de caráter e de confiabilidade para exercer a função de Síndico. Mais adiante, na mesma Assembléia, o réu teria dito que o autor estava em atraso com as prestações condominiais, o que sem dúvida resultou em efetivo ataque à honra do postulante, devendo o mesmo ser compensado pelos danos morais suportados.

Em contestação, o réu alega, que os fatos narrados na inicial não são verdadeiros, sendo que apenas foi mencionado na data dos fatos o que foi informado na frente do autor por outro candidato. No mais, pugna pela improcedência do pedido, uma vez que não houve ato ilícito praticado.

Trata-se de ação visando à reparação pelos danos morais que o autor alega ter suportado diante da atitude do réu.

Cumpra observar que todos aqueles que exercem a função de Síndico estão sujeitos à análise de seus atos e de suas contas.

Outrossim, é notório, conforme se observa da presente demanda e dos atos praticados pelas partes, que fator emocional mobiliza os litigantes desta ação.

Mister se faz observar que, segundo mencionado na inicial, o réu teria imputado conduta criminosa ao autor, ao arrimar, em sede

de reunião condominial, que este teria forjado uma nota fiscal no valor de R\$ 1.500,00, bem como que o mesmo não era digno de caráter e de confiabilidade para exercer a função de Síndico.

Ora, em nenhum momento o autor traz aos autos nenhum registro de ocorrência acerca dos fatos, sendo que a ata da Assembléia Geral Ordinária, acostada às fls. 11/14 teria sido assinada por dois condôminos que sequer foram arrolados como testemunhas para prestar depoimento perante este Juízo, a fim de corroborar as declarações imputadas ao réu que teriam sido reduzidas a termo.

Ademais, o próprio réu e a testemunha arrolada em sua defesa, a Sra. H, moradora do edifício e que participou da reunião, cuja oitiva se deu em Juízo, mencionaram que as imputações contidas na ata não foram proferidas na Assembléia Geral Ordinária, salientando, ainda, que não tiveram acesso posterior à respectiva ata.

De tal maneira, conforme se observa do art. 333, I, do CPC, o ônus da prova pertence à parte autora, sendo certo que, neste caso, diante das provas adunadas, entendo que as alegadas ofensas não restaram devidamente comprovadas.

O dano moral é devido quando haja intensa interferência psicológica que afete os sentimentos íntimos do indivíduo, devendo tal situação ser comprovada por todos os meios de prova admitidos em direito, sendo certo que o documento acostado às fls. 10/14 não foi corroborado por outras provas.

Pelo exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido formulado pelo autor, extinguindo o processo na forma do art. 269, I, do CPC.

Sem ônus sucumbenciais, na forma do art. 55 da Lei 9.099/95.

Após o trânsito em julgado, dê-se baixa e archive-se.

P.R.I.

Rio de Janeiro, 27 de julho de 2005.

LEONARDO CARDOSO E SILVA

JUIZ DE DIREITO

PRÉDIO RESIDENCIAL. INFILTRAÇÃO. ÁREA DA VARANDA QUE É DE RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO DA UNIDADE RESPECTIVA. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO CONDOMÍNIO. ORIGEM DO PROBLEMA DEMONSTRADA ATRAVÉS DE PROVA DOCUMENTAL. DEVER DE PROVIDENCIAR O REPARO NAS ÁREAS DANIFICADAS RECONHECIDO. PROCEDÊNCIA. **(PROC. Nº 2005.830.001000-0 - DR. RICARDO DE MATTOS PEREIRA)**

JUIZADO ESPECIAL ADJUNTO CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PEDRO
DA ALDEIA

SENTENÇA

Dispensado o relatório, na forma do artigo 38 da Lei 9.099/95.

Inicialmente, deverá o cartório providenciar a retificação do pólo passivo para que dele passe a constar como segundo reclamado o condomínio identificado no documento de fls. 60 e seguintes.

Realizada a instrução, verifica-se que o pedido deve ser julgado procedente.

De fato, apesar do silêncio da convenção a respeito das varandas das coberturas do prédio, ao listar as partes comuns do condomínio, o certo é que não se pode considerar que tais varandas tenham tal natureza, conforme pretende o reclamado, especialmente diante da foto de fl. 77, já que se assim fosse a residência deste último restaria completamente sem privacidade, pois aos demais condôminos e visitantes seria lícito acessar livremente tais locais.

Patente, portanto, a ilegitimidade passiva do condomínio, razão pela qual será o processo extinto sem exame do mérito em relação a este.

Assim, a obrigação de manutenção e conservação de tal área é inteiramente do seu ocupante exclusivo, no caso, o reclamado, sendo certo que eventuais danos decorrentes da falta desta manutenção e conservação atraem para o reclamado a obrigação de repará-los.

Conforme se observa da fotografia antes mencionada, o telhado que guarnece a unidade do reclamado não é dotado de calha que assegure a condução das águas das chuvas através de tubulação de esgotamento, de maneira a evitar o empoçamento de água no local, devendo ser observado que o único ralo existente não é suficiente para o escoamento dessa água.

Em vista disto, deveria o reclamado manter o rejuntamento do piso da varanda em excelentes condições a fim de evitar que a infiltração dessas águas ocasione danos à unidades residenciais situadas abaixo da sua.

Compulsando os autos, verifica-se que os pontos de infiltração, apontados no documento de fl. 20, permitem concluir que os danos mencionados na inicial decorrem diretamente do empoçamento de água na varanda do reclamado, o qual evidentemente não providenciou a manutenção preventiva, razão pela qual deverá o pedido ser julgado procedente, condenando-se o reclamado a reparar, em prazo razoável esses danos, sob pena de multa.

Por fim, fique o reclamado alertado de que de nada adiantará que o mesmo cumpra o determinado pelo juízo, se não providenciar a adequada manutenção periódica do piso da varanda, pois, caso contrário, o problema voltará a ocorrer, gerando novos prejuízos.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido formulado na inicial, para condenar o primeiro reclamado a providenciar, no prazo máximo de trinta dias, o reparo dos danos causados pela infiltração de água proveniente de sua unidade para a unidade da reclamante, sob pena de não o fazendo poder a reclamante providenciar tal reparo, cujo custo será posteriormente cobrado do reclamado nestes mesmos autos, sem prejuízo de multa cominatória que ora fixo em R\$ 1.000,00.

JULGO ainda **EXTINTO O PROCESSO** sem exame do mérito em relação ao segundo reclamado, o que faço com fulcro no artigo 267, VI, do Código de Processo Civil.

Sem custas ou honorários.

Retifique-se a DRA conforme fundamentado.

Com o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se.

P.R.I.

São Pedro da Aldeia, 21 de setembro de 2006.

RICARDO DE MATTOS PEREIRA

JUIZ DE DIREITO

CONDOMÍNIO. RATEIO DE COTAS CONDOMINIAIS. DIVISÃO EM FRAÇÕES IGUAIS. REGRA DA CONVENÇÃO. SOBERANIA DA DECISÃO DOS CONDÔMINOS. IMPROCEDÊNCIA. **(PROC. Nº 2005.800.1241-6 - DR. JOSÉ GUILHERME VASI WERNER)**

XX JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - ILHA DO GOVERNADOR - COMARCA DA CAPITAL

AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO E JULGAMENTO

Em 23 de março de 2005, na sala de audiências deste Juizado, perante o MM. Juiz de Direito Dr. JOSÉ GUILHERME VASI WERNER, às 15h03min, abriu-se a Audiência de Instrução e Julgamento designada nestes autos. Ao pregão, compareceram o autor, acompanhado de seu ilustre advogado e a parte ré, devidamente representada, acompanhada de seu ilustre advogado. Pela parte ré foi apresentada contestação por escrito da qual teve vista a parte autora, com o seguinte aditamento: diz convenção, em seu artigo 4º, no qual especifica as frações ideais de cada unidade; diz o artigo 36 que o autor esta tentando buscar um direito que a própria convenção nega; todas as unidades pagarão a mesma cota, parte de rateio; que apenas a taxa relativa à água e esgoto será dividida por oito. Não havendo outras provas a serem produzidas, pelo MM. Juiz foi proferida a seguinte sentença: VISTOS ETC. Dispensado o relatório na forma do artigo 38 da Lei 9.099/95, decido. O autor insurge-se contra o rateio por igual das cotas condominiais. Afirma que sua unidade tem fração ideal menor que as demais, e por isso deveria pagar valor proporcionalmente menor. A contestação ampara-se no disposto no artigo 36 da convenção (fl. 14) que, ao contrário do que diria a inicial, determina a divisão por igual das despesas condominiais. Entendo que a convenção é o regulamento apropriado para dirimir as questões referentes aos condôminos. Havendo previsão expressa na convenção que, aliás, é anterior ao novo Código Civil, não há razão para a sua modificação pelo Poder Judiciário, já que os condôminos, na sua qualidade de co-proprietários das partes comuns, podem, melhor do que ninguém, estabelecer as regras para o seu uso e as normas para o rateio das respectivas despesas. Decisão em contrário seria interferência indevida no âmbito da autonomia das partes que já decidiram, de forma legítima, acerca da forma de divisão. ISTO POSTO, JULGO

IMPROCEDENTE O PEDIDO. Sem custas nem honorários. Publicada em audiência, intimadas as partes, registre-se. Após as formalidades legais, dê-se baixa e archive-se. Nada mais havendo determinou o MM. Dr. Juiz que se encerrasse a presente, às 15h15min., após lido e achado conforme. Eu, _____ TJJII, matr. 01/23729, Secretária do MM. Dr. Juiz, digitei, e Eu, _____, Escrivã, subscrevo.

JOSÉ GUILHERME VASI WERNER

JUIZ DE DIREITO

DIREITO DE VIZINHANÇA. VILA RESIDENCIAL, DE APENAS TRÊS CASAS. RECLAMAÇÃO SOBRE CONSTRUÇÃO DE TEMPLO RELIGIOSO. PREJUÍZO OU LIMITAÇÃO AO DIREITO DE PROPRIEDADE NÃO COMPROVADO. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. IMPROCEDÊNCIA. **(PROC. Nº 000000 - DRA. ADALGISA BALDOTTO EMERY)**

SENTENÇA

Vistos etc.

C. ajuizou em face de F, a presente ação. Afirma ele ser proprietário de imóvel localizado em uma vila residencial, de apenas três casas onde está sendo erguida pelo Réu, uma construção destinada a instalação de um templo religioso. Entendendo que o funcionamento de um templo no local trará fluxo constante de pessoas estranhas, inclusive em horário noturno, redundando em conseqüências desagradáveis, limitando sua liberdade e de sua família, requer o embargo da obra e condenação do Réu ao pagamento de indenização por perdas e danos, pela depreciação do imóvel de sua propriedade, além de danos morais.

A inicial veio instruída com os documentos de fls. 06/34

Contestação, (fls. 44/46) na qual o Réu combate os argumentos que embasam a inicial, afirmando que o direito de propriedade e o exercício desse direito são assegurados em nossa Constituição.

É o relatório.

Decido.

O Autor, proprietário de imóvel localizado em uma vila residencial, de apenas três casas pretende embargar obra que vem sendo erguida pelo Réu, uma construção destinada a instalação de templo religioso. Entende ele que o funcionamento de um templo no local trará fluxo constante de pessoas estranhas, inclusive em horário noturno, redundando em conseqüências desagradáveis, limitando sua liberdade e de sua família. Pretende ainda, haver perdas e danos pela depreciação trazida à sua propriedade.

Art.934 - Compete esta ação:

I - ao proprietário ou possuidor, a fim de impedir que a edificação de obra nova em imóvel vizinho lhe prejudique o prédio, suas servidões ou fins a que é destinado;

II - ao condômino para impedir que o co-proprietário execute alguma obra com prejuízo ou alteração da coisa comum;

III - ao Município a fim de impedir que o particular construa em contravenção da lei, do regulamento ou de postura.

O que pretende evitar o Autor, com esta ação é a modificação de um ambiente que lhe é agradável. Todavia no confronto entre o interesse individual e o direito do indivíduo, protegido em lei, evidentemente deve este prevalecer.

Vê-se pois, que não se enquadra a hipótese fática aos incisos legais invocados. Não se pressupõe o prejuízo em decorrência da destinação do imóvel à futura instalação de templo religioso.

Além disso, embora seja desejável que os filhos do Autor mantenham sua liberdade de brincar e se locomover, o fato da construção ou do funcionamento do templo no local não pode ser coibida em nome de uma noção de liberdade que afinal para se fazer valer, deixa de considerar o direito alheio.

A lei e a norma constitucional asseguram o direito de propriedade e o exercício dos poderes a ele inerentes. Dessa forma, admitido o fato da aquisição do terreno pelo Réu, como asseverou o próprio Autor e o comprova o contrato acostado, não compete ao proprietário vizinho impedir a construção, senão nos casos que a lei o imponha.

São de manifesta fragilidade os argumentos apresentados pelo Autor, para sustentação de sua pretensão.

De resto, é preciso lembrar que a construção feita pelo Réu, nada mais reflete que o exercício de um direito não defeso em lei e que por previsão legal, "ninguém é obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa, senão em virtude de lei".

O fato de estar a obra em desacordo com a postura Municipal, é da alçada do Município, e deverá ser aferida em nome de seu poder de polícia sendo apenas ele legitimado para a lide porventura ajuizada em caso de agressão às leis ou regulamentos estabelecidos nas posturas Municipais.

Por tudo isto improcede qualquer pretensão de ressarcimento por perdas e danos, porquanto não demonstrados os danos ou os pressupostos de incidência da obrigação de indenizar.

Ante o exposto, e por tudo mais que dos autos consta, **JULGO IMPROCEDENTES** os pedidos contidos na inicial.

P.R.I.

ADALGISA BALDOTTO EMERY

JUIZA DE DIREITO

CONDOMÍNIO. ACIDENTE EM PORTA DE ELEVADOR. DEFEITO NO ELEVADOR COMPROVADO. DANO MORAL CONFIGURADO. DEVER DE INDENIZAR. PROCEDÊNCIA PARCIAL. **(PROC. Nº 2000.800.059646-4 - DR. JOSÉ GUILHERME VASI WERNER)**

V JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - COPACABANA - COMARCA DA CAPITAL

SENTENÇA

VISTOS ETC.

Trata-se de ação movida por M., no rito especial da Lei 9.099/95, em face de CONDOMINIO DO EDIFICIO T., qualificados anteriormente.

Dispensado o relatório na forma do artigo 38 da aludida lei, passo a decidir.

Não há necessidade de produção de prova pericial médica. Embora a autora levante na inicial o prejuízo à sua rotina de trabalho, a indenização que pleiteia nisso não se fundamenta.

A contestação não impugna a existência mesma do evento, ou seja, o acidente com a porta pantográfica do elevador. Apenas levanta a insignificância do dano. Diz que a autora não demonstrou ter fraturado o dedo, conforme indicaria um dos documentos que ela própria juntou.

Tem razão a ré, em parte. No que se refere à extensão do dano, claro está pelo documento de fls. que não alcançou a gravidade alegada. Não obstante, a autora teve sua mão de alguma forma machucada pela porta do elevador. O fato de ter o condomínio iniciado as providências do conserto não afasta sua responsabilidade pela omissão no dever de conservação e zelo pelas coisas comuns. Vê-se que as providências tomadas não foram suficientes para evitar o dano. Talvez devesse ter interditado o elevador.

Muito embora o Código Civil brasileiro somente imponha regras quanto ao ressarcimento pelos danos causados por animais e por ruína de edifícios (artigos 1.527, 1.528 e 1.529), não se pode dizer que sejam essas as únicas hipóteses de responsabilização pelo fato da coisa.

Como bem lembra o ilustre Desembargador Sergio Cavalieri Filho, nosso estatuto *"não contém preceito idêntico ao do art. 1.384, I, parte final, do Código Napoleônico, responsabilizando alguém pelo dano causado a outrem por coisas que estão sob a sua guarda"*

(Programa de Responsabilidade Civil, 1ª Edição, Editora Malheiros). Ainda assim, continua ele, citando Aguiar Dias, seria ilógico "responsabilizar o proprietário do animal e do imóvel e não responsabilizar, em medida igual, o guarda das demais coisas" (obra citada).

A conclusão é que nosso Direito abriga a extensão analógica de tais dispositivos a todos aqueles que detêm a guarda de uma coisa.

Considerando que esses dispositivos geram a presunção de culpa dos proprietários ou detentores de animais e edifícios, aqueles que figurarem na guarda de uma coisa qualquer também tem sua culpa presumida pelos danos causados a terceiros.

Como ensina a melhor doutrina, o fundamento dessa presunção é o o dever de vigilância ou de guarda (culpa *in vigilando* ou *in custodiando*) que se reconhece incidir sobre todos os possuidores e proprietários de coisas ou animais, de modo fazer com que cada um responda por aquilo que é seu, repartindo entre seus súditos a obrigação de indenizar os prejudicados, na medida de seus patrimônios.

Tal presunção funciona fazendo com que, verificado o dano e o nexa de causalidade entre ele e o instinto animal ou o fato da coisa, considere-se culpado o proprietário, pela omissão no dever de vigilância e guarda, salvo quando este prove que não agiu com culpa. Outros já entendem que nem mesmo a ausência de culpa o isentaria, exigindo mais: a inexistência de nexa causal, em uma responsabilização objetiva.

Não custa citar Rui Stocco, em cuja obra encontramos os excertos trazidos pela ré em sua contestação:

"Em verdade, inexistente no Código Civil brasileiro qualquer disposição que estabeleça a responsabilidade de alguém pelo simples fato de ser o proprietário do objeto ou coisa causadora de dano.

Os doutrinadores, contudo, inspirados na jurisprudência francesa e usando da analogia com os art. 1.527, 1.528 e 1.529 do nosso Código Civil, passaram a defender a teoria no Brasil.

Defendem-na, entre nós, Alvino Lima, Wilson Melo da Silva e Agostinho Alvim.

Alerta Aguiar Dias que a noção da guarda da coisa, em que repousa a responsabilidade pelos danos em cujo evento intervém a coisa como instrumento, não pode ser a noção

comum de obrigação de vigiar. Ripert esclarece bem a questão, ao observar que se deve tomá-la como noção nova, criada para definir uma obrigação legal que pesa sobre o possuidor, em razão da detenção da coisa: "Se qualificamos uma pessoa de guarda, é para encarregar dum risco" (O regime democrático e o direito civil moderno, p. 348). Assim, o responsável é, no caso, a pessoa que assume o risco criado pela coisa que tem a seu serviço, por ou para sua recreação"

(Responsabilidade Civil e Sua Interpretação Jurisprudencial, 3ª Edição, Editora Revista dos Tribunais, pág. 354).

Não dependendo os danos morais de comprovação, eis que dizem respeito à esfera interior e individual da autora, que só ela mesma pode avaliar, tem-se que a simples existência da lesão física já basta para ensejar a compensação pecuniária por danos morais. Afinal, muito embora a lesão física tenha se localizado em pequena parte do corpo da autora, não há que se negar que tenha se irradiado para o âmbito psíquico, afetando de modo não-reparável o íntimo de sua personalidade. No caso em questão, a causa do dano físico também deu azo ao dano moral.

Tenho por razoável e com suficiente poder compensatório uma indenização no valor equivalente a dez salários mínimos, ou seja, R\$ 1.800,00, devendo a autora ser excluída do rateio entre os condôminos.

ISTO POSTO,

JULGO PROCEDENTE EM PARTE O PEDIDO e CONDENO a parte ré a pagar à autora a quantia de R\$1.800,00 (mil e oitocentos reais) a título de indenização por danos morais, devendo a autora ser excluída do rateio entre os condôminos.

Sem custas nem honorários.

Após as formalidades legais, dê-se baixa e arquite-se.

P.R.I.

Rio de Janeiro, 25 de junho de 2001

JOSÉ GUILHERME VASI WERNER

JUIZ DE DIREITO

CONDOMÍNIO. RATEIO DE COTAS CONDOMINIAIS. AUTOR QUE PRETENDE DIVISÃO EM FRAÇÕES PROPORCIONAIS À FRAÇÃO IDEAL. OMISSÃO NA CONVENÇÃO. APLICAÇÃO DO DISPOSTO NO ART. 1.336, I DO CÓDIGO CIVIL. PROCEDÊNCIA. **(PROC. Nº 2004.815.006366-0 - RENATA DE LIMA MACHADO AMARAL)**

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - REGIÃO OCEÂNICA - COMARCA DE NITERÓI

SENTENÇA

Pretende o autor que o réu lhe cobre sua cota parte nas despesas condominiais do imóvel que integra o condomínio-réu na proporção de sua fração ideal, em respeito ao que estabelece o art. 1336 do Código Civil de 2002 e em detrimento do que impõe a convenção condominial, que prevê a contribuição igualitária entre todos os condôminos, independentemente de as frações ideais de cada qual serem diferentes.

Na contestação, o réu argúi preliminares de ilegitimidade ativa, impossibilidade jurídica do pedido e ausência de interesse de agir, além de suscitar a inépcia da petição inicial.

No mérito, refuta a pretensão autoral, alegando que foi realizada assembléia condominial para necessária alteração da forma de cobrança das cotas condominiais, em 24 de fevereiro de 2004, e que não teve o quorum mínimo necessário para votação do assunto. Deste modo, prevalece a convenção já existente, que é lei entre as partes, devendo, portanto, ser devidamente respeitada.

Ressalta que para modificação da convenção há que se realizar assembléia com objetivo específico e quorum mínimo e que a cobrança vem sendo realizada de forma igualitária há mais de 20 anos.

Rejeito a preliminar de ilegitimidade ativa, pois o autor demonstrou através do documento de fls. 10/12 que é promissário comprador do imóvel que integra o condomínio réu.

Rejeito, igualmente, as preliminares de impossibilidade jurídica do pedido, pois que a pretensão autoral é admitida pelo ordenamento jurídico e há interesse de agir, pois que a ação é necessária e adequada aos fins pretendidos pelo condômino.

Estabelece o art. 1336, inciso I do Código Civil, com a redação dada pela Lei 10.931/2004:

"Art. 1336: São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção de suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;"

Estabelece a convenção condominial de fls. 17/30, em seu art. 6º, alíneas "p" e "q":

"Art. 6º: São deveres dos Condôminos:

p - contribuir para as despesas comuns do Edifício;

q - contribuir para o custeio das obras determinadas pelas Assembléias, na forma estabelecida pelo Art. 26 e seus parágrafos, no que for aplicável

Em nenhum dispositivo da mencionada convenção condominial consta que a forma de rateio entre os condôminos será realizada de forma igualitária e o contrário não foi demonstrado pelo réu, sendo certo que a simples leitura dos artigos 27 e 28 do ato-regra que regula as relações entre os condôminos não permite concluir diversamente.

Assim, diante da omissão da convenção em prever a forma de rateio, deve ser aplicado o art. 1336, I do CC/2002, que é norma de ordem pública, na forma do que estabelece o art. 2035, *caput* e parágrafo único do mesmo diploma legal, para o fim de serem realizadas as cobranças na proporção da fração ideal do autor.

Neste sentido, merece transcrição o entendimento doutrinário da lavra do culto jurista Marco Aurélio Bezerra de Melo, ao comentar o art. 1336, inciso I do CC/2002, em sua obra *Novo Código Civil Anotado - Volume V - Direito das Coisas*, 2ª edição, Ed. Lumen Juris, 2003, página 177:

"Parece-me, outrossim, que a regra se aplicará aos condomínios que tenham sido celebrados antes da vigência da nova lei, em razão do que prescreve o artigo 2.035 do Código Civil e, sobretudo, por guardar relação com a equidade, fato que torna a questão como sendo de ordem pública."

Afora isso, deve ser ressaltado que já a Lei 4.591/64 previa em seu art. 12, § 1º que, não dispondo a convenção condominial em sentido contrário, o rateio seria realizado segundo as frações ideais.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE o pedido e condeno o réu a cobrar do autor pelas despesas condominiais de acordo com a fração ideal do imóvel 1403 que integra o condomínio, isto é, 4789/51968, no prazo de 60 (sessenta) dias, sob pena de multa de R\$ 200,00 por cobrança que demonstre o descumprimento da presente determinação.

Sem custas e honorários.

P. R. I.

Após o trânsito em julgado, dê-se baixa e archive-se.

Niterói, 29 de junho de 2005.

RENATA DE LIMA MACHADO AMARAL

JUÍZA SUBSTITUTA

CONDOMÍNIO. ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA. IMPUTAÇÃO DE PRÁTICA DE FURTO DE ENERGIA. INDENIZAÇÃO. DISTRIBUIÇÃO DE CIRCULAR. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. IMPROCEDÊNCIA. **(PROC. Nº 2003.803.003946-8 - DRA. SÔNIA MARIA MONTEIRO)**

IV JUIZADO ESPECIAL CÍVEL- CATETE - COMARCA DA CAPITAL

SENTENÇA

M ajuizou ação de conhecimento em face de CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO P, R. E L.

Dispensado o relatório, passo a decidir.

Trata-se de ação visando a indenização por danos morais.

O Autor narra ter sido acusado pelo terceiro Réu L. da prática de crime previsto no artigo 155 § 3º, do Código Penal, em Assembléia Geral Extraordinária, afirmando que o Autor possuía um "gatilho" em sua residência. Narra ainda o Autor que a segunda Ré, na função de síndica, distribuiu circular narrando o fato.

Foi excluída a segunda Ré, permanecendo nos autos na representação do Condomínio.

O Autor declarou, em audiência, que "efetivamente procedeu a uma alteração na capacidade de consumo de sua unidade, e que o serviço foi executado há 10 anos por uma empresa particular.

O terceiro Réu alega ter o Autor violado perigosamente o projeto autorizado pela Light, fato comprovado, negada a intenção de atribuir ao Autor a autoria de qualquer crime.

Afirma ter o Autor confundido a expressão "gatilho" com "gato", não significando a palavra gatilho furto de energia, mas sim alteração de projeto original.

Não cabe a argüição de ilegitimidade do Réu Condomínio face a relação direta com os fatos, que se passaram em Assembléia, com divulgação posterior.

Prejudicado o pedido contraposto da segunda Ré face sua exclusão do pólo, e, quanto ao Condomínio, não cabe o reconhecimento face a natureza da pessoa ora Ré.

Quanto ao pedido constante da inicial não cabe o reconhecimento face a ausência de configuração de dano moral, podendo ser admitido aborrecimento por parte do Autor, para o qual, sem dúvida, este deu causa.

Quanto ao pedido contraposto do Réu, não cabe reconhecer, eis que os danos materiais pleiteados não estão comprovados nos autos, e, quanto ao dano moral, não restou configurado.

Isto posto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido constraposto do terceiro Réu, e IMPROCEDENTE o pedido constante da inicial, na forma do artigo 269, I do Código de Processo Civil. Sem custas. P.R.I. Após o trânsito em julgado certifique-se, dê-se baixa e archive-se.

Rio de Janeiro, 19 de novembro de 2003.

SÔNIA MARIA MONTEIRO

JUÍZA DE DIREITO

CONDOMÍNIO. FURTO DE BICICLETA. INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS. CONVENÇÃO SOBRE GUARDA DE VEÍCULO. SISTEMA DE VIGILÂNCIA. REGISTRO DE OCORRÊNCIA. RESSARCIMENTO. PROCEDÊNCIA. **(PROC. Nº 2003.803.008446-2 - DRA. SÔNIA MARIA MONTEIRO)**

IV JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - CATETE - COMARCA DA CAPITAL

SENTENÇA

M ajuizou ação de conhecimento em face de CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO R M.

Dispensado o relatório, passo a decidir.

Trata-se de ação visando a indenização por danos materiais.

O Autor narra ter sido sua bicicleta subtraída, no dia 26 de setembro de 2003, no interior do bicicletário situado no condomínio Réu.

A Ré, em contestação, alega não haver previsão na Convenção quanto à guarda de bicicletas, mas só com relação a veículos.

Não cabe a alegação de ausência de cláusula com previsão de indenização, eis que o condomínio possui sistema de vigilância, cabendo a responsabilidade, como vem entendendo a jurisprudência.

ACÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO. FURTO DE AUTOMÓVEL NA GARAGEM. NEGLIGÊNCIA. RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO. OBRIGAÇÃO DE INDENIZAR. "Furto de veículo em garagem de condomínio. Dever de guarda. Negligência. Cláusula de não indenizar. Desnaturamento da obrigação principal... O condomínio apelante tem o controle e a vigilância do movimento de veículos e de pessoas, durante 24:00 horas. 3. Havendo o dever de guarda é indubitável o dever de indenizar. 4. Se os prepostos do condomínio foram negligentes na guarda do veículo estacionado nas dependências do condomínio, este responde pelo desaparecimento. 5. A cláusula de não indenizar não tem validade quando desnatura a obrigação principal..."
Órgão Julgador: Oitava Câmara Cível. Des. Letícia Sardas. Julgado em 26/06/2001.

Restaram comprovados os fatos narrados pelo Autor quanto ao furto ocorrido no interior do condomínio. O registro de ocorrência acostado aos autos comprova a subtração do bem.

Quanto ao pedido de ressarcimento do valor da bicicleta cabe, portanto, o reconhecimento.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE o pedido constante na inicial, para condenar a Ré ao pagamento da quantia de R\$ 1.850,00, a título de danos materiais. Sem custas. P.R.I. Após o trânsito em julgado certifique-se, dê-se baixa e archive-se.

Rio de Janeiro, 27 de fevereiro de 2004.

SÔNIA MARIA MONTEIRO

JUÍZA DE DIREITO

CONDOMÍNIO COMERCIAL. REGULAMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO DETERMINANDO FECHAMENTO AOS SÁBADOS. AUTORA QUE PRETENDE OBRIGAR O CONDOMÍNIO A LIBERAR SEU INGRESSO. IMPOSSIBILIDADE DE ALTERAÇÃO DO REGIMENTO PELA VIA JUDICIAL. IMPROCEDÊNCIA. (**PROC. Nº 2004.800.128527-0 - DR. JOSÉ GUILHERME VASI WERNER**)

XX JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - ILHA DO GOVERNADOR - COMARCA
DA CAPITAL

AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO E JULGAMENTO

Em 13 de dezembro de 2004, na sala de audiências deste Juizado, perante o MM. Juiz de Direito Dr. JOSÉ GUILHERME VASI WERNER, às 15:32 horas, abriu-se a Audiência de Instrução e Julgamento designada nestes autos. Ao pregão, compareceram a autora e o réu, devidamente representado, acompanhado de sua ilustre advogada. Pela parte ré foi apresentada contestação por escrito. Não havendo outras provas a serem produzidas, pelo MM. Juiz foi proferida a seguinte sentença: VISTOS ETC. Dispensado o relatório na forma do artigo 38 da Lei 9.099/95, decido. Afasto a preliminar de ilegitimidade, pois a autora entende haver obrigação por parte do réu, de liberar seu ingresso. No mérito, contudo, não pode ser acolhida a pretensão da autora. Antes de alugar a sala, deveria ter a autora verificado as normas do regulamento do condomínio. Não pode a autora querer através da presente ação modificar o regulamento interno do condomínio. Não há qualquer ilegalidade no fato de os condôminos preferirem fechar o condomínio aos sábados. Somente a alteração regimental poderá determinar em contrário. ISTO POSTO, JULGO IMPROCEDENTE O PEDIDO. Sem custas nem honorários. Publicada em audiência, intimadas as partes, registre-se. Após as formalidades legais, dê-se baixa e arquite-se. Nada mais havendo determinou o MM. Dr. Juiz que se encerrasse a presente, às 15:40 horas, após lido e achado conforme. Eu, _____ TJJII, matr. 01/23729, Secretária do MM. Dr. Juiz, digitei, e Eu, _____, Escrivã, subscrevo.

JOSÉ GUILHERME VASI WERNER

JUIZ DE DIREITO

DIREITO DE VIZINHANÇA. LATIDOS DE CACHORRO. AUTORA QUE ALEGA QUE, ALÉM DOS LATIDOS, A RÉ COSTUMAVA DEIXAR O CÃO, POR EXTENSOS PERÍODOS, NA ÁREA COMUM, IMPOSSIBILITANDO A MESMA DE TRANSITAR LIVREMENTE. INEXISTÊNCIA DE CONDUTA ILÍCITA QUE PUDESSE JUSTIFICAR INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RESPONSABILIDADE SUBJETIVA. IMPROCEDÊNCIA. **(PROC. Nº 2003.800.001544-9- DRA. MILENA ANGÉLICA DRUMOND MORAIS).**

V JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - COPACABANA - COMARCA DA CAPITAL

SENTENÇA

Dispensado o Relatório, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.099/95, passo a decidir.

Versa a presente demanda sobre turbação ao direito de vizinhança que a autora alega sofrer em função determinados ruídos que viriam da residência da ré, devido aos latidos de seu cachorro, à noite. Alega a autora que, além do alegado, a ré costumava deixar o referido cão, por extensos períodos, na área em comum, impossibilitando à autora transitar livremente, e que tal fato teria sido resultado de desentendimento entre as partes. Pretende por isto que a ré seja condenada ao pagamento de indenização por danos morais, ao adestramento de seu cão e ao controle do mesmo ou qualquer animal que venha a lhe causar transtornos.

A parte ré alega em sua defesa que os referidos ruídos seriam absolutamente normais e toleráveis e que os barulhos e incômodos alegados na inicial seriam inexistentes à noite, quando seu cão dorme sem fazer ruídos. Aduz por fim a inexistência de danos morais a indenizar. Requer por isto a improcedência dos pedidos iniciais.

Primeiramente cabe estabelecer que a relação jurídica objeto da presente é de cunho subjetivo, cabendo à parte autora o ônus da prova, conforme reza o artigo 333, inciso I, do Código de Processo Civil brasileiro, aplicado subsidiariamente à espécie.

De acordo com os elementos dos autos e pelas assertivas deduzidas pelas partes, não se poder concluir pela viabilidade da pretensão autoral.

Pelas regras de experiência comum, depreende-se que as partes moram em local onde há muitas unidades residenciais, situação em que os ruídos, normalmente, quaisquer que sejam eles, são mais facilmente perceptíveis, de modo que cabe aos

moradores praticar o bom-senso e a consciência de que tais ruídos de fato incomodam aos vizinhos.

Que os tais ruídos de fato existem, é possível concluir-se, já que a ré não nega o fato de possuir um cão. Mas que a produção de tais ruídos seja a causa eficaz para a ocorrência de danos morais, não.

Isto porque os incômodos e contratempos ocasionados pela falta de razoabilidade e pela incapacidade de convivência harmoniosa entre vizinhos, não é capaz de causar mais que aborrecimentos do cotidiano, o que não pode ser dimensionado, numa primeira análise, como dano moral.

Há que ser desestimulado o espírito beligerante nas relações interpessoais, para que seja abandonada a idéia de obtenção de tutela jurisdicional e indenização por dano moral em razão de qualquer fato.

O tempo e a energia das partes, do Estado-juiz, dos auxiliares da Justiça e dos advogados que foram gastos para a propositura e andamento da presente demanda teriam sido melhor investidos em um projeto de caridade ou em serviço voluntário, o que seria muito mais produtivo.

Ademais, além de sua capacidade de convivência em grupo, as partes deveriam exercitar a sua cidadania e considerar que o dinheiro gasto pelo Estado para a movimentação da máquina judiciária é pago por todos os populares através do sistema de tributação.

Desta forma, não demonstram as partes a existência de conduta ilícita que pudesse justificar indenização por danos morais.

Ademais, os inconvenientes ocorridos diuturnamente não devem ser parâmetro para indenizações por dano moral, sob pena de se banalizar tão importante instituto.

Deste mesmo entendimento compartilha o ilustre Professor e Desembargador Sergio Cavalieri Filho, conforme trecho de obra 'Programa de Responsabilidade Civil , transcrito verbis:

"(...) só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do nosso dia-a-dia, no trabalho, no trânsito, entre amigos e até no

ambiente familiar, tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo. Se assim não se entender, acabaremos por banalizar o dano moral, ensejando ações judiciais em busca de indenizações pelos mais triviais aborrecimentos."

Cabe dizer ainda que, em sede de responsabilidade subjetiva, como ocorre no presente feito, cabe à parte interessada demonstrar e provar a existência do dano, não somente do fato, o que não logrou alcançar.

Frise-se ainda que na convenção do condomínio não existe qualquer proibição sobre a criação de animais domésticos e sua manutenção, desde que não incomode os vizinhos, não tendo a autora logrado êxito em comprovar que o cão da ré lhe cause tantos incômodos, nem provou que o cão emite sons ou latidos à noite.

Por derradeiro cabe lembrar que as portas do Poder Judiciário estão abertas apenas para sanar injustiças, dirimir conflitos de interesses e promover a paz social e não para enriquecer ilicitamente a quem quer que seja ou promover vinditas privadas desprovidas de qualquer fundamento, o que culminaria, inclusive, na banalização do dano moral, idéia assaz combatida atualmente.

Assim sendo, e por todos os fundamentos expostos, JULGO IMPROCEDENTE o pedido inicial, extinguindo o feito com base no artigo 269, inciso I, do Código de Processo Civil brasileiro.

Sem ônus sucumbenciais, na forma do artigo 55 da Lei 9.099/95.

Após o trânsito em julgado, certifique-se, dê-se baixa na distribuição e arquivem-se os autos.

Publicada e intimados na presente, registre-se.

Rio de Janeiro, 1º de setembro de 2003.

MILENA ANGÉLICA DRUMOND MORAIS

JUÍZA DE DIREITO

DIREITO DE VIZINHANÇA. ESTABELECIMENTO ESCOLAR QUE ALUGA O ESPAÇO PARA REALIZAÇÃO DE FESTAS, PROVOCANDO INCÔMODO E FALTA DE SEGURANÇA. IMÓVEL QUE POSSUI ALVARÁ DE LICENÇA SOMENTE PARA EXERCÍCIO DE ATIVIDADES DE EDUCAÇÃO. OFENSA AO SOSSEGO DOS VIZINHOS. OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. **(PROC. Nº 2005.800.150290-7 - DRA. RENATA DE LIMA MACHADO AMARAL)**

XXII JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

SENTENÇA

Dispensado o relatório, na forma do art. 38 da Lei 9.099/95.

A autora alega que a ré aluga espaço para realização de festividades, que provocam incômodo e falta de segurança.

A ré afirma que no local somente são realizadas festas relacionadas ao estabelecimento escolar que possui ou para os pais de seus alunos. Que possui alvará para a prática das atividades, e que o local não pode ser considerado como um salão de festas.

Rejeito a preliminar suscitada, pois estão presentes todas as condições para regular exercício do direito de ação.

O espaço em questão possui alvará de licença para o exercício de atividades de educação e cultura física, defesa pessoal, bailados e coreografias, práticas esportivas, recreação e jogos.

A prova oral produzida pela parte autora, através dos depoimentos das testemunhas M. e M., foi robusta em demonstrar, no entanto, a prática de atividades não relacionadas àquelas para as quais a ré possui licença.

Ao contrário do mencionado pela parte ré em suas alegações finais, os depoimentos de tais testemunhas são coesos pois, no entender desta magistrada, refletem a expressão da verdade.

Por outro lado, as informações prestadas pelas testemunhas C. e M. J., arroladas pela ré, são dissonantes entre si e também são contraditórias com relação ao que mencionaram as testemunhas arroladas pela autora.

Ademais, C. é freqüentadora das festas realizadas no espaço e o filho de M. J. também, e, portanto, têm algum interesse em que o espaço permaneça sendo utilizado como até então.

De fato, restou caracterizado que os eventos são realizados não somente para atividades escolares ou por pais de alunos da escola da ré, mas também por terceiros estranhos e que as festas atraem um público considerável, que muitas vezes necessita espalhar-se pela rua em que reside a autora.

Tal fato provoca, sem sombra de dúvidas, dificuldades na manutenção da segurança do bairro residencial em que as partes têm suas moradas.

Além disso, muitas vezes ocorre som em alto volume, o que efetivamente é capaz de impedir o sossego da vizinhança, como foi efetivamente caracterizado.

Entende-se, pois que a ré vem dando uso anormal à sua propriedade, em detrimento do sossego dos vizinhos, o que não admite o art. 1.277, caput e parágrafo único do Código Civil.

Admite-se, outrossim, que a ré utilize o espaço em questão tão-somente para os eventos escolares da instituição que dirige, nos estritos termos do alvará de licença concedido pela Prefeitura, isto é, exclusivamente para atividades recreativas, esportivas, com coreografias e bailados e de defesa pessoal, **para as crianças** que freqüentam seu estabelecimento, não havendo como se alugar o local nem mesmo para parentes destas, pois tal refoge aos termos do licenciamento da PMRJ.

Decerto, a ré tem direito de utilizar a sua propriedade, desde que resguardados também os interesses alheios, e, tratando-se de fato entre vizinhos, o episódio ganha contornos dramáticos, que, infelizmente, desembocou no Poder Judiciário, quando o melhor teria sido, sem sombra de dúvidas, a conciliação entre as partes envolvidas.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial e condeno a ré a **se abster de locar ou emprestar o espaço localizado na Rua B. C., 21, a quem quer que seja, bem como que deixe de realizar festividades que não se inserem no contexto da licença** concedida pelo Poder Público, sob pena de multa de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por cada evento realizado em desconformidade com a presente determinação.

Poderá a ré utilizar o local tão-somente para atividades de educação, cultura física, defesa pessoal, bailados e coreografias, prática esportiva, recreação e jogos **exclusivamente para as**

crianças de sua escola e seus familiares, de acordo com o calendário escolar, sob pena da mesma multa, vedada a locação ou empréstimo do espaço também a pais/parentes das referidas crianças.

Sem custas e honorários.

P. R. I.

Rio de Janeiro, 06 de março de 2006.

RENATA DE LIMA MACHADO AMARAL

JUÍZA DE DIREITO

DIREITO DE VIZINHANÇA. ARREMESSO DE OBJETOS. AUTOR QUE PLEITEIA A CONDENAÇÃO DO RÉU A SE ABSTER DE JOGAR LIXO SOBRE O SEU TELHADO, BEM COMO À VEDAÇÃO DA JANELA E VÃOS DO IMÓVEL DO RÉU VOLTADOS PARA SEU IMÓVEL. PREJUÍZO AO SOSSEGO E À SAÚDE DO AUTOR E DE SUA FAMÍLIA. COLOCAÇÃO DE TIJOLOS VAZADOS PELO RÉU. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. PROCEDÊNCIA PARCIAL. **(PROC. Nº 2004.800.160844-6 - DRA. ANDRÉIA MAGALHÃES ARAÚJO)**

XVIII JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

SENTENÇA

Dispensado o relatório, na forma do art. 38 da Lei nº 9.099/95.

J propôs em face de M, ação com pedido de indenização por danos morais e condenação em obrigação de não jogar coisas sobre o seu telhado, bem como de vedar a janela que está dirigida para o imóvel do autor. Alega que há três anos seu vizinho pratica atos que o incomodam, como jogar lixo pela janela e sacudir seus tapetes. Na defesa, o réu sustenta que o lixo que chega ao imóvel do vizinho não é de forma intencional e que não poderia vedar sua parede plenamente com alvenaria porque impediria a ventilação de seu quarto.

O Código Civil tutela os chamados "direitos de vizinhança" no art. 1.277 e seguintes. Tais normas têm por objetivo harmonizar a vida em sociedade e o bem-estar, sem deixar à margem as finalidades do direito de propriedade.

As fotos de fls. 08/10 revelam que a casa do autor possui apenas um pavimento, enquanto a do réu (lindeiro) possui três. O segundo e o terceiro pavimentos possuem janela e vãos que dão vista para o telhado do autor. Parte dos cômodos do réu, entretanto, têm vedação parcial, uma vez que foram colocados tijolos vazados.

A foto de fls. 08 demonstra que, em pelo menos uma ocasião, foram colocados dois sacos de lixo sobre o telhado do autor. A foto de fls. 09, a seu turno, revela que há pequena quantidade de objetos sobre o mesmo, tais como um copo descartável e pequenos pedaços de plástico e papel. Os objetos só podem ter sido arremessados do imóvel do réu. Aliás, o réu não contesta tais alegações. Apenas assevera que não o faz intencionalmente.

Contudo, como ensina a doutrina e a jurisprudência, o uso nocivo da propriedade prescinde da necessidade de existência e de prova de culpa do agente. Assim sendo, o réu deve providenciar a cessação dessas interferências, que são prejudiciais ao sossego e à saúde do autor e de sua família.

Não obstante, não há razoabilidade no pedido de vedação da janela e dos vãos que estão voltados para o imóvel do autor. As imagens revelam que a intimidade do autor e de sua família não é violada, pois não há na residência do autor janelas ou aberturas que fiquem na linha de visão do réu, pois, como já se disse, da casa de um tem-se somente a vista do telhado do outro. Obviamente o pedido do autor visa coibir a continuação de arremesso de objetos.

Neste sentido, observa-se que a vedação total daquela janela e daqueles vãos seria prejudicial ao réu, uma vez que impediria a ventilação de seus cômodos superiores. Não se pode olvidar que a saúde e o conforto do réu e de sua família também têm que ser preservados. O ordenamento jurídico não pode permitir a prevalência de extrema sensibilidade ou intolerabilidade de um vizinho. Aliás, o réu em sua defesa já revelou que está colocando tijolos vazados no terceiro pavimento, e até se propôs a colocá-los também no segundo, onde se encontra a tal janela.

A tutela jurisdicional deverá prover harmonia e bem-estar a ambas as partes. Portanto, a vedação pleiteada pelo autor deverá ser feita de forma parcial, e não total, e isso pode realmente ser alcançado com a colocação dos tais tijolos vazados. Tal decisão não afronta o art. 460 do Código de Processo Civil, pois a tutela aplicada não tem natureza diversa da pedida e se coaduna com a norma contida no art. 1.279 do Código Civil. Do contrário, o autor teria a falsa idéia de que o exercício de seu direito não estaria limitado à utilidade social; não se pode confundir a esfera da legalidade com o campo do abuso do direito.

Não há que se falar, contudo, em condenação por danos morais, pois o autor não experimentou dor ou vexame, nem mesmo foi violada a sua personalidade ou intimidade.

Pelo exposto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** o pedido para **condenar** o réu a providenciar a vedação das paredes do segundo e terceiro pavimentos, que dão vista para o imóvel do autor, com tijolos vazados, no prazo de 60 dias, a contar da intimação desta sentença, bem como **condená-lo** a se abster de lançar ou deixar lançar objetos de qualquer natureza sobre o telhado do autor.

Em caso de descumprimento, será aplicada pena de multa pelo juízo da execução.

Sem custas. Certificado o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se os autos. **Dê-se ciência da norma contida no ATO NORMATIVO CONJUNTO 01/2005, publicado no D.O.E.R.J. em 07/01/05.**

P.R.I.

Rio de Janeiro, 15 de abril de 2005.

ANDRÉIA MAGALHÃES ARAÚJO
JUÍZA DE DIREITO

DIREITO DE VIZINHANÇA. CONDOMÍNIO. BARULHO EXCESSIVO. OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER C/C COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. DESRESPEITO ÀS NORMAS DE CONDUTA E DE BOA CONVIVÊNCIA, COMO BARULHOS REITERADOS E FORA DOS PARÂMETROS TOLERÁVEIS QUE CULMINA NA MUDANÇA DOS AUTORES PARA OUTRO IMÓVEL, ATÉ A SOLUÇÃO DA LIDE. RESPONSABILIDADE DA PROPRIETÁRIA E DA LOCATÁRIA DO IMÓVEL RECONHECIDA. PROVA TESTEMUNHAL CONVINCENTE. DESNECESSIDADE DE PERÍCIA. DANO MORAL RECONHECIDO. PROCEDÊNCIA. **(PROC. Nº 2005.800.023863-7 - DRA. JULIANA KALICHSZTEIM)**

V JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - COPACABANA - COMARCA DA CAPITAL

SENTENÇA

Dispensado o Relatório, na forma do artigo 38, da Lei nº 9.099/95, passo a decidir. Trata-se de ação de obrigação de não fazer c/c pedido de antecipação dos efeitos da tutela e indenização por danos morais, proposta por A e R, em face de M, locatária, e E, proprietária do apartamento objeto da lide.

Primeiramente, observa-se que a primeira ré argüiu preliminar de incompetência do juízo em razão da necessidade de prova pericial que merece ser afastada, tendo em vista que a questão é simples, sendo julgada todos os dias em sede de juizado especial, não necessitando de produção de prova pericial. Em segundo lugar, não merece também acolhida a preliminar suscitada pela segunda ré de ilegitimidade passiva, eis que justamente por ser locadora e proprietária do imóvel objeto da lide, a segunda ré merece figurar no pólo passivo em caso de eventual constatação de responsabilidade na escolha da locatária. Além disso, a outra alegação de que a segunda ré não estava a par dos fatos narrados, confunde-se com o mérito e será analisada em momento oportuno. Nesse sentido, a jurisprudência da Turma Recursal Cível do ERJ:

Pesquisa: BARULHO

Processo: 2003.700.032778-4

VOTO Recurso inominado - Autora que alega que a Igreja localizada em frente ao seu imóvel realiza cultos com a

utilização de aparelhagem sonora que produz barulho que incomoda a todos - Ré que contesta o pedido aduzindo, em preliminar, a incompetência do Juízo face à necessidade de perícia técnica e que os cultos são realizados dentro dos limites permitidos - Sentença que julga procedente o pedido e determina que a ré se abstenha de usar a referida aparelhagem de som ou providencie meios de efetuar isolamento acústico do prédio, sob pena de multa diária de cinquenta reais limitada até o valor de oito mil reais Sentença que se mantém - **Desnecessidade de perícia técnica** - Prova testemunhal produzida nos autos que confirma que o culto realizado na Igreja produz som acima do aceitável, o que acaba por causar sérios danos a autora - Razoabilidade da condenação - Obrigação de fazer estipulada na sentença de fácil cumprimento - Possibilidade de instalação de material acústico para diminuir o volume do som produzido - Utilização anormal da propriedade urbana - Aplicação do artigo 1.277 do Código Civil - Recurso conhecido e desprovido - Honorários de 10% sobre o valor da causa.

Número do Processo: 2003.700.032778-4

Juiz(a) CARLOS GUSTAVO VIANNA DIREITO

Em terceiro lugar, foi argüida pela primeira ré, oralmente, a nulidade do processo a partir da oitava das partes e testemunhas em razão desta magistrada haver recebido as contestações somente após as oitavas das testemunhas, supostamente em desacordo com a Lei Processual e Lei dos Juizados Especiais. Tal questão não merece acolhida pelas razões a seguir. Não há na Lei 9.099/95 qualquer previsão quanto ao momento da apresentação da contestação, havendo no artigo 28 a seguinte redação: **"Na audiência de instrução e julgamento serão ouvidas as partes, colhida a prova e, em seguida, proferida a sentença"**, havendo esta magistrada respeitado a norma legal, sendo que nos artigos 29 e 30 da mesma Lei há previsão legal sobre vista às partes dos documentos apresentados em AIJ, fato que ocorreu na presente e, por fim, que a contestação poderá ser oral ou escrita, sendo que neste processo os réus apresentaram tanto contestações escritas como orais. Respeitados, portanto, os artigos 28, 29 e 30 da Lei. Além disso, os princípios constitucionais da ampla defesa, contraditório e devido processo legal foram observados na AIJ referida, eis que tentada por duas vezes a conciliação, antes e após a oitava das testemunhas

e dos depoimentos pessoais, foram oferecidas as contestações pelas rés e ainda aditamentos orais às mesmas. Por isso, não só observados tais princípios como beneficiadas as rés com o recebimento das peças defensivas somente após a produção de prova oral. Merece ainda ressaltar que o rito da Lei 9.099/95 é especial e completamente diverso do estabelecido no procedimento comum ordinário, onde a contestação é recebida logo após a citação. Por fim, destacam-se os artigos 13, §§ 1.º e 2.º da Lei 9.099/95, que estabelece que os atos processuais serão válidos sempre que preencherem as finalidades para as quais forem realizados e que **"Não se pronunciará qualquer nulidade sem que tenha havido prejuízo."** (grifo nosso).

Portanto, observados os princípios constitucionais e ainda os princípios norteadores dos juizados especiais, principalmente os da simplicidade, informalidade e celeridade, e ausência total de prejuízo à defesa, muito pelo contrário conforme narrado, REJEITO A ALEGAÇÃO DE NULIDADE PROCESSUAL.

Passo, então, ao exame do mérito.

Conforme narrado na petição inicial, em resumo, os autores mudaram-se para o apartamento número 503 em 09/06/2004, principalmente pelo mesmo estar localizado em uma rua tranqüila, residencial e segura, além da escolha em razão da proximidade com o Hospital Pro-cardíaco já que o primeiro autor é portador de cardiopatia grave, encontrando-se sob cuidados médicos permanentes. O estado de saúde do autor é corroborado por documentos médicos de fls. 38 e 138/140. Além disso, os autores efetuaram diversas obras no imóvel, documentadas às fls. 44/45 e 57/90, juntando também às fls. 42/43 fotos do apartamento.

Ocorre que, logo no primeiro final de semana de residência no imóvel, iniciaram os problemas derivados do comportamento da primeira ré, locatária do apartamento localizado acima do apartamento dos autores, número 603, ou, como ficou constatado pelas provas dos autos, derivados do comportamento de pessoas as quais a locatária acolhe no apartamento. Tais problemas são gerados especialmente em razão do barulho excessivo que provém do apartamento locado pela primeira ré com a ciência e conivência da segunda ré por pelo menos sete anos, normalmente no período noturno. As reclamações indicam grandes ruídos por móveis sendo arrastados, portas batendo todo o tempo, e até mesmo um episódio de criança pulando pela casa em cima de "estalinhos", tornando impossível a permanência dos autores no imóvel. Decorrente das

reclamações, a polícia foi chamada ao edifício por pelo menos duas vezes, em 13/08/2004 e 23/08/2004, conforme documento de fls. 107 e TRO juntado em AIJ, sendo a primeira vez em horário noturno, e escrito no livro do condomínio o comportamento da primeira ré em 17/10/2004, conforme documento de fls. 135. No mesmo sentido, os autores enviaram carta à primeira ré, ao síndico e também ao administrador do apartamento 603, Dr. Eugênio (também preposto e patrono da segunda ré), contando o ocorrido e pedindo providências, as quais nunca foram tomadas, conforme documentos de fls. 109/112.

Por fim, no dia 24/10/2004, os autores foram surpreendidos com barulho excessivo do apartamento 603, o qual gerou um sobressalto ao primeiro autor, culminando na sua internação no hospital com crise coronariana aguda e na mudança provisória dos autores para um outro imóvel no Recreio, fugindo do barulho e evitando um risco maior à saúde. Requerem os autores a condenação das rés na obrigação de não fazer barulho e também reparação por danos morais.

Em contestação escrita, a primeira ré argúi preliminar de incompetência do juízo que já foi devidamente analisada e no mérito a não inversão do ônus da prova; negativa da violação do direito de vizinhança e do sossego dos autores; o não comportamento difícil da primeira ré; que a primeira ré entrou em contato com a segunda ré contando todo o ocorrido; que mora a primeira ré com uma amiga médica, uma empregada, uma babá e um filho; que nunca teve problemas com outro morador; que os barulhos produzidos pelo filho são fato normal; que o TRO não é boletim de ocorrência e seu conteúdo pode ser inverídico; que não passa de mero aborrecimento cotidiano; e, por fim, pedido contraposto de indenização por dano moral no valor de quarenta salários mínimos pelo constrangimento e depreciação da imagem da primeira ré. Em contestação oral, a primeira ré requereu a nulidade do processo a partir da oitiva das partes e testemunhas, o que já foi afastado preliminarmente.

Em contestação escrita, a segunda ré argúi preliminar de ilegitimidade passiva que já foi devidamente analisada e no mérito que não foi enviada ao Dr. E. carta narrando os fatos; que a primeira ré é locatária há sete anos e nunca houve reclamação; que os autores não provam o fato constitutivo do seu direito; e, por fim, pedido contraposto indenização por dano moral e material no valor de quarenta salários mínimos por ser a primeira vez que a

segunda ré comparece a um Tribunal. Em contestação oral, a segunda ré aduziu que só recebeu dois telefonemas do primeiro autor, inclusive propondo o despejo da primeira ré consoante pagamento pelos autores de todos os alugueres mensais até o final da ação, e também que não há prova de que a segunda ré sabia do ocorrido.

As regras de boa convivência devem ser estabelecidas e respeitadas por todos. O viver em sociedade significa respeitar o direito de todos os integrantes do grupo. Entendo que, diante dos novos princípios de eticidade e sociabilidade decorrentes da boa-fé objetiva (art. 422 CC/02) e da função social do contrato (art. 421 CC/02), outro é o paradigma que passa a nortear as relações e a conveniência condominial. Ressalta-se que, em primeiro lugar, e tal dado é objetivo, existe uma série de normas na convenção condominial e no regulamento do condomínio regrando a conduta dos moradores no perímetro do condomínio, ou seja, dentro e fora dos apartamentos. Ademais a boa-fé objetiva demanda lealdade, cuidado e cooperação com o outro, com o parceiro contratual de acordo com as suas legítimas expectativas, aqui expectativas do condômino de proteção, sossego e responsabilização por todos os condôminos pelos danos sofridos com ou sem sua participação no espaço do condomínio. Aponte-se que o dano causado aos autores foi proveniente de ato praticado não só dentro de apartamento do condomínio, como por locatária do apartamento, por seus hóspedes, seu filho e ainda com a convivência da proprietária.

Ora, diante dos princípios acima referidos, a cláusula da irresponsabilidade não pode mais perdurar, a uma, pois que incompatível com a sociabilidade da qual decorre a postura obrigatória do cuidado e cooperação com o outro, mormente se esse outro é seu vizinho. Diante da função social do contrato, todos são responsáveis por todos não havendo mais espaço para comportamentos egoístas e autocentrados muito comuns na sociedade brasileira, em face de sua construção histórica pequenoburguesa. Além disso, não há qualquer razão, nos dias que correm, para que os cidadãos vivam em condomínios, a não ser a proteção de seus patrimônios materiais e morais. Desse modo os autores só optaram por morar em condomínio fechado por estar localizado em rua tranqüila, residencial e segura, e próximo ao hospital para atendimento imediato do primeiro autor, caso necessitasse.

Aponte-se que:

"O sentido social de contrato resulta de próprio art. 5º da Lei de Introdução ao Código Civil e também constitui a projeção, no específico domínio contratual, do valor constitucional expresso como garantia fundamental dos indivíduos e da coletividade, que está no art. 5º XXIII, da Constituição Federal, uma vez que o contrato tem, entre outras funções, a de instrumentalizar a aquisição da propriedade. A colocação da "cláusula geral" da função social do contrato disciplinar não só o contrato em si, mais a liberdade de contratar, tendo uma conotação mais ampla, pois além de mera limitação a tal liberdade, a função social tem um "valor operativo", constitutivo do próprio contrato, cujas conseqüências são a interpretação dos contratos e por igual, a integração e a concretização das normas contratuais particularmente consideradas, numa atividade de integração do direito que atribui ao Juiz um papel ativo de formação do direito" (Martins- Costa, Judith e outro, in "Diretrizes Teóricas do Novo Código Civil Brasileiro", Saraiva, p. 65-6).

E mais adiante completa a festejada autora:

"De uma visão liberal-individualista, passou-se para uma concepção social-humanista de propriedade, que deixou de ser um direito exclusivo e ilimitado. (p.67) Nesse caso funcionou a dialética da complementaridade, derivada da "conciliação entre duas diretrizes "centrais do ordenamento. Os pólos em torno dos quais o direito realiza os seus valores, ligados à individualidade e à sua dimensão social, são conciliados mediante o estabelecimento de "um espírito de maior comunhão no sentido de propriedade". (p.68)

Aplicam-se aqui, em conjunto as regras dos arts. 1315 *fine* e 927 *caput* CC/02, a saber:

"art. 1315 - o condômino é obrigado, na proteção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita."

"art. 927 - Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187) causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo".

No dizer de Miguel Reale:

"A ética da situação inspira e governa a estrutura do projeto, obedecendo à exigência atual do 'Direito como concreção', ou como prefiro dizer, do Direito como experiência, incompatível com disposições que levam em conta relações formais, com olvido de seu conteúdo existencial". (idem, p.87).

E ensina ainda o elaborador do novo Código de:

"Mediante o recurso à função social e também à boa-fé - que tem uma face marcadamente ética e outra solidarista-instrumentaliza o Código agora aprovando a diretriz constitucional da solidariedade social, posta como um dos "objetivos fundamentais" (REALE, Miguel, "o projeto de Código Civil - situação atual e seus problemas fundamentais", p.09).

Segundo os depoimentos tanto das partes quanto do atual síndico do condomínio, Sr. M, restou cristalino que o Dr. E não só é o patrono da segunda ré no presente processo, como também é administrador do apartamento número 603, objeto da lide, de propriedade da mesma e habitado pela primeira ré. O Dr. E é contatado pelo síndico do condomínio quando há qualquer problema com o referido imóvel, conforme dito pelo síndico: **"que nunca falou diretamente com a D^a E sobre as reclamações, pois há um administrador do imóvel chamado Dr. E; que fala sempre por telefone com o Dr. E; (...) que o Dr. E está no livro de registros de contato do apartamento 603; (...) que o Dr. E sempre resolveu as coisas rapidamente e com competência (...)"**. (grifo nosso). Configurada então a relação de preposição entre a segunda ré, proprietária do apartamento 603, e o Dr. E.

Embora negue a primeira ré sobre seu comportamento difícil, o síndico em seu depoimento narrou que a primeira ré tem **"pavio curto", perde o controle rapidamente, fica alterada e agressiva**, e que com o próprio síndico houve um início de alteração que conseguiu controlar, mas há antecedentes de descontrole com funcionários e com a ex-síndica do prédio, inclusive que a primeira ré **ameaçou bater no funcionário L**. Além disso, narrou o síndico que a polícia já foi chamada duas vezes para comparecer ao condomínio, uma em razão de briga da primeira ré com a empregada, e na segunda vez em razão de briga da primeira ré com seu hóspede. Como se não bastasse, os autores juntaram aos autos registro de ocorrência de contravenção de vias de fato em tese praticado pela primeira ré contra um menor que hoje conta com sete anos de

idade e culminou em processo no juizado especial criminal ainda em trâmite. Em razão de todo o constatado em relação à personalidade da primeira ré, nota-se que há um descontrole pessoal por parte da mesma, tanto em relação aos demais moradores, aos funcionários do condomínio e ao síndico, quanto à própria empregada e aos seus hóspedes, que não deve a primeira ré se incomodar com o descontrole alheio e barulho, tendo em vista o seu referencial comportamental.

Em seguida, restou também comprovado que a primeira ré tem o hábito de receber hóspedes no apartamento locado, ditos amigos, configurando-se o desvio de finalidade do imóvel que, decerto, é utilizado para moradia de pessoas por temporada, mesmo que a locatária negue auferir proveitos pecuniários da situação. Tanto isto é verdade que o síndico do condomínio informou que: **"que Dona M recebe vários hóspedes em seu apartamento; que não sabe dizer se é um hotel, mas a primeira ré diz que são amigos e o síndico depoente exige cadastro destes hóspedes; que durante o período em que é síndico tem o cadastro de mais de dez amigos da primeira ré como hóspedes; que não sabe dizer se os hóspedes pagam pela estadia; que os hóspedes ficam dias ou meses no apartamento da segunda ré; (...)"**. (grifo nosso). Da mesma forma, o vigia, Sr. M, em depoimento em AIJ, narrou que: **"que vem gente morar com a D. M; que não sabe dizer direito se tais pessoas moram no apartamento; que não vê a hora que as pessoas saem; (...) que as pessoas que vão ao apartamento da D. M vão mudando a cada dois ou três meses; que já chegaram a ser três ou quatro pessoas a ficar no apartamento de D. M."** (grifo nosso). A própria primeira ré, em contestação escrita, diz que mora no seu apartamento atualmente uma médica e depois, em depoimento pessoal, se contradiz e diz apenas hospedar a amiga.

Assim, desconsiderando a legalidade ou não do desvio da finalidade do imóvel pela inquilina, o qual não é objeto do processo, é certo que, ao receber tais hóspedes para temporadas, o apartamento de três quartos fica superlotado, além da própria primeira ré, seu filho, babá e empregada, e tais hóspedes não tem qualquer noção do direito de vizinhança e comprometimento com os demais moradores do condomínio. Observa-se que tais pessoas não são nem locatários nem proprietários do imóvel, e em função

da superlotação e comportamento descompromissado, além do comportamento alterado da própria primeira ré, os ruídos oriundos do imóvel supostamente devem ser muito maiores do que o normal. Até mesmo o espaço físico não permite que tantas pessoas residam no apartamento com a devida qualidade de vida, tanto para si, quanto para os demais condôminos.

Nega também a primeira ré a violação do direito de vizinhança e do sossego dos moradores e que teve problemas com outro morador, mas restou comprovado que, em primeiro lugar, houve uma reclamação da moradora D. R. do apartamento 404 por barulho de martelação às 23 horas, segundo depoimento do síndico, além das diversas reclamações dos autores que, não só avisaram ao síndico, como consignaram no livro do condomínio às fls. 135 o ocorrido, e enviaram à primeira e segunda ré, esta última através de carta endereçada ao Dr. E., administrador do imóvel, conforme fls. 112, notícia de todos os fatos narrados e do barulho excessivo. Em continuação, a primeira ré admitiu que: **"A 1.ª ré esclarece que ao tomar ciência de um possível problema surgido no apartamento abaixo do seu, com indícios de origem no apartamento da 2.ª ré, entrou em contato com a sua locadora, ora 2.ª ré, (...)** (grifo nosso). Assim, a segunda ré estava plenamente ciente e conivente com todo o ocorrido, tanto pela primeira ré, quanto pelos autores e pelo Dr. E., seu preposto. O próprio síndico narrou ter entrado em contato diversas vezes com o Dr. E. para que providenciasse a cessação do barulho pela locatária. Além disso, a primeira ré afirma que sua empregada realmente fazia barulho arrastando os móveis e que houve o episódio com os "estalinhos", confirmando os fatos narrados. E também os autores juntam ao processo uma declaração do morador do apartamento 504 confirmando ouvir os barulhos do apartamento 603.

Tais barulhos e incômodos se tornaram tão prejudiciais aos autores que os mesmos se sentiram obrigados a mudarem-se do seu próprio imóvel apesar de terem realizado uma obra para tratamento acústico do teto, conforme documento de fls. 56. A mudança para um bairro muito distante traz vários transtornos aos autores, tanto de deslocamento, quanto para trabalho e ida eventual ao hospital.

Antes de entrar com a presente ação, os autores tentaram solucionar o problema de forma amigável, propondo inclusive pagar pela colocação de tapete sobre manta para isolar/amortecer o

barulho ou pagar por qualquer reforma a título de acordo para cessar o barulho, sendo que não obtiveram êxito. Por conseguinte, não restou aos autores outra alternativa senão buscar a solução judicial do litígio.

Não resta dúvida quanto à responsabilidade das rés por todos os problemas trazidos aos autos pelos autores, a locatária por ser a fonte de tais problemas e a locadora pela sua inércia e conivência no comportamento da primeira. Por estas razões e todos os fundamentos elencados acima, merecem ser afastados os pedidos contrapostos requeridos por ambas as rés.

Tais problemas ultrapassaram em muito os limites do razoável e do mero aborrecimento não indenizável, caracterizando a lesão moral no seu teto máximo. Vale, ainda, transcrever trecho da já clássica obra do Desembargador Sérgio Cavalieri Filho, Programa de Responsabilidade Civil (2 ed., rev., aum. e atual.), acerca do tema: "... o dano moral existe in re ipsa, deriva inexoravelmente do próprio fato ofensivo, de tal modo que, provada a ofensa, ipso facto está demonstrado o dano moral à guisa de uma presunção natural, uma presunção hominis ou facti, que decorre das regras da experiência comum" (p. 80)

Isto posto, JULGO PROCEDENTE o pedido para determinar que a primeira ré se abstenha de praticar qualquer ato devidamente comprovado como anormal, como algazarras e barulhos reiterados fora dos parâmetros toleráveis, perturbando o sossego dos autores, sob pena de multa no valor de R\$ 300,00 (trezentos reais) por cada ato indevido regularmente comprovado, bem como condenar às rés a indenizar ao autor o valor de R\$ 10.400,00 (dez mil e quatrocentos reais) por danos morais, sendo R\$ 5.200,00 (cinco mil e duzentos reais) para cada uma das rés, valores estes que deverão ser atualizados desde a data da propositura da presente ação, incidindo juros legais a contar da citação. Após o trânsito em julgado, certifique-se, dê-se baixa na distribuição e arquivem-se os autos. **Após o prazo de 180 dias da data do arquivamento definitivo, os autos serão eliminados, na forma do art. 1º do Ato Normativo Conjunto 01/2005.** Sem custas nem honorários, na forma do artigo 55 da Lei 9.099/95. JULGO IMPROCEDENTES os pedidos contrapostos. P.R.I.

Rio de Janeiro,2005.

JULIANA KALICHSZTEIM

JUÍZA DE DIREITO

CONDOMÍNIO. VAGA DE GARAGEM. AUTOR QUE PRETENDE ASSEGURAR A RESERVA DE UMA VAGA DE GARAGEM E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS CAUSADOS POR TERCEIROS A SEU VEÍCULO, POR SER OBRIGADO A ESTACIONÁ-LO EM VIA PÚBLICA. EDIFÍCIO QUE POSSUI DOZE APARTAMENTOS E SEIS VAGAS DE GARAGEM, PREVENDO EM SUA CONVENÇÃO QUE APENAS OS SEIS PRIMEIROS PROPRIETÁRIOS TERIAM DIREITO À VAGA NA GARAGEM. REGRA QUE VIOLA OS PRINCÍPIOS DA BOA-FÉ E LEALDADE. VAGA DE GARAGEM PREVISTA NA ESCRITURA DO IMÓVEL ADQUIRIDO PELO AUTOR. REGULAMENTAÇÃO DO USO DA VAGA DE GARAGEM PREVISTA NA CONVENÇÃO QUE DEVE SER DISCUTIDA EM AÇÃO PRÓPRIA. IMPROCEDÊNCIA. **(PROC. Nº 2003.824.003798-1 - DR. LUIZ CLÁUDIO SILVA JARDIM MARINHO)**

I JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE BARRA MANSA

SENTENÇA

O autor pretende seja expedido ofício com o desiderato de assegurar a reserva de uma vaga de garagem e a condenação do réu ao pagamento de indenização por danos materiais causados a seu veículo. Afirma que a síndica do condomínio o impede de estacionar seu automóvel, não obstante haver adquirido o imóvel com direito a uma vaga de garagem, obrigando-o a estacioná-lo na via pública e suportar os danos perpetrados por terceiros.

O réu ofereceu contestação, acostada às fls. 31/33, aduzindo, em síntese, que o edifício possui doze apartamentos e seis vagas de garagem, sendo convencionado que apenas os seis primeiros proprietários de imóveis teriam direito à vaga na garagem. Salaria que o autor não comprovou os danos no veículo e postula a improcedência do pedido.

É o breve, embora dispensável, relatório. Passo a decidir.

Assinalo, desde logo, ao contrário do afirmado na inicial, que a questão não se subsume às normas de ordem pública insertas no Código de Defesa do Consumidor, uma vez que não se cuida de relação consumerista, não obstante aplicáveis seus princípios a todas as relações jurídicas.

Incontroverso, de outra parte, que o edifício possui doze apartamentos e apenas seis vagas destinadas ao estacionamento de automóveis.

A escritura de compra e venda do imóvel e a certidão do registro de imóveis de fls. 12/13 ostentam previsão de vaga de garagem destinada à unidade imobiliária adquirida pelo autor.

O artigo 4º da Convenção Condominial de fls. 34/42, no entanto, atribuiu a seis proprietários o direito à propriedade exclusiva sobre à vaga de garagem.

Em linhas gerais, duas observações devem ser pontuadas.

A primeira é que a Convenção de Condomínio ostenta natureza jurídica de ato regra e não se constitui em instrumento adequado à transferência de propriedade de bem imóvel.

A segunda consideração é no sentido de que se revela contrário ao direito e ao senso comum a regra inserta na convenção segundo a qual as vagas de garagem se destinam, com exclusividade e perpetuamente, a determinados condôminos em detrimento de outros em igualdade de situação fática e jurídica.

A disposição prevista na Convenção de Condomínio não se harmoniza com os postulados da boa-fé e lealdade, impondo-se que os condôminos regulamentem, adequada e harmoniosamente, a forma de utilização das vagas de garagem, estabelecendo critérios de rodízio, pagamento de alugueres ou qualquer outro modo alternativo e de maior interesse da coletividade.

O artigo 1.351 do Código Civil prevê o modo legal de alteração da convenção e do regimento interno, inserindo-se a controvérsia na denominada questão *interna corporis*.

Forçoso, nesta perspectiva, o desacolhimento do pedido de expedição de ofício para que o autor estacione seu veículo, notadamente pela necessidade de regulamentação do uso da vaga de garagem pela entidade condominial, dispondo o condômino interessado de instrumentos necessários e úteis a provocá-la.

Não se pode deixar de registrar, de outra parte, que o autor poderia ter direcionado sua pretensão indenizatória diretamente em face do vendedor do imóvel, uma vez que frustrada sua legítima expectativa, ante a inexistência de vaga disponível a todos os condôminos.

Rejeito, ainda, o pedido de indenização por danos materiais, uma vez que a recusa da representante do condomínio em permitir ao autor o estacionamento de seu veículo teve supedâneo em cláusula inserida em convenção condominial, não sendo comprovado, ademais, o nexo de causalidade entre a conduta e os danos afirmados pelo autor.

Isto posto, JULGO IMPROCEDENTES OS PEDIDOS DO AUTOR.
Sem custas e honorários advocatícios, ex vi artigo 55 da Lei nº 9.099/95.

Certificado o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se os autos.

P.R.I.

Barra Mansa, 07 de janeiro de 2004.

LUIZ CLAUDIO SILVA JARDIM MARINHO

JUIZ DE DIREITO

AÇÃO PROPOSTA POR DOIS CONDÔMINOS EM FACE DE CONCESSIONÁRIA DE ENERGIA ELÉTRICA, PLEITEANDO A DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DO PAGAMENTO DA QUANTIA DE R\$ 14.605,20 PARA INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTO NECESSÁRIO AO FORNECIMENTO DE LUZ E A REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS. DIREITO DEDUZIDO QUE É DE INTERESSE DE TODOS OS CONDÔMINOS. CONDÔMINOS AUTORES QUE PLEITEIAM DIREITO ALHEIO EM NOME PRÓPRIO. LEGITIMIDADE EXTRAORDINÁRIA. BENEFÍCIO ECONÔMICO PRETENDIDO QUE NÃO SE LIMITA APENAS A COTA-PARTE DOS AUTORES. AFRONTA AO VALOR DE ALÇADA EM SEDE DE JUIZADOS ESPECIAIS. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM APRECIÇÃO DO MÉRITO. **(PROC. Nº 2004.800.055658-0 - DRA. ANDRÉIA MAGALHÃES ARAÚJO)**

I JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

SENTENÇA

Dispensado o relatório, na forma do art. 38 da Lei nº 9.099/95.

Trata-se de ação proposta por R e outra em face de L Eletricidade S/A, para que seja declarada a inexigibilidade de pagamento para execução de obras, para instalação de equipamento necessário ao fornecimento de luz, em caráter definitivo. Pleiteou-se, ainda, a reparação por danos morais. A ré, em sua tese defensiva, suscitou a incompetência do Juízo, uma vez que o valor cobrado pelo serviço equivale a R\$ 14.605,20, bem como pela alegada necessidade de prova pericial.

Ao examinar os autos, observa-se que o direito deduzido em juízo não é apenas de um ou outro proprietário das unidades de um mesmo edifício, mas sim interesse de todo o condomínio, que é integrado por dez apartamentos. Com efeito, trata-se de construção de prédio novo que, após a conclusão das instalações elétricas exigíveis em sua parte interna, de responsabilidade da construtora contratada - Petra Arquitetura Construções e Empreendimentos - necessita que seja efetuada obra em sua parte externa, esta de responsabilidade da L. que, para tanto, cobra a quantia de R\$ 14.605,20, como se pode ver do doc. de fls. 26. Essa obra na parte externa será para o benefício de todo o edifício, pois fará com que seja viabilizada a prestação de serviço de venda de energia elétrica para todas as unidades, e não apenas para o

apartamento A ou B. Assim sendo, entendo que os condôminos autores estariam pleiteando direito alheio em nome próprio, ou seja, seria um caso de legitimidade extraordinária não autorizada por lei.

Ainda que seja superada a preliminar de ilegitimidade ativa, o pleito autoral não poderia prosperar, pois a primeira razão aduzida pela ré é totalmente pertinente.

O benefício econômico pretendido pelos autores não se limita apenas à cota-parte que cada um deverá arcar frente ao condomínio. Tal benefício corresponde ao valor integral de R\$ 14.605,20, que é o valor que a L. entende devido para concluir a referida obra. Acresça-se ainda a reparação por danos morais pleiteada pelos autores. Tal quantia supera o equivalente a 40 salários mínimos nos dias de hoje, em afronta ao valor de alçada estipulado na norma contida no art. 3º, I, da Lei 9.099/95.

Pelo exposto, **JULGO EXTINTO** o processo, sem julgamento do mérito, na forma do que dispõe o art. 51, II, da Lei 9.099/95.

Anote-se e registre-se. Sem custas.

Certificado o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se os autos.

P.R.I.

Rio de Janeiro, 03 de agosto de 2.004.

ANDRÉIA MAGALHÃES ARAÚJO
JUÍZA SUBSTITUTA EM AUXÍLIO

CONDOMÍNIO DE FATO. OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REPARAÇÃO DE DANOS. AUTOR ALEGA QUE FOI ORGANIZADO UM CONDOMÍNIO DE FATO NA LOCALIDADE EM QUE MORA E, POR NÃO PAGAR CONTRIBUIÇÃO MENSAL, TEM SIDO PRETERIDO PELO SERVIÇO DO PORTEIRO CONTRATADO PELO CONDOMÍNIO, SENDO OBRIGADO A DESCER DO CARRO PARA ABRIR E FECHAR O PORTÃO E A CANCELAR DE ENTRADA DO CONDOMÍNIO. AUTOR EM DÉBITO QUE SE BENEFICIA DOS SERVIÇOS COMUNS. PEDIDO CONTRAPOSTO REQUERENDO A LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ E O ADIMPLEMENTO DA OBRIGAÇÃO. FARTA JURISPRUDÊNCIA DOS TRIBUNAIS LEGITIMANDO A COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS PELOS CONDOMÍNIOS DE FATO, SOB PENA DE ENRIQUECIMENTO ILÍCITO DE UNS ÀS CUSTAS DE INJUSTO EMPOBRECIMENTO DE OUTROS. RÉU QUE AGE NO LEGÍTIMO EXERCÍCIO DE SEU DIREITO. PEDIDO CONTRAPOSTO EXTINTO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO. IMPROCEDÊNCIA. **(PROC. Nº 2004.800.132223-0 - DRA. ANDRÉIA MAGALHÃES ARAÚJO)**

XVIII JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - CAMPO GRANDE - COMARCA
DA CAPITAL

SENTENÇA

Dispensado o relatório, na forma do art. 38 da Lei nº 9.099/95.

M propôs em face de RESIDENCIAL P G, ação com pedido de reparação por danos morais e de condenação em obrigação de fazer. Alega que foi organizado um condomínio de fato na localidade em que mora e que, por se negar a pagar as "taxas condominiais", tem sido preterido pelo serviço do porteiro contratado pelo condomínio para controlar o trânsito de veículos que nele entram e saem. Sente-se discriminado perante os demais moradores, haja vista que tem que descer de seu carro para abrir e fechar o portão e a cancela e, por isso, pede que o réu seja condenado a determinar que o porteiro abra e feche o portão sempre que o autor e sua família por ele passar. Na defesa, o réu sustenta que é um condomínio de fato instituído com o objetivo de manter organizado o espaço coletivo, e que o autor está em débito de mais de R\$ 3.000,00, mesmo se beneficiando de serviços como entrega de correspondência e coleta de lixo. Por isso orientou os porteiros do condomínio a não abrir o portão de entrada aos moradores inadimplentes, bem como foi determinada a interrupção do serviço

de recolhimento de lixo e de separação e entrega de correspondências. Por fim, pede que o autor seja condenado em litigância de má-fé e formula pedido contraposto para que se condene o autor a adimplir sua obrigação.

Os Tribunais têm reconhecido a legitimidade da cobrança de cotas condominiais feitas pelos condomínios de fato. E isso se dá pela ponderação entre dois interesses: o direito da livre associação, garantido constitucionalmente e em harmonia com o princípio da liberdade, e o da vedação do enriquecimento sem causa.

Assim, o direito à livre associação deve ser limitado pelas consequências da não colaboração do autor para com o condomínio, pois se não contribui com as despesas estará, com certeza, enriquecendo-se às custas dos outros condôminos, que pagam para a manutenção da área onde está situado o imóvel. Como exemplo, trago à colação os seguintes acórdãos:

"CONDOMÍNIO ATÍPICO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. DESPESAS COMUNS. OBRIGATORIEDADE.

O proprietário de lote integrante de gleba urbanizada, cujos moradores constituíram associação para prestação de serviços comuns, deve contribuir com o valor que corresponde ao rateio das despesas daí decorrentes, pois não é adequado que continue gozando dos benefícios sociais sem a devida contraprestação. Precedentes. Recurso conhecido e provido". (STJ. REsp 439661/RJ. Relator Ministro Ruy Rosado de Aguiar).

"ASSOCIACAO DE MORADORES. COBRANÇA DE DESPESAS COMUNS. LEVANTAMENTO DE IMPORTÂNCIA PARA DESPESAS DE MANUTENÇÃO. MATERIAL DE LIMPEZA. APELAÇÃO PROVIDA. SUMÁRIO - CONDOMÍNIO DE FATO - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - COBRANÇA DE RATEAMENTO DE DESPESAS COMUNS EM BENEFÍCIO DE TODOS OS ASSOCIADOS ENRIQUECIMENTO ILÍCITO - LIBERDADE DE ASSOCIAÇÃO.

O não pagamento de cotas resultantes do rateio de despesas realizadas em benefício de todos os lotes, independentemente de o proprietário não estar satisfeito com os serviços ou não ter expressamente se associado, configura enriquecimento ilícito, às custas dos outros proprietários que cumprem com suas obrigações, eis que os benefícios são auferidos por todos". (TJRJ. 14ª Câmara Cível. Apelação Cível 2004.001.12869.

Relator Desembargador Walter D'Agostino. Julgado em 19/10/2004).

O autor se rebela em efetuar o pagamento das cotas condominiais por entender que não é obrigado a se associar, conduta essa que vai contra o entendimento majoritário da jurisprudência. Portanto, não pode exigir que lhe seja prestado serviço idêntico ao que é colocado à disposição dos outros moradores. O réu está, a meu ver, agindo no legítimo exercício de seu direito.

Contudo, não há que se falar em condenação por litigância de má-fé, pois a conduta do autor não se subsume à norma contida no art. 17 do Código de Processo Civil.

Pelo exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido formulado pelo autor e, conseqüentemente, extingo o processo COM JULGAMENTO DO MÉRITO, na forma do art. 269, I, do Código de Processo Civil. Outrossim, quanto ao pedido contraposto, JULGO EXTINTO o processo, SEM JULGAMENTO DE MÉRITO, ex vi art. 8º, §1º, da Lei 9.099/95.

Anote-se e registre-se. Sem custas. Certificado o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se os autos. **Dê-se ciência da norma contida no ATO NORMATIVO CONJUNTO 01/2005, publicado no D.O.E.R.J. em 07/01/05.**

P.R.I.

Rio de Janeiro, 21 de fevereiro de 2.005.

ANDRÉIA MAGALHÃES ARAÚJO
JUÍZA DE DIREITO

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. RESTRIÇÃO DO USO DA COISA COMUM. AUTORA INADIMPLENTE QUE É IMPEDIDA UTILIZAR O SALÃO DE FESTAS. AÇÃO DE COBRANÇA EM FACE DA AUTORA EM TRÂMITE. RÉU QUE ALEGA CUMPRIMENTO DE DELIBERAÇÃO ASSEMBLEAR. DESRESPEITO AO DIREITO DE PROPRIEDADE, GARANTIDO PELA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. DANO MORAL. CARÁTER PUNITIVO-PEDAGÓGICO. PROCEDÊNCIA. **(PROC. Nº 2004.800.024755-7 - DR. LEONARDO CARDOSO E SILVA)**

XI JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - PENHA - COMARCA DA CAPITAL

SENTENÇA

Dispensado o relatório, na forma do art. 38 da Lei 9099/95, passo a decidir.

Alega a autora, em síntese, que formalizou reserva do salão de festas para ser utilizado no dia 29/11/2003, sendo que no dia 24/11/2003 recebeu comunicado do condomínio que não poderia utilizar-se do salão, tendo em vista que estava inadimplente, sendo que por deliberação da Assembléia do Condomínio de quem se encontra inadimplente não pode utilizar-se do referido espaço. A reclamante alega, ainda, que de fato está inadimplente, sendo que tal situação se dá por motivos alheios a sua vontade, já que não está recebendo o benefício do INSS ao qual faz jus ante o falecimento de seu esposo, bem como encontra-se impossibilitada de trabalhar. Aduz, ainda, que o condomínio já intentou ação de cobrança contra ela, que tramita perante a 1ª Vara Cível do Fórum Regional da Leopoldina. Por fim alega que a situação lhe causou constrangimento, devendo ser compensada pelos danos morais suportados.

Em contestação o condomínio alega, em síntese, que a Assembléia Geral Ordinária deliberou, que somente os condôminos que estiverem em dia com o pagamento das cotas condominiais poderão utilizar-se do salão de festas, sendo que a autora não se fez representar na referida assembléia. De tal maneira, o síndico, ao devolver a solicitação de reserva, fez cumprir as deliberações da Assembléia. Por fim, alega que não há dano moral a ser indenizado, pois o ato foi legítimo, calcado na decisão dos condôminos presentes na Assembléia.

Não havendo preliminares argüidas, passo a examinar

imediatamente o mérito.

A relação entre as partes é regida pelo disposto nos artigos 1335 e seguintes do Código Civil de 2002.

O art. 1335, inciso II, do aludido Diploma Legal arrima que é direito do condômino usar as partes comuns, conforme a sua destinação, desde que não exclua a utilização dos demais compossuidores.

Não obstante, em que pese o disposto na ata da Assembléia Geral Ordinária, proibindo a utilização do salão de festas por aqueles que se encontram inadimplentes, entendo que a referida disposição afronta tanto o Código Civil, nos termos do artigo acima transcrito, quanto a Constituição Federal, que no art. 5o, inciso XXII, garante o direito de propriedade, limitando tais direitos em casos excepcionais sempre garantido o devido processo legal.

Ademais, existem meios próprios de cobrança, e ao que tudo indica, já foram utilizados pelo condomínio, não devendo a cobrança ser efetuada por meios não amparados pela Lei, sendo certo, ainda, que as partes comuns devem ser utilizadas pelos condôminos sem nenhuma forma de discriminação, seja de que ordem for.

À mercê do tema, cumpre trazer aresto do Egrégio Tribunal de Justiça, que em caso análogo, assim se pronunciou:

"CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - EFEITOS DA INADIMPLÊNCIA - RESTRIÇÃO DO USO DA COISA COMUM - DANO MORAL

Embargos infringentes. Indenizatória. Dano moral. Condômina inadimplente. Proibição de frequentar os locais de lazer do condomínio. Sanção prevista no regulamento interno do prédio. Violação a convenção entre os condôminos. Desrespeito ao direito de propriedade, garantido pela Constituição Federal de 1988. Dano moral. Sentença que procede a ação, reformada pela douta maioria. Recurso assentado em voto vencido que sustenta o direito da autora. Provimento ao recurso. Vencido o Des. Ruyz A. Alcântara. Apelação Cível n. 15628/2002"

(Voto vencido: DES. RUYZ ALCÂNTARA - Ementário: 07/2004 - N. 04 - 18/03/2004 - Tipo da Ação: EMBARGOS INFRINGENTES - Número do Processo: 2003.005.00178 - Comarca de Origem: CAPITAL - Órgão Julgador: NONA CÂMARA CÍVEL - DES. RENATO SIMONI - Julgado em 04/11/2003)

Nesse diapasão, a deliberação feita pelos condôminos afetou tanto o direito de propriedade da autora, quando o direito de utilizar as partes comuns do edifício.

O dano moral, portanto, restou-se configurado, devendo ser fixada uma compensação para coibir o abuso perpetrado, observando-se, outrossim, o caráter punitivo-pedagógico da medida.

No que pertine a caracterização do dano moral, cumpre destacar as lições dos Professores A. Minozzi e Sergio Cavaliere Filho, insertas no livro de autoria do segundo, Programa de Responsabilidade Civil, editora Malheiros, páginas 77 seguintes, que asseveram:

"Não é o dinheiro nem coisa comercialmente reduzida a dinheiro, mas a dor, o espanto, a emoção, a vergonha, a injúria física ou moral, em geral uma dolorosa sensação experimentada pela pessoa, atribuída à palavra dor o mais largo significado." (in studio Sul Danno non Patrimoniale, Milão, 1901, p. 31, grafado em italiano no original)

"O dano moral é aquele que atinge os bens da personalidade, tais como a liberdade, a saúde, a integridade psicológica, causando dor, sofrimento, tristeza, vexame e humilhação à vítima. (grifei)"

Não obstante, de acordo com o enunciado 14.4.1 dos Juizados Especiais Cíveis, o valor a ser fixado a título de danos morais deve levar em consideração o princípio da razoabilidade, que não pode se afastar do princípio que veda o enriquecimento sem causa, verbis: **"É possível, em sede de Juizados Especiais Cíveis, apresentar pedido de indenização exclusivamente por dano moral, devendo sua concessão ser graduada, considerando-se o princípio da razoabilidade e a extensão do dano, independente de o réu ser pessoa física ou jurídica."**

Pelo exposto, **JULGO PROCEDENTE o pedido** para condenar a ré a compensar a parte autora pelos danos morais suportados, fixando a compensação em R\$ 1.000,00 (mil reais), quantia esta corrigida monetariamente a partir da publicação da sentença até a data do efetivo pagamento.

Desta forma, julgo extinto o processo com julgamento do mérito, na forma do art. 269, I, do CPC e deixo de condenar em

custas processuais e em honorários advocatícios em razão do disposto no art. 55 da Lei nº 9.099/95.

Após as formalidades legais, dê-se baixa e archive-se.
P.R.I.

Rio de Janeiro, 08 de novembro de 2004.

LEONARDO CARDOSO E SILVA

JUIZ SUBSTITUTO

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. AUTORA INADIMPLENTE. EMISSÃO DE RELATÓRIO PELO CONDOMÍNIO DE CONDÔMINOS INADIMPLENTES. ALEGAÇÃO DA AUTORA DE EXPOSIÇÃO DE SUA IMAGEM E HONRA. CONDOMÍNIO QUE IMPEDE ACESSO DA FILHA DA AUTORA AO SALÃO DE FESTAS EM RAZÃO DA INADIMPLÊNCIA. INADIMPLÊNCIA QUE ACARRETA ÔNUS AOS DEMAIS CONDÔMINOS. RÉU QUE ESTÁ OBRIGADO A PRESTAR CONTAS DAS RECEITAS E DESPESAS, NÃO CONFIGURANDO DANO MORAL A DEMONSTRAÇÃO DO ROL DOS DEVEDORES. RESTRIÇÃO DO USO DA COISA COMUM, PREVISTA NO REGIMENTO INTERNO QUE FERRE O DIREITO DE PROPRIEDADE, GARANTIDO PELA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. DANO MORAL CONFIGURADO. PROCEDÊNCIA PARCIAL. **(PROC. Nº 2003.800.090558-3 - DR. BELMIRO FONTOURA FERREIRA GONÇALVES)**

XI JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - PENHA - COMARCA DA CAPITAL

SENTENÇA

VISTOS, ETC.

Trata-se de ação movida por L, no rito especial da Lei nº 9.099/95, em face do CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO S, ambos anteriormente qualificados.

Alega o autor, em síntese, que a ré emitiu relatório de devedores para todos os condôminos, onde se encontra seu nome no mencionado rol, expondo a sua imagem e honra perante condôminos e funcionários. Juntou registro de ocorrência que dispõe que a síndica impediu o acesso de sua filha ao salão de festas do condomínio em que reside, sob o fundamento de que era inadimplente.

A ré, em síntese, alega que o impedimento ao uso do salão de festas, por parte de condôminos inadimplentes, é determinado pela Convenção do Condomínio. Aduz que somente os condôminos têm acesso às informações dos inadimplentes, uma vez que as correspondências com este conteúdo são lacradas e colocadas na caixa de correspondência, cuja chave cada um dos condôminos possui a sua. Conclui, salientando que os condôminos têm o direito de saber por que estão pagando custas e honorários de ações interpostas pelo condomínio e por que têm que pagar mais pelo rateio das despesas. Juntou documentos, entre os quais uma ata de assembléia, cujo secretário é o autor, em que consta a possibilidade de impedimento a condôminos inadimplentes de utilizarem o salão

de festas. Entretanto, a cópia desta ata não é autenticada, eivada de não-verossimilhança.

No caso em epígrafe, resultou incontroverso que o condomínio envia aos seus condôminos correspondências que demonstram o rol de devedores e a atitude daquele de impedir o acesso de inadimplentes a determinadas áreas comuns do prédio.

Quanto à comunicação aos condôminos, entendo que age o condomínio no exercício regular do direito, uma vez que é direito daqueles a ciência do balancete constando as despesas e o *quantum* devido a cada um. O não-pagamento por parte de uma pessoa acarreta um ônus maior aos demais condôminos no que concerne ao pagamento dos débitos condominiais.

Não gravitam na órbita do dano moral as situações que, não obstante desagradáveis, são necessárias ao exercício regular de certas atividades, como a atividade de prestação de contas. E assim é porque o direito e o ilícito são antíteses absolutas, onde um exclui o outro. Daí vem o princípio estampado no artigo 188, I do Código Civil, que não considera ilícito o ato praticado no regular exercício de um direito.

Cabe registrar os seguintes acórdãos:

APELAÇÃO CÍVEL. CONDÔMINA POSTULANDO REPARAÇÃO SOB A ALEGAÇÃO DE DOR MORAL PROVOCADA POR ATITUDES DO CONDOMÍNIO. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. IMPROVIMENTO DO RECURSO. A exibição no Quadro de Devedores do Edifício, do número da unidade do apartamento da Autora, ora Apelante, e da sentença que a condena a pagar cotas condominiais em atraso, certo é que não agrada a inadimplente, mas não constitui fato autorizador de reparação. Se não houvesse a impontualidade da condômina no pagamento de suas obrigações, poder-se-ia cogitar do cabimento da dor moral, e por conseqüência do direito à compensação de lei. No entanto, ad instar da negativação do nome de uma pessoa no SPC ou no SERASA, verbi gratia, se efetuada, indevidamente, chama à razão o cabimento do dano moral, porém, se concretizado na forma da lei, com justa causa, não gera nenhum direito à reparação. Improvimento do recurso. **(Tipo da Ação: APELAÇÃO CÍVEL; Número do Processo: 2001.001.29547; Data de Registro : 18/11/2002; Órgão Julgador: SEXTA CÂMARA CÍVEL; DES. ALBANO MATTOS CORREA; Julgado em 11/06/2002).**

CIVIL. DANO MORAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS CAUSADOS PELO CONDOMÍNIO AO CONDÔMINO INADIMPLENTE. O CONDÔMINO, QUE NÃO CUMPRE AS SUAS OBRIGAÇÕES, NÃO PODE SE QUEIXAR QUANDO FICAR REGISTRADO, EM BALANCETE, O SEU DÉBITO E QUANDO OS OUTROS CONDÔMINOS RECLAMAM DESSA INADIMPLÊNCIA. NÃO CARACTERIZADO O DANO MORAL. PROCEDIMENTO SUMÁRIO, EM RAZÃO DO VALOR DA CAUSA (CF. ART.275, INCISO I, DO C.P.C.). DESPROVIMENTO DO APELO. **(Tipo da Ação: APELAÇÃO CÍVEL; Número do Processo: 2000.001.01595; Data de Registro : 16/11/2000; Órgão Julgador: PRIMEIRA CAMARA CÍVEL; DES. PAULO SERGIO FABIÃO; Julgado em 28/03/2000).**

Entretanto, no que concerne ao impedimento de um condômino a áreas comuns do prédio, certo que tal fato comporta um abuso de direito que não se coaduna com o exercício regular.

Duas teorias definem o abuso do direito. A mais tradicional, subjetiva, doutrina que haverá abuso de direito quando o ato, embora amparado pela lei, for praticado deliberadamente com o interesse de prejudicar alguém. Para a teoria objetiva, o abuso do direito está no uso anormal ou antifuncional do direito. Caracteriza-se pela existência de conflito entre a finalidade própria do direito e a sua atuação no caso concreto.

O artigo 927 do Código Civil impõe que o abuso de direito seja fonte ensejadora da obrigação de indenizar. Diante da redação do artigo, a concepção adotada em relação ao abuso do direito é a objetiva, uma vez que não se faz necessária a consciência de se exceder, com o seu exercício, aos limites da lei, dos bons costumes. Basta ultrapassá-los.

O nosso Código filiou-se à doutrina de Saleilles, a quem cumpriu definir o abuso como o exercício anormal do direito, contrário à destinação econômica ou social do direito subjetivo, que, reprovado pela consciência pública ou social, excede, por conseqüência, o conteúdo do direito.

No caso concreto, que deu causa à lide, ocorreu abuso de direito quando, de acordo com as normas internas, mas contra os princípios jurídicos, o condomínio impediu o acesso da filha do autor ao salão de festas, o que caracteriza um atentado à dignidade da pessoa, que não pode ceder aos ditames societários abusivos.

Cumpre colacionar entendimentos de nossa jurisprudência.

EMBARGOS INFRINGENTES. INDENIZATÓRIA. DANO MORAL. CONDÔMINA INADIMPLENTE. PROIBIÇÃO DE FREQUENTAR OS LOCAIS DE LAZER DO CONDOMÍNIO. SANÇÃO PREVISTA REGULAMENTO INTERNO DO PRÉDIO. VIOLAÇÃO À CONVENÇÃO ENTRE OS CONDÔMINOS. DESRESPEITO AO DIREITO DE PROPRIEDADE, GARANTIDO PELA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988. DANO MORAL SENTENÇA QU PROCEDE A AÇÃO, REFORMADA PELA DOUTA MAIORIA RECURSO ASSENTADO EM VOTO VENCIDO, QUE SUSTENTA. O DIREITO DA AUTORA. PROVIMENTO AO RECURSO. **(Tipo da Ação: EMBARGOS INFRINGENTES; Número do Processo: 2003.005.00178; Data de Registro : 09/01/2004; Órgão Julgador: NONA CÂMARA CÍVEL; DES. RENATO SIMONI; Julgado em 04/11/2003).**

Condomínio. Restrição ao condomínio inadimplente de freqüentar piscina e área de lazer do condomínio imposta pelo Regimento Interno não vulnera a lei condominial. Tolerância do síndico por mais de 24 meses. Ação do condômino pleiteando danos morais pela aplicação do preceito regimental. Reforma da sentença que acolheu o pedido. Provimento do recurso principal e prejudicado o recurso adesivo. Ementa do voto vencido do Des. Marcus Tullius Alves: Responsabilidade civil. Dano moral. Vedação por parte do síndico de freqüência de condômino e familiares ao uso de parte comum do prédio. Retorção diante da verificação de débito condominial inclusive objeto de consignação judicial. Ilegalidade de procedimento do síndico administrador. Desprovisionamento dos apelos. Decisão mantida **(Tipo da Ação: APELAÇÃO CÍVEL; Número do Processo: 2002.001.15628; Data de Registro : 10/06/2003; Comarca de Origem: CAPITAL; Órgão Julgador: NONA CÂMARA CÍVEL; Votação : Por Maioria; DES. RUYZ ALCÂNTARA; Julgado em 19/11/2002).**

O dano moral é a reação psicológica de determinada pessoa, oriunda de uma agressão a um bem integrante de sua personalidade, causando-lhe vexame, sofrimento, humilhação e outras dores do espírito.

Destaca-se que é, no mínimo, insubsistente, a afirmativa da ré no sentido de assegurar a não-existência desse tipo de dano na hipótese dos autos, como se ela pudesse determinar, com tamanha precisão, a presença de elementos caracterizadores do mencionado dano, de índole subjetiva.

No caso em tela, resultou caracterizado o dano moral, no entanto, atendendo o princípio da razoabilidade, este não pode transformar-se em fonte de lucro. A indenização não se destina a enriquecer a vítima, o que ensejaria um novo dano.

ISTO POSTO, JULGO PROCEDENTE em parte o pedido, condenando a ré ao pagamento de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) a título de danos morais.

Sem custas nem honorários em razão do disposto no art. 55 da Lei nº 9.099/95.

Após as formalidades legais, dê-se baixa e archive-se.
P.R.I.

Rio de Janeiro, 16 de fevereiro de 2004.

BELMIRO FONTOURA FERREIRA GONÇALVES

JUIZ DE DIREITO

CONDOMÍNIO. VAGA DE GARAGEM. EDIFÍCIO COMPOSTO POR 30 UNIDADES E QUE DISPÕE DE 15 VAGAS PARA GUARDA DE VEÍCULOS. RODÍZIO TRIMESTRAL DELIBERADO EM ASSEMBLÉIA ENTRE OS CONDÔMINOS QUE POSSUEM AUTOMÓVEL E QUE ESTEJAM NA POSSE DIREITA DO IMÓVEL. AUTOR PLEITEIA PARTICIPAÇÃO NO RODÍZIO, QUE EMBORA SEJA PROPRIETÁRIO, NÃO RESIDE NO IMÓVEL. IMPROCEDÊNCIA. **(PROC. Nº 2005.800.030662-0 - DRA. ANDRÉIA MAGALHÃES ARAÚJO)**

X JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - RAMOS - COMARCA DA CAPITAL

SENTENÇA

Dispensado o relatório, na forma do art. 38 da Lei nº 9.099/95.

P propôs em face de CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO E, ação com pedido de condenação do réu em autorizar a guarda do veículo do autor, bem como indenizá-lo por danos morais. Alega que o condomínio é composto por 30 unidades e que dispõe de 15 vagas para guarda de veículos, vagas essas que são revezadas a cada três meses, entre as unidades pares e ímpares, cabendo o sorteio daquelas destinadas aos condôminos que não possuem automóveis. Afirma que o condomínio proíbe ao autor a possibilidade de participar do revezamento, embora já esteja residindo no edifício. Na defesa, o réu sustenta que cede em uso, para aqueles que residem no condomínio, espaço localizado no sub-solo do edifício que, por não comportar a integralidade de condôminos, é submetido a um sistema de rodízio e que é proibida a utilização do espaço por quem não seja morador. Por fim, sustenta que o autor, embora seja proprietário, não está na posse do imóvel, pois é a sua sogra quem lá reside, e que o autor mora em outro imóvel, na mesma rua, que dispõe de vaga de garagem.

Após o depoimento pessoal do autor, ficou incontroverso que ele, embora seja proprietário da unidade 401 do condomínio, não reside no imóvel. Quem reside lá é a sua sogra, que não possui veículo algum. Assim, o pedido do autor não pode prosperar, pois, como se pode ver da Convenção, bem como das deliberações das Assembléias realizadas, as vagas existentes são destinadas àqueles que estão na posse direta do imóvel, sejam proprietários, sejam locatários, por exemplo. Está vedada a possibilidade de se destinar

vagas àqueles que não residam no imóvel, ainda que estejam visitando algum morador.

O autor reside em outro imóvel, na mesma rua do condomínio. Caso o imóvel do autor não possuísse espaço para garagem, talvez seu pedido fosse legítimo. Todavia, essa não é a hipótese dos autos. Com efeito, o autor mora em uma casa que possui vaga para dois carros - o seu e o de sua esposa. Pretende usufruir também do rodízio do condomínio por mero capricho, pois não suporta o contratempo com a manobra dos dois veículos em sua garagem.

Ora, os moradores do condomínio-réu já sofrem com a falta de vagas para comportar todos os veículos e se submetem a rodízio trimestral. Isso sem falar na falta de espaços públicos em nossa cidade para esse fim, o que gera o estacionamento de veículos em locais considerados, por vezes, inadequados.

O art. 187 do Código Civil dispõe que "*comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico **ou social** ...*". Caso fosse atendido o pedido do autor, estar-se-ia fomentando o absolutismo de um direito subjetivo, o que não é mais aceito hodiernamente. Marcel Planiol (*apud* Carpena, Heloísa, *in* Abuso do direito nos contratos de consumo. Rio de Janeiro: Renovar, 2001, p. 44) sintetizou a máxima de que "o direito cessa onde começa o abuso". Não se pode olvidar do fim social de um direito, ainda que seja subjetivo. Falta ao autor um motivo legítimo, eis que o direito deve ser analisado a partir da adequação de seu exercício aos fins econômicos e sociais. O critério do autor é abusivo, na medida em que consiste em atuação anti-social, pois se desvia da idéia de relatividade dos direitos.

Pelo exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido e, conseqüentemente, extingo o processo, com exame do mérito, na forma do art. 269, I, do Código de Processo Civil. Sem custas. Certificado o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se. Dê-se ciência da norma contida no ATO NORMATIVO CONJUNTO 01/2005, publicado no D.O.E.R.J. em 07/01/05.

P.R.I.

Rio de Janeiro, 06 de julho de 2.005.

ANDRÉIA MAGALHÃES ARAÚJO
JUÍZA DE DIREITO

CONDOMÍNIO. AUTORA, SÍNDICA DO EDIFÍCIO, ALEGA QUE O RÉU, CONSELHEIRO FISCAL, VEM ACUSANDO-A DE ATOS FRAUDULENTOS, SUPERFATURAMENTO DE SERVIÇOS, MÁ ADMINISTRAÇÃO E OMISSÃO À PRESTAÇÃO DE CONTAS, EXPONDO-A PERANTE OS DEMAIS CONDÔMINOS. DOCUMENTOS ACOSTADOS QUE NÃO COMPROVAM QUE O RÉU TENHA SE EXCEDIDO EM SUAS ATRIBUIÇÕES OU EM COMENTÁRIOS DIRIGIDOS À ADMINISTRAÇÃO OU A AUTORA/SÍNDICA. RÉU QUE EXIGIA ESCLARECIMENTOS E APRESENTAÇÕES DE DOCUMENTOS E PRESTAÇÃO DE CONTAS, DEMONSTRANDO QUE FORA INSISTENTE E METICULOSO EM SUA FISCALIZAÇÃO. CARGO DE FISCALIZAÇÃO QUE DEVE SER EXERCIDO COM MUITA RESPONSABILIDADE. EXCESSO OU DESVIO DE PODER NÃO CARACTERIZADO POR PARTE DO RÉU . IMPROCEDÊNCIA. **(PROC. Nº 2005.800.070009-6 - DRA. ANDRÉIA MAGALHÃES ARAÚJO)**

III JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

SENTENÇA

Dispensado o relatório, na forma do art. 38 da Lei nº 9.099/95.

M propôs em face de J, ação com pedido de indenização por danos morais. Alega que é síndica do edifício em que moram há 13 anos e que, desde o final de 2003, o réu vem acusando-a de má administração, atos fraudulentos, superfaturamento de serviços e omissão quanto à prestação de contas, expondo-a aos demais condôminos, o que lhe causa grande abalo moral. Na **defesa**, o réu nega a conduta que lhe foi atribuída. Afirma que integrou o Conselho Consultivo do condomínio nos anos de 2002, 2003 e 2004, e que ao apontar irregularidades na administração o fazia de forma cordial e educada. Sustenta que sempre agiu nos limites do cargo de Conselheiro, ao solicitar esclarecimentos.

Trata-se de responsabilidade de natureza subjetiva, cabendo ao julgador o exame dos elementos culpa, nexos de causalidade e dano. A autora sustenta que sofreu danos de natureza moral e, como prova de suas alegações, juntou aos autos os documentos de fls. 09/33. O réu, a seu turno, trouxe mais cópias para exame. O material apresentado pelas partes consiste nas cópias das Atas das Assembléias, cartas emitidas pelo réu destinadas aos condôminos, históricos de lançamentos do condomínio, cópias de folhas do Livro do Condomínio, notas fiscais, orçamentos, entre outros.

Todos os documentos apresentados por ambas as partes foram lidos e examinados para a prolação desta sentença. Observou-se que em momento algum o réu, na qualidade de Conselheiro Fiscal, excedera-se em suas atribuições ou mesmo nos comentários dirigidos à administração ou à pessoa da síndica (autora). Seu dever era o de fiscalizar e isso foi feito dentro dos limites de seu cargo. O que se pode notar é que o réu sempre fora insistente e metuculoso em sua fiscalização. Sempre exigiu muitos esclarecimentos e apresentação de documentos e prestação de contas.

Parece que a autora sentiu-se desrespeitada pela conduta do réu, principalmente pelos comentários feitos no livro do condomínio, cuja cópia se encontra às fls. 24 dos autos. Em determinada passagem, o réu afirma que alguns documentos seriam "inconsistentes e inverídicos" e que a autora não os conseguia explicar. Tal ponderação não foi feita sem lastro. Logo abaixo, no mesmo documento, o réu tece as razões de seu comentário, e contesta o total gasto para determinada obra com as notas fiscais apresentadas, e finaliza pedindo mais esclarecimentos. Ora, esse era o seu mister. Era para isso que ele estava lá. O interesse não era só dele, mas também da coletividade dos condôminos que o elegeram para ocupar aquele cargo.

A fiscalização é ato de muita importância e deve ser exercida com muita responsabilidade. Os documentos e contas apresentadas devem ser metuculosamente examinados, cabendo àquele que é responsável pela gestão estar sempre disponível para esclarecimentos.

Se algum fiscal é mais insistente, mais metuculoso e se suas indagações são mais perenes, nada há de errado. O gestor deverá estar pronto para essas incursões. A autora, na qualidade de síndica, é pessoa encarregada de arrecadar, guardar, utilizar, gerenciar e administrar bens e valores pertencentes ao condomínio, que faz o controle com o auxílio do Conselho Fiscal. O réu tinha legitimidade para proceder a controle prévio e posterior de contas, podendo agir de ofício, ou seja, sem qualquer provocação.

Não se pode olvidar que a autora, em determinado momento, misturou gestão de dinheiro do condomínio e dela própria, ao realizar determinada compra na loja Casa&Vídeo, como se pode ver do "Anexo 10" juntado na contestação, diante das cópias do livro, nos dias 12 e 14 de janeiro de 2004. O "Anexo 08" mostra que a autora também teve oportunidade de dirigir resposta ao réu, o que foi feito em janeiro de 2005. Nessa ocasião, observa-se que as palavras e

expressões utilizadas pela autora também não foram muito polidas, servindo para imputar condutas desagradáveis ao réu, na qualidade de morador do prédio, e não na qualidade de Fiscal.

Em momento algum ficou caracterizado excesso ou desvio de poder por parte do réu, ao autuar na qualidade de Fiscal. Sua atuação sempre fora voltada ao interesse da coletividade. A autora, por outro lado, por ser detentora de certo poder dentro daquele grupo, não estava isenta de ser alvo de revisão e críticas, com as quais deve aprender a lidar, mesmo que sejam mais insistentes e meticulosas. Portanto, não há que se falar em culpa por parte do réu.

Pelo exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido e, conseqüentemente, extingo o processo, com exame do mérito, na forma do art. 269, I, do Código de Processo Civil. Sem custas. Certificado o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se. Dê-se ciência da norma contida no ATO NORMATIVO CONJUNTO 01/2005, publicado no D.O.E.R.J. em 07/01/05.

P.R.I.

Rio de Janeiro, 04 de novembro de 2.005.

ANDRÉIA MAGALHÃES ARAÚJO
JUÍZA DE DIREITO

CONDOMÍNIO. AUTOR ALEGA QUE O 2º RÉU/SÍNDICO VEM EXERCENDO DE FORMA INSATISFATÓRIA A ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO, COBRANDO TAXA PARA REALIZAÇÃO DE OBRAS QUE NÃO SE COMPLETAM, RECUSANDO-SE A PRESTAR CONTAS. REVELIA DO CONDOMÍNIO. EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS QUE NÃO PODE SER MANEJADA EM SEDE DE JUIZADO ESPECIAL CÍVEL. LEGITIMAÇÃO DA COLETIVIDADE DE CONDÔMINOS PARA DISCORDAR DA ATUAÇÃO DO SÍNDICO, NÃO PODENDO APENAS UM DOS CONDÔMINOS SE INSURGIR CONTRA A DEMOCRÁTICA ELEIÇÃO EM QUE A MAIORIA ESCOLHEU O 2º RÉU COMO SEU ADMINISTRADOR. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO QUE PROÍBE A REALIZAÇÃO DE OBRAS EM PARTES COMUNS POR QUALQUER CONDÔMINO. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. EXTINÇÃO DOS DEMAIS PEDIDOS SEM JULGAMENTO DO MÉRITO. IMPROCEDÊNCIA. **(PROC. Nº 2005.820.002978-3 - DRA. CAMILLA PRADO)**

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DE MARICÁ - POSTO INOÃ

SENTENÇA

Dispensado o Relatório, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.099/95, passo a decidir.

O autor afirma que o 2º réu, síndico do 1º réu, vem exercendo de forma insatisfatória sua função, já que se recusa a prestar contas aos condôminos, não administra bem as áreas comuns e cobra taxas para realização de obras que não se completam. Pede a antecipação da tutela para juntada dos documentos que menciona, o que foi indeferido pelo Juízo, o "reconhecimento de irregularidade do 2º réu em exercer ilegitimamente a função", sua abstenção de tal exercício, a condenação do 1º réu ao pagamento de R\$ 2.565,00 despendidos em manutenção de áreas comuns e do 2º réu ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 12.000,00. Ressalte-se, desde já, a renúncia tácita ao valor que excede a alçada desta especializada, nos termos do art. 3º, §3º, d Lei nº 9.099/95.

O 1º réu, embora regularmente intimado, deixou de comparecer à audiência de conciliação, eis que não havia documentos que comprovassem a condição de síndico daquele que compareceu, sendo decretada a sua revelia (fl. 73), nos termos do art. 20 da Lei nº 9.099/95, pelo que tenho como verdadeiros os fatos narrados na inicial.

O 2º réu apresenta contestação, em que sustenta que todos os seus atos encontram fundamento nas assembléias condominiais e na convenção de condomínio; que não há dever de ressarcir obras em áreas comuns que não foram aprovadas pelos condôminos, e que não se caracterizaram danos morais, pugnando pela improcedência do pedido.

Em sede de antecipação de tutela, pretende o autor, na verdade, a exibição de documentos, medida cautelar especial que desafia procedimento próprio, pelo que não pode ser manejada em sede de Juizado Especial Cível, nos termos dos enunciados nº 2.12 e 14.5.2 da Consolidação dos Enunciados Jurídicos Cíveis, aprovado no VII Encontro de Juízes de Juizados Especiais Cíveis e Turmas Recursais do Rio de Janeiro.

Nas relações condominiais, muitos são os personagens atuantes, entre eles uma ficção jurídica, o condomínio, e seus papéis muitas vezes se confundem. O individual e o comum se interligam e entrelaçam, muitas vezes não permitindo se divisarem seus contornos. Mas as relações jurídicas são claras.

"Condomínio" decorre da co-propriedade de partes de uso comum, como ruas, jardins, praças, campos de futebol e afins. Cada um dos "condôminos" é proprietário de uma fração ideal, mas não específica e determinada, daquelas áreas. Para administrar, em nome de todos, é eleito o "síndico", que nada mais é do que mandatário de todos os condôminos, e em seu nome age. Para reger sua atuação existe a convenção condominial, e para prestar contas e consultar seus mandantes existem as assembléias.

São claros os indícios de má conduta pessoal e má administração por parte do 2º réu, conforme depoimentos tomados em Audiência de Instrução e Julgamento. A questão, não obstante, é quanto à legitimidade para delas reclamar.

São legitimados a discordar da atuação do mandatário os mandantes, ou seja, a coletividade de condôminos, ou melhor ainda, o condomínio. Não tem legitimidade a requerer o "reconhecimento de irregularidade do 2º réu em exercer ilegitimamente a função" apenas um dos condôminos, que se insurge quanto à democrática eleição em que a maioria apontou seu administrador. Se não aprova a atuação do síndico, ao condômino cabe convencer os outros, e não atuar sozinho, arvorando-se em representante não eleito dos demais.

Quanto à cobrança dos valores despendidos com manutenção de áreas comuns, tem-se que não merece acolhida o pedido, senão

vejam. Como já dito, legitimado pela coletividade a atuar em seu nome está o síndico. Na convenção de condomínio, que representa a vontade livremente manifestada da maioria dos condôminos, está expressamente **vedada** a realização de obras em partes comuns por qualquer dos condôminos (art. 10, alínea h, fl. 29). O autor não só as realizou como pretende cobrá-las do condomínio. Não há fundamento jurídico para acolher sua pretensão.

Por fim, pretende o autor reparação por danos morais que alega ter sofrido. O que se apurou nos autos foi que, ao que parece, o 2º réu perpetró ofensas e agressões a diversas pessoas, mas nunca ao autor. Narraram-se fatos envolvendo sua esposa, um outro morador de nome J., o porteiro de nome R.. Não há um fato sequer que envolva o autor, pelo que igualmente não merece acolhida o pedido de reparação por injúria não provada.

Por todo o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE A PRETENSÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS**, extinguindo o processo com apreciação do mérito, nos termos do art. 269, inciso I, do Código de Processo Civil. **JULGO EXTINTO O PEDIDO DE ITEM B**, sem apreciação do mérito, nos termos do art. 267, inciso VI, do CPC. **JULGO EXTINTO O PEDIDO EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS**, sem apreciação do mérito, por carecedor de ação, nos termos do art. 267, inciso VI, do CPC.

Sem ônus sucumbenciais, na forma do disposto no artigo 55 da Lei nº 9.099/95.

Após o trânsito em julgado, certifique-se, dê-se baixa na distribuição e arquivem-se os autos.

Publique-se em cartório e intimem-se, registre-se.

Maricá, 31 de janeiro de 2006.

CAMILLA PRADO
JUÍZA DE DIREITO



EMERJ

*Projetos de
Sentença*



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. REMESSA DE CARTA DE COBRANÇA ABERTA ENTREGUE À PESSOA DIVERSA DO DEVEDOR. ATO ILÍCITO. FATO VIOLADOR DA HONRA DO MORADOR. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. CONDENAÇÃO DO CONDOMÍNIO E DA ADMINISTRADORA NA COMPENSAÇÃO DOS DANOS. PEDIDO JULGADO PARCIALMENTE PROCEDENTE. **(PROC. Nº 2006.801.003386-8 - CAMILA VILLELES CONTREIRAS DOS SANTOS - JUÍZA LEIGA)**

XXIV JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL -
POSTO DO RECREIO

SENTENÇA

Dispensado o relatório, na forma do art. 38 da Lei 9099/95.

Parte da demanda da autora versa sobre abusos na cobrança extrajudicial por parte do condômino - com aplicação de responsabilidade subjetiva por não se tratar de relação consumerista - sustentando ter havido prática injusta invasora de sua privacidade individual. No entanto, o pedido também recai sobre a administradora, esta sim se enquadra no CDC por ser verdadeira fornecedora de serviços.

Verdade é que todo esforço de cobrança há de ser dirigido contra a pessoa do devedor. Não pode envolver terceiros, a não ser que garantam o débito, nem mesmo os familiares do consumidor. Só excepcionalmente tal é possível, e tão-só para aquisição de informação sobre o paradeiro do devedor. Daí que são inadmissíveis as práticas de cobrança que, direta ou indiretamente, afetem pessoas outras que não o próprio condômino.

Toda cobrança de dívida sempre traz um potencial, por mínimo que seja, de exposição a ridículo. Afinal, ninguém gosta de ser cobrado. No caso dos autos, afirma a autora que a carta foi entregue para um funcionário de seu pai, apesar de não fazer prova nesse sentido. Também, não precisaria produzi-la já que se entregou a carta meramente dobrada - fato este incontroverso - e basta a possibilidade ou o perigo de que tal ocorra, flagrante no caso em tela.

O *Fair Debt Collection Practices Act*, uma das bases da nossa legislação relativa a cobrança, proíbe a exposição do devedor ao ridículo que também consegue-se com o emprego de "cartões de cobrança", sem qualquer invólucro, permitindo assim a leitura de seu conteúdo por terceiros (são os chamados, nos Estados Unidos, *shame*

cards - cartões da vergonha), o que gera indenização, que será majorada no caso do efetivo conhecimento do débito por terceiros.

O modo de cobrança foi abusivo, mas não foi indevida eis que o síndico não tinha conhecimento da quitação dos débitos, e não tinha poderes para cancelar o débito diante da mera apresentação do recibo. Então, passemos a tratar do caso da administradora, prestadora de serviços abarcada pelo Código de Defesa do Consumidor, que apesar da diligente conduta da autora de realizar o pagamento, não cancelou os débitos, gerando incômodos para a consumidora.

A relação entre as partes é de consumo (art. 3º, §2º, Lei 8.078/90). A responsabilidade das rés é objetiva, devendo responder pelos danos causados, além de ser verossímil a alegação da autora, permitindo a inversão do ônus da prova, que ora efetivarei (art. 6º, VI, VII e VIII, 14 e 17, Lei 8.078/90).

Entendo que o caso deve ser resolvido com o disposto nos arts. 30 e 31, da Lei 8.078/90, privilegiando-se o princípio da transparência e da confiança que deve existir entre as partes, além do relevante princípio da boa-fé objetiva.

Prevalece, no caso, a presunção de boa-fé a favor do consumidor (artigo 4º, caput e III, in fine, da Lei nº 8.078/90), além da óbvia posição de vulnerabilidade da parte autora.

A parte ré não logrou êxito em desconstituir as alegações do autor na exordial. Pelo contrário, tornou incontroversos os fatos narrados na inicial, deixando explícito que a autora teve sua moral abalada devido ao comportamento da empresa-ré, que não teve a diligência adequada. Não só pela inversão do ônus da prova, como também pelo art. 302 do Código de Processo Civil, cabe a ré impugnar os fatos apresentados pelo autor na inicial, e deve fazê-lo comprovadamente. A parte ré, no ato do recebimento dos documentos entregues pela autora, poderia ter elaborado recibo assinado por esta, que serviria de prova para respaldar a tese da entrega apenas da escritura.

O mau funcionamento dos serviços da ré trouxe a autora, realmente, não só um transtorno normal do cotidiano, mas um aborrecimento tal que configura o dano moral que merece a devida reparação, tendo-se como paradigma a boa jurisprudência sobre o assunto. A responsabilidade da ré independe de culpa ou má-fé, eis que objetiva.

O dano moral é *in re ipsa*, ficando claro pela gravidade do fato danoso. Não resta dúvida de que há dever de indenizar. O montante indenizatório considerará o que dos autos consta, não se olvidando do caráter pedagógico e ressarcitório da condenação. A razoabilidade está contemplada, ante as conseqüências do fato, a duração do evento e a natureza do serviço prestado pela parte ré. Deve-se levar em conta as condições socioeconômicas da parte autora, como meio de produzir no causador do dano impacto bastante para dissuadi-lo do igual e novo atentado.

Isso posto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO, em parte, para condenar a primeira ré a pagar a autora a quantia de R\$500,00 (quinhentos reais), a título de danos morais, corrigidos monetariamente e com juros legais, a partir desta; e para condenar a segunda ré ao pagamento de R\$1.500,00 (mil e quinhentos reais), a título de danos morais, corrigidos monetariamente e com juros legais a partir desta.

Submeto o presente ao Juiz Titular.

CAMILA VILLELES CONTREIRAS DOS SANTOS

JUÍZA LEIGA

VISTOS ETC.

Homologo o presente projeto de sentença, nos termos do art. 40 da Lei 9099/95 para que surta seus jurídicos e legais efeitos nos termos do Código de Processo Civil.

Sem ônus sucumbenciais, face ao disposto no artigo 55, da Lei nº 9.099/95.

Após o trânsito, dê-se baixa e archive-se.

P.R.I.

Rio de Janeiro, 08 de agosto de 2006.

ROBERTO DE ALMEIDA RIBEIRO

JUIZ DE DIREITO

CONDOMÍNIO. CONDÔMINO EQUIVOCADAMENTE APONTADO COMO INADIMPLENTE EM ASSEMBLÉIA GERAL. PAGAMENTO DA COTA CONDOMINIAL ANTES DA REALIZAÇÃO DA AG. FALHA DA ADMINISTRADORA, LITISCONSORTE PASSIVA DO CONDOMÍNIO. OCORRÊNCIA DE CONSTRANGIMENTO, DESCONFORTO E FRUSTRAÇÃO QUE JUSTIFICOU A CONDENAÇÃO DA ADMINISTRADORA RESPONSABILIZANDO-A PELA COMPENSAÇÃO INDENIZATÓRIA NO VALOR DE R\$ 700,00 COM CORREÇÃO A PARTIR DA SENTENÇA E JUROS DESDE O EVENTO DUVIDOSO. **(PROC. Nº 2006.816.004788-5 - ELIZABETH RODRIGUES DE AZEVEDO - JUÍZA LEIGA)**

XIV JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

DECISÃO

Dispensado o relatório, na forma do artigo 38 da Lei 9.099/95.

O autor alega que foi constrangido ao ser taxado de inadimplente perante assembleia de condôminos para eleição de síndico, tendo sido sua candidatura ao posto impugnada por tal motivo. Alega que pagou a taxa condominial de novembro/05 no dia 22/03/06, em dinheiro, e que a assembleia só ocorreu no dia 25/03/06. Requer indenização por danos morais.

As rés alegam que houve equívoco na constatação da suposta inadimplência do autor, mas que o fato transcorreu de forma discreta, sem lhe causar constrangimento, e que não o impediu de se candidatar. Requer a condenação do autor em litigância de má-fé.

Decido.

É incontroverso o fato de que o autor foi indevidamente considerado inadimplente no dia da assembleia e esse fato, por si só, causou-lhe indignação e constrangimento. Ainda que ao autor tenha sido facultada a comprovação do pagamento em momento posterior, não ficando impedido de candidatar-se ao cargo de síndico, o fato ultrapassou o mero aborrecimento, especialmente porque é notória a animosidade entre as partes.

Contudo, o dano foi causado exclusivamente por falha da segunda ré, que deixou de comunicar ao condomínio o pagamento realizado pelo autor, três dias antes. O condomínio, por sua vez, não teve culpa ao revelar a informação equivocada, pois agiu com base nos dados fornecidos pela segunda ré, zelando pelo cumprimento

das normas estatuídas na convenção que impede a candidatura de condôminos inadimplentes.

Assim, somente a segunda ré, que é a administradora de imóveis, deve responder pelos danos perpetrados, que, diga-se, é *in re ipsa*. É desnecessário que um grande número de pessoas tenha presenciado o fato para caracterizar o dano moral, pois este está ínsito na própria ofensa, acarretando sentimentos como tristeza, angústia e vergonha.

Nesse aspecto, considerando a extensão do dano, uma vez que o fato não repercutiu na eleição de seu nome para síndico do condomínio, bem como a capacidade econômica das partes e o caráter punitivo e pedagógico da condenação, evitando o enriquecimento sem causa, entendo como suficiente a quantia de R\$ 700,00 para fins compensatórios.

Isso posto, **julgo procedente em parte o pedido** para condenar a segunda parte ré a pagar ao autor a quantia de R\$ 700,00 (setecentos reais), a título de compensação por danos extrapatrimoniais, acrescida de correção monetária segundo o índice TJ-RJ, a contar da prolação da sentença, uma vez que o valor foi fixado pelo Juízo como suficiente e necessário à reparação nesta data, e de juros simples de 1% ao mês a contar do evento danoso (março/06). Julgo improcedente o pedido em relação ao segundo réu, extinguindo o feito com apreciação do mérito, na forma do artigo 269, I, do Código de Processo Civil. Sem ônus sucumbenciais, consoante artigo 55 da Lei 9099/1995.

Submeto à apreciação do MM. Juiz de Direito, para os fins do artigo 40 da Lei 9099/1995.

Rio de Janeiro, 31 de agosto de 2006.

ELISABETH RODRIGUES DE AZEVEDO

JUÍZA LEIGA

SENTENÇA

Homologo, por sentença, para que produza seus jurídicos e legais efeitos, a decisão proferida pelo(a) i. Juiz (a) Leigo (a), com esteio no artigo 40 da Lei 9099/1995 e, em consequência, JULGO EXTINTO o processo, com exame do mérito, na forma do artigo 269, I, do Código de Processo Civil.

Anote-se o nome dos advogados da parte ré para fins de futuras publicações.

Publique-se e registre-se. A intimação se dará na data designada para leitura de sentença.

Cumpridas as formalidades legais, dê-se baixa e arquivem-se, ficando cientes as partes de que após 180 dias da data do arquivamento definitivo, os autos serão eliminados, nos termos do ato normativo conjunto 01/2005 publicado no D.O. de 07/01/2005.

VALEDA SUZETE SALDANHA CARVALHO

JUÍZA DE DIREITO

PRÉDIO RESIDENCIAL. INFILTRAÇÃO ATRIBUÍDA À FALTA DE MANUTENÇÃO PELO CONDOMÍNIO. NECESSIDADE DE PROVA PERICIAL. DECISÕES DA ASSEMBLÉIA QUE DEVEM SER OBSERVADAS PELOS CONDÔMINOS QUE DELA NÃO PARTICIPAREM. DEVER DO CONDOMÍNIO DE REALIZAR DEDETIZAÇÃO QUE SE RESTRINGE ÀS ÁREAS COMUNS, BEM COMO CONSERTO DA ANTENA PARABÓLICA DO PRÉDIO E CONSERTO DO INTERFONE DA AUTORA. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. PEDIDO CONTRAPOSTO IMPROCEDENTE. PROCEDÊNCIA PARCIAL. **(PROC. Nº 2006.816.002687-0 - ELIZABETH RODRIGUES DE AZEVEDO - JUÍZA LEIGA)**

DECISÃO

Dispensado o relatório, na forma do artigo 38 da Lei 9.099/95.

A autora alega que o apartamento em que reside está em péssimo estado de conservação, em decorrência de vazamentos e infiltrações oriundos da falta de manutenção do prédio, que foi descuidada pela administração do condomínio. Pede a reforma do telhado (parte externa) e do teto (parte interna) de seu apartamento, bem como o conserto do interfone e do botão eletrônico do portão de entrada do prédio. Pleiteia, ainda, que o condomínio realize dedetização e desratização na sua unidade imobiliária, a restituição de móvel deteriorado pela infiltração e por último, indenização por dano moral.

A ré reconhece que o edifício estava com problemas de infiltração e que já tomou providências para saná-lo, mas que, no entanto, a autora nunca deu ciência ou permitiu que a síndica ou seus prepostos entrassem no seu apartamento para constatar a persistência dos problemas. Aduz que o condomínio só realiza a dedetização e a desratização nas áreas comuns e não no interior dos apartamentos. Relata que os interfones estão sendo reformados, mas que o serviço não pôde ser feito no apartamento da autora porque não foi autorizada a entrada dos técnicos em sua residência. Consigna que a retirada do botão eletrônico da garagem foi removido por questões de segurança e que tal decisão foi tomada em assembleia de condôminos. Impugna a pleiteada restituição do móvel deteriorado e, por fim, apresenta pedido contraposto de indenização por danos morais.

Decido.

A ação, em verdade, traz pedidos e causas de pedir totalmente diversos, podendo alguns serem analisados e julgados em sede de

Juizado, enquanto outros demandam perícia técnica para o deslinde justo e adequado da lide.

Assim é que, no tocante ao conserto do interfone, a ré deverá proceder à reparação do circuito que dá acesso à comunicação com o apartamento da autora e, caso seja necessário adentrar o interior do imóvel, a visita dos técnicos deverá ser agendada em horário comercial e comunicada à autora com antecedência mínima de 5 dias, que deverá estar presente ou fazer-se representar, permitindo a execução do serviço.

Com relação ao botão eletrônico do portão de entrada, cabe ressaltar que a decisão de sua retirada foi tomada em assembléia (fl. 59) e deve ser acatada por todos os condôminos, inclusive por aqueles que não compareceram ao ato, como é o caso da autora.

Da mesma forma, é incabível o pedido para que o condomínio dedetize o apartamento da autora, pois sua obrigação é restrita às áreas comuns do prédio, devendo a autora zelar pela sua própria sanitização.

Por outro lado, não é possível aferir nos autos a responsabilidade do condomínio pela infiltração que teria atingido o móvel reclamado pela autora.

Além disso, as fotos de fls.12/6 são imprestáveis para demonstrar adequadamente vazamento ou infiltração, bem como não possuem qualquer indicação de retratarem o apartamento da autora no estado atual; e, mesmo que assim não fosse, não é possível aferir com precisão se tais possíveis infiltrações seriam de responsabilidade exclusiva do condomínio, que comprova já ter realizado o conserto (fls. 41/2).

Ainda que a própria ré admita as infiltrações no edifício, não há qualquer laudo ou orçamento nos autos que possibilite constatar a existência e aferir a extensão dos danos no apartamento da autora, uma vez que esta não facultou a entrada de qualquer representante do condomínio ao imóvel, nem providenciou o requerimento do Boletim de Ocorrência à Defesa Civil, conforme foi orientada a fazê-lo (fl. 20), muito menos solicitou orçamento de reparo dos supostos danos.

O pedido de conserto da antena parabólica, aditado à fl. 25, não foi contraditado pela ré, motivo pelo qual, presume-se verdadeiro o fato narrado.

Por todo o exposto, não ficou evidenciado o dano moral que a autora alega ter sofrido, pois ela própria não diligenciou no sentido

de minorar os problemas supostamente experimentados, sequer comunicando ao condomínio a continuidade do vazamento após a realização das obras, como era seu dever. Da mesma forma, não pode a ré pretender obter indenização por danos morais em decorrência de vinditas pessoais entre sua representante legal e a autora, estranhas à lide.

Isso posto, **extingo o processo sem apreciação do mérito** no tocante à questão da infiltração no apartamento da autora e os conseqüentes supostos danos ao móvel e ao imóvel, com fulcro no inciso II do art. 51 Lei 9.099/95, carecendo a questão de perícia técnica para possibilitar correto julgamento.

Julgo procedente o pedido para que a ré providencie o conserto do interfone da autora, no prazo de 15 dias, agendando o comparecimento do técnico à residência da autora em horário comercial e avisando-a com antecedência mínima de cinco dias, sob pena de multa diária de R\$ 20,00. **Julgo procedente** o pedido para condenar a ré a providenciar o conserto da antena parabólica do prédio, no prazo de 15 dias, sob pena de multa diária de R\$ 20,00.

Julgo improcedentes os pedidos para impor obrigação à ré no sentido de dedetizar o apartamento da autora, bem como de consertar o botão eletrônico do portão do prédio. **Julgo, ainda, improcedente o pedido** de indenização por danos morais da autora em face da ré, bem como o pedido contraposto da ré, no mesmo sentido, em face da autora, **extinguindo o feito com apreciação do mérito**, na forma do artigo 269, I, do Código de Processo Civil. Sem ônus sucumbenciais, consoante artigo 55 da Lei 9099/1995.

Submeto à apreciação da MM Dra. Veleza Suzete Saldanha Carvalho, para os fins do artigo 40 da Lei 9099/1995.

Rio de Janeiro, 26 de junho de 2006.

ELISABETH RODRIGUES DE AZEVEDO

JUÍZA LEIGA

SENTENÇA

Homologo, por sentença, para que produza seus jurídicos e legais efeitos, a decisão proferida pelo(a) i. Juiz (a) Leigo (a), com esteio no artigo 40 da Lei 9099/1995 e, em conseqüência, JULGO EXTINTO o processo, com exame do mérito, na forma do artigo 269, I, do Código de Processo Civil.

Anote-se o nome dos advogados da parte ré para fins de futuras publicações.

Publique-se e registre-se. A intimação se dará na data designada para leitura de sentença.

Cumpridas as formalidades legais, dê-se baixa e arquivem-se, ficando cientes as partes de que após 180 dias da data do arquivamento definitivo, os autos serão eliminados, nos termos do ato normativo conjunto 01/2005 publicado no D.O. de 07/01/2005.

Rio de Janeiro, 26 de junho de 2006.

VELEDA SUZETE SALDANHA CARVALHO

JUÍZA DE DIREITO

CONDOMÍNIO. AUTOR MULTADO PELO CONDOMÍNIO POR ENTRAR DE SUNGA NO PRÉDIO E NÃO TRANSITAR PELAS PARTES COMUNS COM SEU CACHORRO NO COLO. PEDIDO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, ALEGANDO FALTA DE PREVISÃO DAS RESTRIÇÕES NA CONVENÇÃO. PREVISÃO DE COBRANÇA DE MULTA NOS CASOS DE CONDUTAS QUE PREJUDIQUEM A SEGURANÇA E O SOSSEGO OU CAUSEM INCÔMODOS AOS MORADORES. PROVA TESTEMUNHAL PRODUZIDA PELO RÉU QUE DEMONSTRA QUE TODOS OS CONDÔMINOS TINHAM CONHECIMENTO DAS NORMAS INTERNAS DO CONDOMÍNIO, QUE VISAM A RESGUARDAR A SEGURANÇA, HARMONIA E RESPEITO ENTRE OS CONDÔMINOS. IMPROCEDÊNCIA. **(PROC. Nº 2005.800.017600-3 - FÁTIMA DA CONCEIÇÃO FERNANDES - JUÍZA LEIGA)**

VII JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

SENTENÇA

Dispensado o Relatório, na forma do artigo 38, da Lei nº 9.099/95, passo a fazer apenas um breve relato dos fatos:

Trata-se de pedido de repetição de indébito e indenização por danos morais com fundamento na imposição de multas, pelo condomínio, em relação à conduta de "entrar de sunga no prédio e transitar pelas partes comuns com cachorro, sem que este fosse levado ao colo". Afirma o autor que tal imposição é indevida tendo em vista que tais restrições não encontram previsão na convenção do condomínio e que não lhe foi dada oportunidade de defesa a respeito da acusação. Que imposição de multa se deu em assembléia que não preencheu o quorum para alteração da convenção porque não atingiu a fração de 2/3 dos votos dos condôminos.

Fundamento e decido.

Em primeiro lugar é preciso esclarecer que o próprio autor assumiu, quando da Audiência de instrução e julgamento, que praticava as condutas que lhe eram imputadas, a saber: entrar de sunga no prédio e transitar pelas partes comuns com seu cachorro, sem que o mesmo fosse levado ao colo. Entretanto, se insurge quanto à aplicação da multa por entender que as vedações a tais condutas não estão previstas na convenção condominial. Esclarece que não acatou as determinações por entender que as mesmas

tiveram cunho pessoal, por terem sido criadas após discussão que teve com a síndica.

Além disso, deve ser verificado que a conduta do condomínio encontra total amparo na convenção do condomínio (art.23, 47, IV e 48, alínea a), acostada aos autos pelo próprio autor às fls.20 a 43. Da combinação de tais artigos da convenção, tem-se que as decisões da assembléia extraordinária obrigam a todos os condôminos e que haverá cobrança de multa no valor de uma cota ordinária do condomínio nos casos, entre outros, de condutas que prejudiquem a segurança e o sossego ou causem incômodos aos moradores. Conforme se verifica na ata de assembléia de fls. 44 a 45, a conduta de descer com animais ao chão causava incômodo e constrangimento a outros moradores.

A prova testemunhal produzida pela Ré, demonstrou que todos os moradores tinham conhecimento de tais normas internas, que as mesmas visavam a resguardar a segurança, harmonia e respeito entre os moradores e a todos se estendia, sendo por todos acatadas, salvo pelo autor.

Não há que se falar em ausência de quorum para alteração da convenção tendo em vista que a assembléia em questão não alterou a convenção do condomínio, ao contrário, agiu em consonância com a mesma, conforme previsto nos artigos da convenção acima mencionados. Além disso, tem-se que as determinações são totalmente razoáveis, em perfeita sintonia com a sociabilidade que deve existir no condomínio, visando a segurança e harmonia entre os condôminos. Ressalte-se que o próprio autor afirma em sua petição inicial que não há elevador de serviço. Assim, se só há elevador social, é perfeitamente razoável que os animais (que são todos de pequeno porte) sejam conduzidos ao colo, evitando incômodo e até mesmo resguardando a segurança de todos. Também a vedação ao trânsito de moradores em trajes de banho visa a resguardar a ordem, o recato, os bons costumes.

Não há que se falar em vedação à ampla defesa, tendo em vista que tal direito é assegurado pela própria convenção do condomínio (art. 6º, alínea h, art. 9º, alínea d e art. 12) sendo que o autor não comprovou que tenha sido impedido de exercer tal direito. Na verdade, o próprio autor admitiu que praticava as condutas.

A aplicação de multa também encontra amparo no Código Civil, artigo 1136 IV, §§ 1º e 2º.

Assim, a conduta da ré foi legítima, não havendo que se falar em restituição de quantias pagas ou em dever de indenização.

Pelos motivos acima expostos, JULGO IMPROCEDENTES OS PEDIDOS AUTORAIS, para, com fulcro no artigo 269, I do Código de Processo Civil extinguir o processo com julgamento do mérito. Sem custas, face ao art. 55, da Lei 9099/95. Transitada em julgado, dê-se baixa e arquivem-se.

Rio de Janeiro, 22 de Março de 2006

FÁTIMA DA CONCEIÇÃO FERNANDES

JUÍZA LEIGA

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. ARROMBAMENTO DE AUTOMÓVEL OCORRIDO NA GARAGEM DO CONDOMÍNIO. FURTO DE APARELHO DE SOM E AVARIAS. FALHA DO SISTEMA DE SEGURANÇA. CULPA *IN VIGILANDO*. DEVER DE INDENIZAR. DANO MATERIAL COMPROVADO. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. PROCEDÊNCIA PARCIAL. **(PROC. Nº 2006.801.006511-9 - CAMILA VILLELES CONTREIRAS DOS SANTOS - JUÍZA LEIGA)**

XXIV JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

SENTENÇA

Dispensado o relatório, na forma do art. 38 da Lei 9099/95. Pleiteia a autora indenização por danos morais e materiais, tendo em vista ter tido seu carro arrombado. A parte ré contestou impugnando o valor da causa e alegou, em síntese, a exclusão da responsabilidade pela convenção condominial.

A preliminar argüida não merece ser acolhida. Embora a patrona da ré tenha dado o nome de impugnação ao valor da causa, nada mais é do que uma questão de mérito, versada sobre a existência ou não de danos morais.

Os fatos narrados na exordial restaram incontroversos, e a questão recai sobre a existência do dever de indenizar. Também ficou incontestado que o condomínio possui preposto que controla a entrada e saída dos moradores, guardas patrimoniais - que não podem ser qualificados como vigilantes, por não trabalharem armados - e câmeras de circuito interno, que estavam desligadas.

O dever de vigilância e segurança é imposto legalmente ao prédio, pelo art. 22, §1º, b, da Lei n. 4.591/64.

Não se trata de fortuito externo, de problema de segurança pública, que apenas seguranças armados poderiam evitar. Num furto mediante arrombamento, a mera presença de um preposto, pertencente aos quadros funcionais ou terceirizado, poderia evitar. Há flagrante falha se considerarmos a quantidade de arrombamentos, 6 (seis) no total, o que nos faz ver que por muito tempo a garagem ficou sem qualquer fiscalização. Apenas quando o roubo é praticado com violência e uso de armas, de modo a impedir a defesa dos empregados da guarda, o condomínio deve ser exonerado de qualquer indenização.

Embora os vigias e as câmeras fossem para guardar o patrimônio comum, a presença deles inibiria o furto. Não se pode alegar que, estando os prepostos presentes para defender o patrimônio predial de depredações, nada fariam ao se deparar com um infrator arrombando um veículo, ou este não se sentiria intimidado na presença daqueles. Há cristalina culpa *in vigilando*.

Comprovada a culpa de seu preposto, responde o condomínio pelo prejuízo causado a morador, resultante de furto ocorrido nas suas dependências, ainda que não assumido o dever de vigilância.

A orientação predominante no Superior Tribunal de Justiça (STJ) é a de que, quando houver funcionário específico para cuidar da preservação patrimonial e ocorrer furto ou roubo no local, o condomínio deverá ser responsabilizado pelo pagamento de indenização ao proprietário do veículo. Isso porque, tudo indica, houve falha do sistema de segurança.

Pode haver ressalvas na convenção quanto às responsabilidades do condomínio, desde que não firam a legislação. As ressalvas devem ser específicas e só valem para os casos a que se referem. Se o condomínio exerce o controle da garagem do Edifício, fiscalizando a entrada e saída de pessoas, e há prepostos fiscalizando as áreas comuns do condomínio, responde por danos sofridos por veículo ali guardado, não tendo eficácia regulamento em que consigna a exclusão prévia de qualquer responsabilidade.

Ainda que inexista o dever de guarda do condomínio, expressamente assumido em convenção ou deliberação assemblear regular, pelos bens dos condôminos que se achem nas respectivas unidades autônomas, a responsabilidade daquele, pela reparação dos danos em razão de furto deles, emerge pela aplicação do disposto nos artigos 159 e 1.521, inciso III, do Código Civil, já que está claro que concorreu, por omissão, para sua verificação, agindo culposamente, por si ou por preposto seu. A convenção não tem capacidade para afastar a responsabilidade do condomínio.

Os danos materiais estão cabalmente comprovados nos autos. Há dois orçamentos de concessionárias Peugeot, referentes ao dano no veículo e o aparelho de som, devendo a ré ser condenada ao menor valor. Não há dano moral a ser indenizado. Infelizmente, furtos e roubos passaram a ser considerados aborrecimentos comuns do dia-a-dia.

Isso posto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO, em parte, para condenar a ré a pagar à autora R\$1.171,97 (mil cento e setenta e

um reais e noventa e sete centavos) a título de danos materiais, corrigidos monetariamente e com juros legais, nos termos do art. 406 do Código Civil, a partir da citação.

Submeto o presente ao Juiz de Direito.

CAMILA VILLELES CONTREIRAS DOS SANTOS

JUÍZA LEIGA

VISTOS ETC.

Homologo o presente projeto de sentença, nos termos do art. 40 da Lei 9099/95, para que surta seus jurídicos e legais efeitos, nos termos do art. 269 do Código de Processo Civil.

Sem ônus sucumbenciais, face ao disposto no artigo 55 da Lei nº 9.099/95.

P.R.I

Rio de Janeiro, 10 de janeiro de 2006.

DENISE DE ARAÚJO CAPIBERIBE

JUÍZA DE DIREITO

Acórdãos



EMERJ

CONDOMÍNIO. ILEGALIDADE DE DECISÃO ASSEMBLEAR QUE IMPÕE RESTRIÇÕES DE USO DE GARAGEM AO CONDÔMINO INADIMPLENTE. EXERCÍCIO ARBITRÁRIO VEDADO PELO ART. 345 DO CP. INDENIZAÇÃO COMPENSATÓRIA ARBITRADA EM 5 SALÁRIOS MÍNIMOS. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO. (PROC. Nº 2004.700.012945-9 - DR. FLÁVIO CITRO VIEIRA DE MELLO)

PRIMEIRA TURMA DO CONSELHO RECURSAL DOS JUIZADOS
ESPECIAIS CÍVEIS

VOTO

Alegação do condômino, ora reclamante, de impedimento de ingressar com seu veículo no pátio de estacionamento do condomínio, sob alegação de inadimplemento. Dívida que é de responsabilidade do antigo titular do domínio (fl. 48/79). Confissão do condomínio quanto ao fato de que o impedimento de ingresso realmente se deu pelo inadimplemento. Sentença de improcedência de fl. 115. Os condôminos se submetem ao princípio da obrigatoriedade da convenção, das normas condominiais e das deliberações assembleares, desde que estas não violem a Lei, a Constituição. Quem retarda o pagamento de cotas estipuladas deve ser alvejado com a correspondente ação de cobrança de cotas condominiais, que possui, inclusive, rito célere e sumário. A decisão da Assembléia, embora seja dotada de soberania como órgão de deliberação coletiva, se submete aos princípios gerais do direito, na forma dos artigos 100 e 160 do CC, quanto ao exercício regular de um direito e não abusivo do direito. O condomínio deve se valer dos meios legais cabíveis para cobrança dos condôminos inadimplentes. A atitude do condomínio extrapola o exercício regular do direito de o condomínio disciplinar a entrada e saída de veículos criando distinção entre condôminos adimplentes e inadimplentes. A conduta do condomínio se aproxima do que é vedado pelo Código Penal, no art. 345, ao preconizar como ilícito o exercício arbitrário das próprias razões. É compreensível a preocupação do condomínio em não privilegiar condôminos inadimplentes e louvável o esforço

de buscar o saneamento das contas do condomínio; todavia, à luz dos princípios gerais do direito, afigura-se como uma apenação excessiva a tentativa de criar restrição para os condôminos inadimplentes, ofendendo não só o direito de propriedade como também o direito da personalidade. O procedimento revela verdadeira punição ao condômino inadimplente que não guarda a cautela necessária, porque projeta o exercício do direito do condomínio invadindo direito alheio, já que restringe o exercício dos direitos e faculdades dos condôminos inadimplentes: a um só tempo cria gravame que coage o condômino a pagar, subtraindo-lhe inclusive o eventual direito de se defender em juízo e demonstrar que está quite, ou até mesmo, de forma mediata, sufocar o exercício pelo condômino de questionar o débito em ação consignatória, porque já estaria sofrendo restrição no acesso ao condomínio. Pelas regras de experiência comum do art. 335 do CPC, e 5º da Lei 9099/95, a conduta do Condomínio traduz constrangimento ao condômino frente aos empregados do condomínio e até de acompanhantes dos condôminos que estejam no veículo, tornando irreversível o gravame imposto. De forma mediata, vale insistir, estaria vedando o acesso à justiça (art. 5º, XXXV da CF). Provimento parcial do Recurso para, reformando a sentença de improcedência, julgar procedente em parte o pedido, arbitrando uma indenização por danos morais em 5 salários-mínimos federais pelo constrangimento de ser impedido de ingressar com o veículo no condomínio. Sem custas e honorários.

Pelo exposto, voto pelo provimento parcial do Recurso para, reformando a sentença de improcedência, julgar procedente em parte o pedido, arbitrando uma indenização por danos morais em 5 salários-mínimos federais da data do efetivo pagamento.

Sem custas e honorários por se tratar de recurso com êxito.

Rio de Janeiro, 12 de maio de 2004

FLÁVIO CITRO VIEIRA DE MELLO
JUIZ RELATOR

CONDOMÍNIO. SERVIDÃO DE PASSAGEM INFORMAL POR PORTÃO LATERAL UTILIZADA HÁ MAIS DE 50 ANOS POR CONDÔMINO IDOSO COM 71 ANOS PORTADOR DE CARDIOPATIA VALVULAR E ISQUÊMICA GRAVE, COM SEQÜELAS DE ACIDENTE VASCULAR ENCEFÁLICO, COM REDUZIDA CAPACIDADE FÍSICA. OPOSIÇÃO DE APENAS DOIS CONDÔMINOS. REVELIA DO CONDOMÍNIO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. PROVIMENTO PARCIAL PARA RESTABELEÇER O DIREITO DE PASSAGEM EXERCIDO HÁ 52 ANOS SEM APENAÇÃO DO CONDOMÍNIO A TÍTULO DE COMPENSAÇÃO PELOS ALEGADOS DANOS MORAIS. **(PROC. Nº 2006.700.041712-3 - DR. FLAVIO CITRO VIEIRA DE MELLO)**

QUARTA TURMA DO CONSELHO RECURSAL DOS JUIZADOS
ESPECIAIS CÍVEIS

VOTO

Negativa de autorização de passagem através de portão lateral do condomínio. Idoso de 71 anos que, desde 1954, apresenta quadro de cardiopatia valvular e isquêmica grave, e seqüelas de acidente vascular encefálico, fazendo uso contínuo de anticoagulantes orais, possuindo capacidade física reduzida. Autorização para utilização da entrada lateral do condomínio, com entrega da chave pelo síndico da época e atual. Reclamação de dois "moradores", sob o argumento de que não viam necessidade de o autor utilizar-se da referida passagem, que culminou com a troca do cadeado do portão e conseqüente proibição de sua utilização pelo autor, sem prévia comunicação. Abaixo assinado que colheu 42 assinaturas de moradores do condomínio, solidarizando-se com a situação do autor. Sentença de fls. 41 que decretou a revelia do condomínio, mas que, embora presumindo verdadeiros os fatos narrados na petição inicial, julgou improcedente a reclamação, sob o fundamento de que a cláusula 8.3 da Convenção de Condomínio prevê que eventual concessão de direito especial será sempre a título precário, podendo ser revogada a qualquer tempo, e que o Poder Judiciário não pode obrigar o condomínio a ter uma conduta que se

contrapõe à sua convenção, criando uma diferenciação entre os moradores. Provimento parcial. A convenção do condomínio não prevê cláusula específica que proíba o uso de chaves das áreas comuns do condomínio. Ainda que se entendesse como "concessão especial" a utilização de passagem pela entrada lateral, a cláusula 8.3 prevê tal concessão a título precário, o que não é o caso, já que o autor utiliza a passagem há 52 anos. Senão vejamos:

Processo nº: 2003.029.001077-4 Sentença: ...Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE o pedido formulado por A. C. da S. para condenar R. da S. M. F. à liberação da passagem do autor pelo(s) portão(ões) existente(s) entre os terrenos das partes, bem como à entrega das cópias das chaves do(s) portão(ões) ao autor, no prazo de 10 dias, sob pena de multa diária de R\$ 50,00 (cinquenta reais). Condeno o réu no pagamento das custas judiciais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor da causa. P.R.I. (Sentença de fls. 26/128, proferida pela MM. Dr^a Maria Aparecida da Costa Bastos, registrada em livro próprio 53, sob número de ordem 334/2005).

2005.001.30173 - APELAÇÃO CÍVEL DES. JOÃO CARLOS GUIMARÃES - Julgamento: 22/11/2005 - OITAVA CÂMARA CÍVEL - AÇÃO DE PASSAGEM EM CONDOMÍNIO C/C DANOS MORAIS. DIREITO DE LIVRE ACESSO À PROPRIEDADE. PORTÃO EM PROPRIEDADE PRIVADA. DIREITO DE IR E VIR. LIBERAÇÃO DA PASSAGEM E ENTREGA DE CHAVES. USO NOCIVO DA PROPRIEDADE. ARTIGO 1.277, DO CÓDIGO CIVIL. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

No que tange ao argumento de que a permissão da utilização da entrada lateral causaria uma diferenciação entre os moradores, a igualdade, primeiro dos direitos humanos garantidos pela Constituição, é consagrada no seu art. 5º, tanto na esfera jurídica formal como no material. Do ponto de vista formal, a igualdade encontra-se garantida por lei, vedando, a princípio, a possibilidade de qualquer tentativa de tratamento

desigual com base em sexo ou raça. Do ponto de vista material, a Constituição trata o tema da igualdade de maneira mais complexa, perseguindo o direito à "igualdade substancial" no tocante às condições concretas de vida. Ao mesmo tempo em que impede o tratamento desigual, a Constituição determina aos poderes constituídos a adoção de políticas afirmativas cuja finalidade é criar condições de igualdade. Ora, criar condições de igualdade exige, na maioria das vezes, tratamento desigual aos indivíduos. Exige tratar de forma desigual pessoas desiguais. É o caso do autor, que preenche todos os requisitos para que as normas da boa educação, da convivência e da tolerância, se sobreponham à falta de solidariedade e, principalmente, de compaixão pelo próximo. Residir em prédios de apartamentos ou em condomínios de casas fechados pode ser mais seguro do que morar em uma casa isolada, mas exige que as pessoas se adaptem a uma vida mais exposta aos vizinhos, à divisão de áreas comuns e a compartilhar decisões. A vida em condomínio implica no exercício de direitos e deveres, sendo necessário que cada um respeite os seus limites e os limites dos outros moradores. A utilização da entrada lateral não traz nenhum prejuízo aos demais condôminos, haja vista a adesão de 42 moradores no abaixo-assinado trazido aos autos. Provimento parcial do recurso para condenar o recorrido a entregar as chaves da entrada lateral ao autor, mediante termo, no prazo de 2 dias, sob pena de multa diária de R\$ 100,00, autorizando a utilização da entrada lateral do condomínio pelo recorrente. Deixo de condenar o réu ao pagamento de danos morais, já que tal pena seria suportada pelos mesmos condôminos que se solidarizaram com a situação vivida pelo autor, e se manifestaram de forma clara e inequívoca, externando o desejo de que o autor continuasse a usufruir do seu direito. Sem honorários por se tratar de recurso com êxito.

Pelo exposto, voto pelo provimento parcial do recurso para, reformando a sentença de improcedência de fls. 41, condenar o recorrido a entregar as chaves do portão da entrada lateral ao

autor, mediante termo, no prazo de 2 dias, sob pena de multa diária de R\$ 100,00, autorizando a utilização da entrada lateral do condomínio pelo recorrente.

Rio de Janeiro, 14 de setembro de 2006.

FLÁVIO CITRO VIEIRA DE MELLO

JUIZ RELATOR

CONDOMÍNIO. VAGA DE GARAGEM. DIREITO RESGUARDADO POR AGE HAVIDA EM 1969. PREFERÊNCIA PARA PROPRIETÁRIOS RESIDENTES DURANTE 35 ANOS. INCOMPETÊNCIA DO JEC PARA AÇÃO DECLARATÓRIA DE CONDÔMINO QUE PRETENDE A ANULAÇÃO DA DECISÃO ASSEMBLEAR. EXTINÇÃO DO FEITO À LUZ DO ART. 51, II DA LEI Nº 9.099/95, JÁ QUE HÁ NECESSIDADE DE DECLARATÓRIA NO JUÍZO COMUM QUE ADMITE INTERVENÇÃO DE TERCEIRO VEDADA NOS JEC'S PELO ART. 10 DA LEI Nº 9.099/95, E PARA QUE OS CONDÔMINOS USUÁRIOS DAS VAGAS HÁ 35 ANOS DEFENDAM DIREITO PRÓPRIO. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO. **(PROC. Nº 2004.700.040345-4 - DR. FLÁVIO CITRO VIEIRA DE MELLO)**

PRIMEIRA TURMA DO CONSELHO RECURSAL DOS JUIZADOS
ESPECIAIS CÍVEIS

VOTO

Vaga de garagem. Direito de uso assegurado por assembléia geral extraordinária havida em 1969 (35 anos atrás), que garante uso de vagas preferencialmente aos proprietários residentes, que prioritariamente se inscreveram e que as usaram ininterruptamente, sob pena de perda do direito em caso de não utilização por mais de 90 dias. Necessidade de declaratória com admissão de intervenção de terceiros inadmitida em sede de JEC, na forma do artigo 10 da Lei 9099/95, tal como ocorre no procedimento sumário, artigo 280 do CPC. Neste sentido, a jurisprudência:

CONDOMÍNIO DE EDÍFICIO VAGA DE GARAGEM. CESSÃO DE DIREITOS. CONVENÇÃO CONDOMINIAL. REGISTRO. DÚVIDA DO OFICIAL. NECESSIDADE DO ASSENTIMENTO DE TODOS OS CONDÔMINOS. LEI N. 4.591, DE 1964. Os atos do Condomínio que impliquem em estabelecimento de ônus reais sobre partes de sua propriedade dependem obrigatoriamente da anuência da unanimidade dos co-proprietários, porque à hipótese se aplica o artigo 628 do Código Civil (que rege a alteração da coisa comum) e não o parágrafo 3º do artigo 9º da Lei nº 4.591/1964 (que cuida apenas do estabelecimento do "quorum" para votações). 4. Apelação a que se nega provimento. (MM). Partes: E. A. DE C. V..

Tipo da Ação: APELAÇÃO CÍVEL. Número do Processo: 2000.001.06070. Data de Registro : 11/10/2000. Folhas: 95901/95905

CONDOMÍNIO HORIZONTAL. CONVENÇÃO CONDOMINIAL. VAGA DE GARAGEM. ASSEMBLÉIA GERAL . DELIBERAÇÃO DE ASSEMBLÉIA. PREVALÊNCIA. AÇÃO DECLARATÓRIA. DIREITO AO USO DE VAGA NA GARAGEM. Condomínio em propriedade horizontal. Vaga de garagem em edifício no qual a Convenção destinou área de pilotis àquele uso e estabeleceu que elas seriam utilizadas, com preferência, inicialmente, pelos proprietários dos apartamentos da frente. Deliberação em assembleia-geral, onze anos após, assegurando inscrição preferencial para seu uso aos titulares dos apartamentos da frente. Autora que, mais de trinta anos depois, adquire uma delas, é descontada, de início, na contribuição pelo uso da garagem, que lhe é suprimida após, sob alegação de que o critério da assembleia não prevalece perante a Convenção, sendo inválida a reunião que o adotou. Ação declaratória julgada procedente para pronunciar seu direito ao uso da vaga. Enquanto não for invalidada, prevalece a deliberação adotada em Assembleia (art. 24, parágrafo 1º da Lei nº 4.591/64), não se ostentando nula de pleno direito. Recurso desprovido. (GAS). Partes: COND. DO EDIFÍCIO K., REPRES. P/S/SÍNDICO. J. M. L. M.. Tipo da Ação: APELAÇÃO CÍVEL. Número do Processo: 1998.001.15409. Data de Registro: 12/03/1999. Folhas: 14896/14905. Comarca de Origem: CAPITAL. Órgão Julgador: SÉTIMA CÂMARA CÍVEL Votação: Unânime

CONDOMÍNIO HORIZONTAL. CONVENÇÃO CONDOMINIAL. VAGA DE GARAGEM. ASSEMBLÉIA GERAL. DELIBERAÇÃO DE ASSEMBLÉIA. PREVALÊNCIA. AÇÃO DECLARATÓRIA. DIREITO AO USO DE VAGA NA GARAGEM. Condomínio em propriedade horizontal. Vaga de garagem em edifício no qual a Convenção destinou área de pilotis `aquele uso e estabeleceu que elas seriam utilizadas, com preferência, inicialmente, pelos proprietários dos apartamentos da frente. Deliberação em assembleia-geral, onze anos após, assegurando inscrição preferencial para seu uso aos titulares dos apartamentos da frente. Autora

que, mais de trinta anos depois, adquire um deles, é descontada, de início, na contribuição pelo uso da garagem, que lhe é suprimida após, sob alegação de que o critério da assembléia não prevalece perante a Convenção, sendo inválida a reunião que o adotou. Ação declaratória julgada procedente para pronunciar seu direito ao uso da vaga. Enquanto não for invalidada, prevalece a deliberação adotada em Assembléia (art. 24, paragrafo 1, da Lei n. 4.591/64), não se ostentando nula de pleno direito. Recurso desprovido. (GAS). Partes: COND.DO EDIFÍCIO K., REPRES. P/S/SÍNDICO. J. M. L. M.. Tipo da Ação: APELAÇÃO CÍVEL. Número do Processo: 1998.001.15409. Data de Registro: 12/03/1999. Folhas: 14.896/14.905. Comarca de Origem: CAPITAL. Órgão Julgador: SÉTIMA CÂMARA CÍVEL. Votação: Unânime

Provimento parcial do recurso para extinguir o feito, sem julgamento de mérito, na forma do artigo 51, II da Lei 9.099/95, por inadmitir intervenção de terceiros como condição para formação da coisa julgada, erga omnes. Sem custas e honorários.

Pelo exposto, voto pelo provimento parcial do recurso para extinguir o feito formulado por C. C. N. em face do CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO, sem julgamento de mérito, na forma do artigo 51, II da Lei 9.099/95. Sem honorários, por se tratar de recurso com êxito.

Corrija-se a autuação.

Rio de Janeiro, 24 de novembro de 2004

FLÁVIO CITRO VIEIRA DE MELLO

JUIZ RELATOR

CONDOMÍNIO. ÁREA COMUM. INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO DE PASSAGEM NA PLANTA. ACESSO EXCLUSIVO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO DESPROVIDO. SENTENÇA CONFIRMADA. **(PROC. Nº 2001.700.9059-7 - DR. RENATO LIMA CHARNAUX SERTÃ)**

PRIMEIRA TURMA RECURSAL CIVEL

VOTO

Pedi vista, para melhor exame, após o voto da insigne Relatora, passando agora a me pronunciar.

Examinando os autos, verifico que o autor, ora recorrente, pretendeu manter um acesso praticamente exclusivo a uma área interna que indubitavelmente pertence ao condomínio.

O principal argumento do autor - que suscitou exame mais acurado por parte deste Vogal - residia no fato de que a porta por ele utilizada era prevista na planta de construção do prédio, não podendo agora ser vedada ou gradeada.

Ocorre que o exame das plantas de fls. 45 e também de fls. 94 revela inequivocamente que dita porta jamais constou das plantas. Observei previsão de portas em outros locais, mas não naquele, próximo à escada que vai ao subterrâneo, tal como retratado nas fotografias de fls. 51 até 54.

Também não há nos autos nenhuma prova documental que outorgue ao autor o uso exclusivo do referida área interna, que acabou sendo literalmente invadida por ele, já que nela instalou alguns equipamentos seus, isto sem falar na aludida porta, que em boa hora o condomínio mandou fechar.

Isto posto, acompanho o posicionamento da ilustrada Relatora, e voto pelo DESPROVIMENTO do recurso, e confirmação da sentença.

Rio de Janeiro, de de 2001.

RENATO LIMA CHARNAUX SERTÃ

JUIZ DE DIREITO - VOGAL

DIREITO DE VIZINHANÇA. QUESTÃO ENVOLVENDO A MANUTENÇÃO DE CÃO DE PEQUENO PORTE. ANÁLISE QUE DEVE SER CASUÍSTICA. NORMAS CONDOMINIAIS DE CARÁTER PREVENTIVO. AUSÊNCIA DE PROVAS DE INCÔMODO CAUSADO PELO ANIMAL. DIREITO À MANUTENÇÃO RECONHECIDO. SENTENÇA REFORMADA. **(PROC. Nº 2001.7008496-2- DR. RENATO LIMA CHARNAUX SERTÃ)**

PRIMEIRA TURMA RECURSAL CÍVEL

VOTO DO RELATOR

CONFLITO DE VIZINHANÇA - CÃO DE PEQUENO PORTE - PROIBIÇÃO DE ANIMAIS PREVISTA EM CONVENÇÃO CONDOMINIAL - PROPRIETÁRIA DO ANIMAL QUE DEMONSTRA NÃO HAVER NENHUM TRANSTORNO OU INCÔMODO CAUSADO À COMUNIDADE CONDOMINIAL - HIPÓTESE QUE DEVE SER ANALISADA CASO A CASO, NÃO OBSTANTE A PROIBIÇÃO FORMAL - DIREITO DE MANUTENÇÃO DO ANIMAL, QUE NESTA HIPÓTESE SE RECONHECE - SENTENÇA REFORMADA

Trata-se de conflito ocorrido no seio de condomínio residencial, ocasionado pela presença de cão da raça "Shi Tzu", de propriedade da autora, que relata estar sendo constrangida pelos funcionários do Condomínio Réu, onde mora, a expulsar seu animal do seu próprio apartamento. Aduz que vem recebendo multas enviadas pela direção do condomínio, consoante fls. 12.

A autora pretende obter do Judiciário declaração no sentido de que tem direito a manter seu animal de estimação nas dependências de seu apartamento, bem assim, cancelar as multas que lhe foram enviadas.

A sentença rejeitou a pretensão autoral, argumentando que há norma expressa na Convenção respectiva (Regulamento Interno, norma nº 15, fls. 61), a proibir, sem exceções, a permanência de tais animais.

A matéria, a meu sentir, sem embargo das opiniões em contrário, encontra-se entre aquelas que merecem análise caso a caso, sendo impossível padronizar entendimento a respeito, dada a diversidade de hipóteses.

Em acórdão de minha lavra, recentemente proferido nesta Turma Recursal (Recurso nº 00-7649-5), referendi tal entendimento, rejeitando a pretensão que, naquele processo, uma vizinha manifestava contra outra, para que retirasse animais de sua unidade residencial; e o fiz justamente porque não havia sido produzida prova suficiente a demonstrar os transtornos causados pelos animais.

A respeito relembre-se o Enunciado nº 14.7.1 da Consolidação dos Enunciados Jurídicos Cíveis e Administrativos (Aviso nº 48/2001, D.O. de 21.09.2001), segundo o qual *"a convenção condominial que proíbe a permanência de animais domésticos no prédio ou em apartamento deve ser interpretada com bom senso e em consonância com o direito de propriedade, admitindo-se a presença daqueles de pequeno porte que não causem incômodo ou risco à segurança, ao sossego e à saúde dos vizinhos"*.

Ainda sobre o tema, o ilustre magistrado Augusto Alves Moreira Junior já ponderava, em brilhante voto no Recurso nº 00-2754-0, que as regras em matéria condominial ostentam caráter resguardativo, não podendo ser consideradas impositivas, tanto que se referem a situações não padronizadas, mas ao contrário, revelam-se diferentes em cada caso concreto.

No caso dos autos, o animal em questão é de pequeníssimo porte (verifique-se fotografia de fls. 30 e 31), o que torna deveras discreta a presença do animal em partes comuns do condomínio. Nenhuma notícia há de seus latidos ou odores tenham importunado qualquer dos condôminos. E nenhuma prova foi feita nesse sentido.

Evidentemente, se de futuro ocorrerem episódios que justifiquem medidas corretivas, outra será a hipótese, a possibilitar que, em tese, o Judiciário possa se pronunciar.

Com tais considerações, divirjo do posicionamento da douta magistrada de 1o grau, e reconheço à autora, na hipótese vertente, o direito de manter seu animal em seu apartamento.

Sou, pois, pelo PROVIMENTO do recurso da autora, para julgar PROCEDENTE o pedido inicial no sentido de:

I- declarar o direito de permanência do animal em questão na unidade residencial da autora;

II- determinar que o Condomínio réu, no prazo de 10 (dez) dias, remeta cópia deste acórdão para todas as unidades residenciais do condomínio réu, sob pena de multa diária de R\$ 50,00 (cinquenta reais);

III- determinar o cancelamento de todas as multas lançadas contra a pessoa da autora, atinentes ao tema deste processo;

IV- determinar ao condomínio réu que se abstenha de lavrar e cobrar outras multas do mesmo teor contra a autora, sob pena de multa cominatória de R\$ 1.000,00 (mil reais) a cada cobrança indevida.

Sem honorários.

É como voto.

Rio de Janeiro, 10 de outubro de 2001

RENATO LIMA CHARNAUX SERTÃ

JUIZ RELATOR

CONDOMÍNIO. FURTO EM APARTAMENTO. ARROMBAMENTO. INEXISTÊNCIA DE DEVER DE VIGILÂNCIA POR PARTE DO CONDOMÍNIO. PRÉDIO MODESTO. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. RESPONSABILIDADE PELA SEGURANÇA PÚBLICA QUE COMPETE AO ESTADO. IMPROCEDÊNCIA. (**PROC. Nº 2005.700.48001-3 - DR. BRENNO MASCARENHAS**)

VOTO

Condenado a pagar ao autor R\$2.015,00 de indenização por danos materiais (fls. 59/63), recorreu o réu (fls. 68/71).

O autor mora em apartamento situado no condomínio réu que não dispõe de porteiro, segurança ou filmadora. Em 21/12/04, bandidos assaltaram o apartamento do autor. Arrombaram a porta do apartamento e dele subtraíram um DVD e um Videogame de, ao todo, R\$1.525,00 (fls. 21 e 22). O autor gastou R\$490,00 para trocar a fechadura (fls. 23). Tais fatos são incontrovertidos.

Alega o autor que o réu foi "negligente", porque não providenciou "mecanismos simples de segurança, tais como, câmeras e porteiros contratados para fiscalizar a entrada de estranhos" (petição inicial, item 8).

Não tem razão o autor. O edifício em que reside é modesto, a taxa condominial é de R\$65,00 (fls. 16, 49 e 11) e o réu não se obriga ou obrigava a instalar filmadora em suas dependências ou contratar porteiro.

Na verdade, nada sugere que o réu se conduziu com culpa, por deixar de fazer algo que lhe competia. A culpa pelos crimes referidos na inicial é atribuível aos bandidos que o cometeram e, eventualmente, ao Estado, constitucionalmente responsável pela segurança pública.

Para que se caracterizasse a responsabilidade do réu era indispensável o elemento culpa que, como se viu, não se verifica.

Forçoso concluir que improcedem os pedidos do autor.

ANTE O EXPOSTO, voto no sentido de dar provimento ao recurso e de se julgar improcedente o pedido de indenização por danos materiais, mantida, no mais, a sentença recorrida.

Rio de Janeiro, 1º de dezembro de 2005

BRENNO MASCARENHAS

JUIZ DE DIREITO

CONDOMÍNIO. ASSEMBLÉIA EXTRAORDINÁRIA QUE DETERMINA A TROCA DA FECHADURA DA PORTA DE ENTRADA DO EDIFÍCIO E ESTABELECE QUE SOMENTE DISPORIAM DA NOVA CHAVE O PORTEIRO E A SÍNDICA. DECISÃO NULA. CONDÔMINOS TÊM DIREITO DE ACESSO À ÁREA COMUM. APLICAÇÃO DOS ARTIGOS 1.331 § 4º E 1.335, II DO CÓDIGO CIVIL. CONDENAÇÃO DO CONDOMÍNIO À ENTREGA DA CHAVE DO PORTÃO QUE DÁ ACESSO A LOGRADOURO PÚBLICO AO AUTOR. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO. **(PROC. Nº 2006.700.26817-8 - DR. BRENNO MASCARENHAS)**

VOTO

Pretende a autora que o réu seja condenado a lhe entregar a chave da portaria do prédio referido na inicial e a lhe pagar indenização por danos morais.

Julgados improcedentes os pedidos (fls. 37/38), recorreu a autora (fls. 42/44).

A autora é proprietária do apartamento em que reside, situado no condomínio-réu. Em 21/9/05, a Assembléia Extraordinária do réu determinou a troca da fechadura da porta de entrada do edifício e estabeleceu que somente disporiem da nova chave o porteiro e a síndica. Tais fatos são incontroversos.

Afigura-se nula a decisão da Assembléia Extraordinária do réu.

Com efeito, no condomínio edilício, "nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público" (art. 1.331, §4º, do Código Civil) e é direito dos condôminos o livre acesso às partes comuns do edifício (art. 1.335, II, do Código Civil).

Sou de alvitre que, como os direitos à propriedade e de ir e vir têm matriz constitucional, o estabelecimento de norma como a de que se trata exigiria alteração da convenção condominial aprovada pela unanimidade dos condôminos, na forma do art. 1.351, segunda parte, do Código Civil, aplicado analogicamente.

Note-se, a propósito, que os direitos dos condôminos às partes comuns do condomínio são inseparáveis de sua propriedade exclusiva, nos termos do art. 1.339 do Código Civil. Nessa linha, reconhecer a validade da decisão em tela importaria em permitir a interferência da assembléia do réu na propriedade exclusiva do autor, o que não se pode admitir.

Forçoso concluir que o réu se obriga a entregar à autora as chaves da portaria do edifício em que reside.

Nada obstante, dano moral não sofreu a autora, tendo em vista que a conduta do réu é escusável, já que se baseou em deliberação coletiva da sua Assembléia Geral, e que não foi atingida a sua honra.

ANTE O EXPOSTO, voto no sentido de se dar parcial provimento ao recurso, condenando o réu a entregar à autora as chaves da portaria do prédio em que reside, em dois dias contados da publicação do acórdão, sob pena de multa diária de R\$50,00, e, no mais, ratificando a sentença recorrida.

Rio de Janeiro, 23 de junho de 2006

BRENNO MASCARENHAS

JUIZ RELATOR

CONDOMÍNIO. CONDÔMINO COM DIFICULDADE DE LOCOMOÇÃO. DIREITO DE IR E VIR ASSEGURADO. NECESSIDADE DE OBRA PARA FACILITAR O ACESSO DO LOGRADOURO PÚBLICO AO PATAMAR DO PAVIMENTO ONDE RESIDE O AUTOR. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO. **(PROC. Nº 1999.700.3518-4 - DR. RENATO LIMA CHARNAUX SERTÃ)**

PRIMEIRA TURMA RECURSAL CIVEL

VOTO DO RELATOR

CONDOMÍNIO - DIREITO DE IR E VIR - OBRAS PARA PROVER O ACESSO A PESSOA COM DIFICULDADE DE LOCOMOÇÃO - OBRIGATORIEDADE - INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 30 E 10, INCISO IV DA LEI 4591/64 - INTERPRETAÇÃO COSENTÂNEA COM O ESPÍRITO DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, EM SEUS ARTIGOS 50, INCISOS I, XV e XXIII, 227 PARÁGRAFO 2º e 244, CAPUT - CRITÉRIO DA RAZOABILIDADE - RESGATE DA CIDADANIA - SENTENÇA QUE SE REFORMA - HONORÁRIOS DE 10% SOBRE O VALOR DA CAUSA, PELO RECORRENTE VENCIDO

Poucas causas do cotidiano forense suscitam tanta angústia por parte do julgador, face ao aspecto profundamente humano da controvérsia, que concerne ao tema do resgate da cidadania.

Tal preocupação atingiu também o magistrado prolator da sentença, que declarou com bastante sensibilidade os aspectos justos do pleito do autor, desassistido todavia, ao ver de S.Exa., do amparo legal necessário ao sucesso de sua demanda.

Foram invocados diplomas legais recentes sobre a matéria (sobretudo as posturas municipais), a determinarem a construção de rampas de acesso a deficientes físicos.

Ditos mananciais legislativos, todavia, não socorrem a pretensão do ora recorrente, eis que a presente hipótese abarca edificação cujo "habite-se" foi concedido sob o império da legislação anterior, que não exigia tais adaptações; ato jurídico perfeito que não pode ser atingido pela novel norma legal.

De outra face, parece-me que, embora sem explicitude, já o tradicional estatuto do condomínio horizontal, a Lei 4.591/64, já

traz de longa data o comando legal que possa respaldar a pretensão do recorrente.

O artigo 3º, ao dispor sobre o terreno e benfeitorias que constituem o condomínio horizontal, reza em sua parte final: "...serão insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino."

A seu turno, o artigo 10 da mesma lei preconiza:

Art. 10 - "É defeso a qualquer condômino:

.....

IV - embaraçar o uso das partes comuns".

A *contrario sensu*, portanto, se ninguém pode usar exclusivamente determinada área, ninguém será privado a ter acesso a ela, evidentemente dentro dos critérios da razoabilidade.

Destarte, usando-se do necessário bom senso e prudência, tenho que o Condomínio é responsável pelas obras necessárias ao deslocamento do autor, ora recorrente.

Tais conclusões não encontram óbice, mas antes respaldo, na Carta Magna, em atendimento aos princípios da igualdade, livre locomoção, e da função social da propriedade, contidos, entre outros, nos incisos I, XV e XXIII do seu artigo 5º. Também analogicamente, em tema de proteção ao deficiente físico, aplicáveis se verificam os artigos 244 e 227 parágrafo 2º do Diploma Maior.

Não se pode pretender ou esperar que todos - das mais variadas condições físicas - tenham acesso a todos os locais, indistintamente. Por exemplo: as caminhadas ladeira ou montanha acima, só as faz aquele que contar com preparo físico para tanto; outrossim, há determinados recantos de um parque destinado ao lazer - o alto de uma árvore ou pedra, por exemplo - que só pessoa muito jovem ou treinada poderá alcançar.

No que tange, todavia, ao acesso a seu próprio lar, parece-me perfeitamente justo que o autor, ou outra qualquer pessoa, a isto tenha direito, através do uso de aparelho para tanto destinado - no caso, a cadeira de rodas - sem grandes esforços. O mesmo poderá se aplicar a alguém que esteja conduzindo criança de tenra idade, dentro do chamado "carrinho de bebê".

Para tanto, faz-se mister a rampa ou outro meio adequado.

Sob tal ótica, mais justa será a solução mais razoável, que atenda às necessidades fundamentais do autor - o acesso a seu lar - mas não o faça quanto a todos os outros cantões de lazer do

seu condomínio, o que poderia constituir atendimento espontâneo mas não coercitivo para o condomínio réu.

Pelo exposto, sou pelo PROVIMENTO PARCIAL do recurso do autor, para condenar o Condomínio réu no cumprimento de obrigação de fazer, a saber, obras que permitam o acesso do logradouro público ao patamar do pavimento onde reside o autor, podendo tal acesso constituir-se de rampa(s), elevatória(s) ou outros meios que permitam que tal acesso se dê através de uma cadeira de rodas convencional, isto é, movida com a ação dos membros superiores, sem o auxílio de outrem. Assino o prazo de 90 (noventa) dias para a entrega de tais obras, sob pena de multa diária de 25% do salário mínimo a favor do autor, ora recorrente.

Sem honorários.

É como voto.

Rio de Janeiro, 10 de dezembro de 1999.

RENATO LIMA CHARNAUX SERTÃ

JUIZ RELATOR

CONDOMÍNIO EDILÍCIO. DESPESAS DE CONserto DE ELEVADOR. AUSÊNCIA DE PREVISÃO NA CONVENÇÃO. DELIBERAÇÃO ASSEMBLEAR QUESTIONADA PELA AUTORA. PROPRIETÁRIO DO APARTAMENTO TÉRREO QUE NÃO É OBRIGADO AO PAGAMENTO. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO. **(PROC. Nº 2005.700.56653-9 - DR. RENATO LIMA CHARNAUX SERTÃ)**

SEGUNDA TURMA RECURSAL CIVEL

VOTO DO RELATOR

CONDOMÍNIO EDILÍCIO - DESPESAS COM REFORMA DO ELEVADOR - IMPOSSIBILIDADE DE COBRÁ-LAS DO PROPRIETÁRIO DE APARTAMENTO TÉRREO, NA AUSÊNCIA DE DISPOSITIVO CONVENCIONAL A RESPEITO - INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 1340 DO CÓDIGO CIVIL - REFORMA DA SENTENÇA

Merece ser provido o recurso do condômino-autor.

Versa a matéria sobre a possibilidade, ou não, de se impor ao proprietário de apartamento térreo, o rateio de despesas atinentes a obras no elevador do prédio.

É cediço que as unidades térreas não utilizam o elevador, o que atrai a incidência do artigo 1340 do Código Civil de 2002, segundo o qual somente os beneficiários das obras realizadas deveriam arcar com as despesas respectivas.

Na presente hipótese, à época da deliberação assemblear questionada pela autora, não dispunha o prédio de convenção de condomínio, e portanto, nenhuma cláusula contratual existe que possa indicar outro caminho diverso da previsão legal.

Não obstante, a sentença julgou improcedente o pedido inicial, invocando singela argumentação no sentido de que o elevador integra a área comum do prédio, e que o seu não funcionamento desvalorizaria todas as unidades imobiliárias.

Em sede de contra-razões ao recurso ofertado pela autora, o condomínio informa que, no interregno, já foi votada convenção de condomínio, na qual se prevê que todos os co-proprietários deverão arcar com as despesas de conservação do edifício, inclusive elevador (cláusula 30ª, item d, fls. 107-verso).

Tal elemento trazido pelo recorrido, todavia, revela-se desinfluyente para o desate da questão. A uma porque trazido serodidamente ao processo, quando já prolatada a sentença. A duas porque aqui se decide sobre a juridicidade ou não da cobrança de obra específica atinente ao elevador, que foi decidida em época bem anterior à celebração da convenção condominial. Pouco importa, aliás, que as parcelas do preço contratado para a reforma do elevador se protraíam no tempo, para além da entrada em vigor daquela convenção. Trata-se de obrigação assumida pelo condomínio antes da referida vigência, e que portanto não atinge a pessoa da ora autora, acobertada que está pelo Direito da época.

Os dispositivos da nova convenção poderão impedir que a autora seja isentada de despesas com o elevador, porém tal se dará para o futuro, e não para os fatos descritos na exordial. Nesse contexto, fica obstaculado o atendimento do item e, parte inicial, da peça vestibular.

Voto, pois, no sentido de DAR PARCIAL PROVIMENTO ao recurso da autora, para reformar a sentença e julgar parcialmente procedente o pleito exordial, condenando o condomínio a se abster de cobrar as cotas extraordinárias atinentes à reforma do elevador deliberadas na assembléia de 19/01/2005, sob pena de multa de R\$ 500,00 a cada cobrança que for enviada em desacordo com este comando. Determina-se ainda que o condomínio restitua à autora as quantias já pagas a título de despesa com tal elevador (item 5-f da inicial), que montam, conforme petição de fls. 46/47, a R\$ 587,13 (quinhentos e oitenta e sete reais treze centavos).

Sem honorários.

Rio de Janeiro, de de 2005.

RENATO LIMA CHARNAUX SERTÃ

JUIZ RELATOR

CONVENÇÃO CONDOMINIAL. DECLARAÇÃO DE INEFICÁCIA DE CLÁUSULA E OBRIGAÇÃO DE FAZER. ANIMAIS. PROIBIÇÃO DE MANUTENÇÃO NO APARTAMENTO E TRÂNSITO EM ÁREAS COMUNS. MULTA DEVIDA. REPARO EM APARELHO DE INTERFONE. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO. **(PROC. Nº 2004.700.015967-1 - DRA. ADALGISA BALDOTTO EMERY)**

CONSELHO RECURSAL

RELATÓRIO

Trata-se de ação em que a autora se insurge contra cláusula de convenção condominial que proíbe manutenção de animais no prédio, fixando multa para eventual descumprimento da regra. Alega ainda que o porteiro eletrônico que atende a seu apartamento foi desligado por iniciativa da síndica, há vários meses, com intuito de prejudicar a autora.

Requer a desconsideração da referida cláusula e cancelamento da multa aplicada em virtude do descumprimento da restrição sobre a manutenção de animais no prédio. Pede, ainda, a condenação do condomínio a reparar o porteiro eletrônico e a pagar indenização por danos morais sofridos.

Em contestação, a parte ré sustenta preliminar de conexão com a ação de consignação de pagamento proposta pelo autor, em processamento perante a 1ª Vara Cível da Comarca de São Gonçalo. No mérito, afirma que a convenção proíbe expressamente a manutenção de animais no condomínio, prevendo multa em caso de descumprimento. Sustenta que o interfone não está funcionando por ser obsoleto e de difícil reparo.

A sentença de fls. 93/94 acolheu a preliminar de conexão e julgou extinto o processo sem julgamento do mérito com base no art. 267 do CPC.

Recurso da parte autora de fls. 97/102.

Contra-razões de fls. 112/113.

VOTO

Conforme se observa, não há coincidência entre os pedidos ou a causa de pedir da presente ação e da ação consignatória (fls. 104/106).

Causa de pedir nas ações propostas.

A autora possui um cão, mantendo-o em seu apartamento mesmo tendo conhecimento da proibição constante da convenção de condomínio quanto à manutenção de animais no edifício e, por isso, lhe foi aplicada multa prevista na convenção. Entendendo não ser devida a multa pela infração, a autora pretendeu pagar o valor da cota condominial sem o referido acréscimo e, como consequência, a administração do condomínio se negou a receber os devidos valores.

Por essa razão, a autora optou por consignar os valores das cotas em estabelecimento bancário, obedecendo a forma do art. 890, § 1º do CPC. Assim, foram depositados valores nos Bancos HSBC referentes as meses de março e abril, e Banco do Brasil referente aos meses de maio e junho, respectivamente. Quanto aos meses de julho e agosto, a autora optou por propor ação consignatória, ora em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de São Gonçalo.

A consignatória trata somente da regularidade dos valores depositados em juízo, enquanto que a presente ação, mais abrangente, envolve discussão sobre a validade da norma prevista na convenção de condomínio, correção da multa aplicada, e obrigação de reparo de interfone do apartamento da autora e, ainda, indenização por danos morais devidos decorrentes da conduta da síndica do condomínio.

As matérias tratadas na presente demanda exorbitam e diferem das tratadas na ação consignatória, atuando a lide aqui discutida como prejudicial a eventual decisão proferida naquela demanda. Dessa forma, afasta-se a preliminar argüida.

NO MÉRITO

Conforme prevê o Código Civil em seus arts. 1333 e 1351, a convenção de condomínio é obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades e, somente poderá ser modificada pela Assembléia Geral com *quorum* qualificado de 2/3 dos condôminos. Dessa forma, não poderia a autora requerer individualmente a descon sideração de norma da convenção, uma vez que isto implicaria em uma forma de burlar o *quorum* qualificado determinado pela lei.

A convenção de condomínio (fls. 14) apresenta-se hígida, sem qualquer mácula, não havendo nenhuma alegação sobre sua

regularidade formal. Deverá, portanto, ser cumprida em sua integralidade, inclusive quanto à cominação de multas.

A cláusula impugnada, por seu turno, faz parte de convenção lícita, ato-regra que recebeu aprovação dos proprietários e, portanto, tem força coercitiva. Tratando-se de lei entre as partes, a ela devem submeter-se todos os condôminos, até que seja modificada através de assembléia própria. Nesse diapasão, não merece acolhimento o pedido de declaração de ineficácia da regra mencionada ou da penalidade aplicada.

Considerados tais fatos, conclui-se que houve infração da convenção de condomínio por parte da autora, uma vez que a norma prevista no art. 73, IX da convenção foi flagrantemente violada, pois a autora manteve animal em seu apartamento, permitindo seu trânsito nas áreas comuns, em desacordo com o referido dispositivo.

Quanto ao fato do interfone da autora não estar funcionando, não há nenhuma prova nos autos que demonstre ter sido o aparelho desligado por ordem da síndica, admitindo-se portanto exija ele reparo ou substituição para que atenda aos fins a que se destina. Esta providência incumbe ao condomínio que a toda evidência tem sido negligente quanto às suas responsabilidades, não se justificando a demora para o conserto que se estende desde março de 2003.

Em face do exposto, voto no sentido de dar **provimento parcial ao recurso** para que seja a parte ré condenada a realizar o reparo do aparelho de interfone da unidade da autora no prazo máximo de 15 dias, sob pena de multa diária de R\$ 50, 00 por dia de atraso e para julgar improcedentes os demais pedidos.

Sem ônus sucumbenciais.

Encaminhe-se cópia da sentença à 1a Vara Cível da Comarca de São Gonçalo.

Rio de Janeiro, 08 de junho de 2004

ADALGISA BALDOTTO EMERY

JUÍZA RELATORA

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. APARTAMENTO ARROMBADO. DESAPARECIMENTO DE BENS MÓVEIS. INDÍCIOS DE QUE A PORTARIA FICOU DESGUARNECIDA DURANTE O PERÍODO DE EXPEDIENTE DO PORTEIRO. SENTENÇA REFORMADA. **(PROC. Nº 2001.700.12235-5 - DR. RENATO LIMA CHARNAUX SERTÃO)**

PRIMEIRA TURMA RECURSAL CIVEL

VOTO DO RELATOR

CONDOMÍNIO HORIZONTAL - APARTAMENTO ARROMBADO EM CIRCUNSTÂNCIAS POUCO ESCLARECIDAS, COM DESAPARECIMENTO DE DIVERSOS BENS MÓVEIS - EDIFÍCIO QUE NÃO DISPÕE DE APARATO DE SEGURANÇA, MAS QUE TEM PORTEIRO, TENDO A SUBTRAÇÃO OCORRIDO DURANTE O EXPEDIENTE - INDÍCIOS SUFICIENTES DE QUE A PORTARIA FICOU DESGUARNECIDA DURANTE O PERÍODO - PRETENSÃO INDENIZATÓRIA QUE PODE SER ATENDIDA EM PARTE - SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA QUE DEVE SER REFORMADA

A par da ementa supra, auto explicativa, valem apenas mais algumas considerações.

É curial que não se trata de relação de consumo entre as partes litigantes, e, assim, fica afastada a cogitação de inversão do ônus da prova; este compete ao autor, nos termos do artigo 333, inciso I do CPC.

Este trouxe duas testemunhas a Juízo, as quais esclareceram parte dos fatos que antecederam a subtração criminosa dos bens do autor.

O porteiro do edifício, de nome B., à fl. 35 afirmou que durante o seu horário de jantar deixou na portaria um indivíduo de nome Jorge, que não faz parte do quadro de funcionários do condomínio. Aduz que Jorge foi afastado por desídia no cumprimento de suas funções.

Tudo indica que J. fosse um funcionário irregularmente admitido e, ainda, que não cumpria a contento suas tarefas.

A ausência do porteiro oficial coincide com o horário do crime. A responsabilidade do condomínio caracterizou-se, a meu ver, até porque não havia como chegar à porta do apartamento arrombado sem passar pela Portaria.

A prova do dano material, todavia, restringiu-se às notas fiscais juntadas pelo autor às fls. 06/07. Em se tratando de dano material, não se pode indenizar por prejuízo que não foi efetivamente provado.

Os documentos trazidos pela parte autora a respeito, somados, apontam o valor de R\$ 226,00.

Assim, voto pelo PARCIAL PROVIMENTO do recurso do autor, para julgar parcialmente procedente o pedido inicial, condenando o condomínio réu a indenizar o autor na quantia de R\$ 226,00, acrescida de juros de mora desde a data do sinistro.

Sem honorários.

Rio de Janeiro, de de 2002.

RENATO LIMA CHARNAUX SERTÃ

JUIZ RELATOR

CONDOMÍNIO. ABERTURA DE JANELA NA DIREÇÃO DA ÁREA DE SERVIÇO DO APARTAMENTO DO AUTOR. INVASÃO DE PRIVACIDADE. VIOLAÇÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. RETIRADA DA JANELA E RECOMPOSIÇÃO DA PAREDE. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO. **(PROC. Nº 2002.700.10577-3 - DR. RENATO LIMA CHARNAUX SERTÃO)**

PRIMEIRA TURMA RECURSAL CIVEL

VOTO DO RELATOR

CONDOMÍNIO ESPECIAL - ABERTURA DE JANELA EM PRISMA DE VENTILAÇÃO DE EDIFÍCIO, NÃO PREVISTA NA PLANTA ORIGINAL - INVASÃO DE PRIVACIDADE - FALTA DE AUTORIZAÇÃO DA OBRA PELA MAIORIA QUALIFICADA DOS CONDÔMINOS, COM VIOLAÇÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL - FECHAMENTO DA JANELA QUE SE IMPÕE - SENTENÇA REFORMADA

O autor é proprietário do apartamento 402 do condomínio réu. Alegou que, sem o consentimento dos demais condôminos, o sr. L. G. G., ora 1º réu e também condômino, efetuou alteração na parede lateral do edifício, abrindo uma janela na direção da área de serviço do apartamento do autor, o que lhe retirou toda a privacidade. Fotos de tal janela encontram-se nos autos às fls. 10/15.

Daí a presente ação, em que o autor pretende seja providenciada a retirada da janela, recompondo-se a parede nas suas condições iniciais, além de indenização por danos morais.

A sentença de fls. 46/47 deu pela improcedência do pedido, ao argumento de que não se estaria diante da proibição prevista no art. 10 (inciso I) da Lei n.º 4591/64, mas sim da faculdade concedida ao condômino de alterar sua unidade autônoma, o que estaria garantido pelo art. 19 da mesma lei.

Não entendo, *data venia*, assim.

Em primeiro lugar, observo que não se está diante de hipótese de alteração de fachada, eis que a janela foi aberta em uma empena lateral do edifício, empena esta que compõe um prisma de ventilação interno do edifício, popularmente conhecido como poço. Ao reverso, entendo que o art. 19 da Lei 4591/64 foi efetivamente violado,

posto que a abertura de tal janela causou indubitavelmente incômodo ao autor.

Parece-me irrelevante que a parte devassada do apartamento do autor seja a cozinha ou a área de serviço. Como sabemos, a privacidade é bem intangível, integrante do rol dos chamados direitos da personalidade. É de se reconhecer, sem sombra de dúvida, que o sossego e a intimidade do autor restaram perturbados pela possibilidade de alguém espiar através de tal janela, quando é certo que pela planta original esta possibilidade não existia.

Ao ver deste Relator, são despiciendos os precedentes alegados pelas partes rés de que outras janelas semelhantes já haviam sido abertas em outros andares. Além de constituírem circunstâncias que não podem ser apreciadas nestes processos, erros pretéritos não podem justificar erros presentes.

Quanto à questão da aprovação assemblear para a abertura de tal janela, esta Turma chegou a determinar, conforme súmula e voto de fls. 103/104, que se verificasse junto ao V Juizado Especial Cível a existência e andamento de outra ação que visa desconstituir a assembléia geral de condôminos que teria autorizado tal abertura.

Cogitou-se àquela ocasião haver relação de prejudicialidade entre as duas ações.

Afasto agora este óbice. É que nos termos da cláusula 3ª do Regulamento Interno do condomínio réu (fls. 17), a alteração de qualquer parte comum deve ser **precedida** de aprovação por assembléia. Ora, conforme bem salientado pelo autor em seu recurso, a abertura da janela ocorreu em setembro de 2001, a presente ação foi proposta em outubro do mesmo ano, e somente em janeiro de 2002 é que ocorreu dita assembléia, decerto convocada atabalhoadamente para tentar legitimar o que já havia sido praticado ao arrepio da norma de regência.

Ademais, reza a cláusula 11ª da Convenção Condominial (fls. 28) que as modificações nas coisas comuns dependerão do consentimento de 70% dos condôminos, e não do mesmo percentual dos presentes à assembléia.

Não há qualquer indicativo de que o tardio conclave realizado em janeiro de 2002 tivesse contado com a votação qualificada supra referida.

Conclui-se assim que, seja qual for o destino do questionamento jurídico da validade de tal assembléia que se faz em outra ação, a conclusão a que se chega não pode ser outra: a janela foi aberta

ao arrepio da lei e da convenção do condomínio, e além disto viola a privacidade do ora recorrente, que merece o socorro do Judiciário, o qual lhe foi negado em 1º grau.

De outra face, restaram indemonstradas no processo outras circunstâncias que dêem ensejo à reparação civil por dano moral postulada pelo autor, não podendo seu pleito ser atendido nesse particular.

Por todo o exposto, sou pelo PROVIMENTO PARCIAL do recurso do autor para reformar a sentença e julgar parcialmente procedente o pedido, condenando ambos os réus, solidariamente, a providenciarem, no prazo de 20 (vinte) dias da respectiva intimação pessoal, a retirada da janela em questão, recompondo-se a parede tal como primitivamente construída, sob pena de multa diária de R\$ 200,00 (duzentos reais).

Sem honorários.

É como voto.

Rio de Janeiro, 30 de outubro de 2002

RENATO LIMA CHARNAUX SERTÃ

JUIZ RELATOR

CONDOMÍNIO. AUTOR, EX-EMPREGADO DE CONDÔMINO QUE, É IMPEDIDO DE INGRESSAR NO CONDOMÍNIO. NOME DO AUTOR CONSTAVA NA LISTA NEGRA DO CONDOMÍNIO, AFIXADA NA PORTARIA. IMPEDIMENTO LÍCITO. DIREITO DE PROPRIEDADE. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. RECURSO IMPROVIDO. **(PROC. Nº 2006.700.30948-0 - DR. BRENNO MASCARENHAS)**

VOTO

Julgado improcedente o pedido, de indenização por danos morais (fls. 66/67), recorreu o autor (fls. 77/81).

O autor foi empregado de I. M. S., moradora de casa situada no condomínio-réu. Rescindido o contrato de trabalho, em 2002, o autor ingressou com ação trabalhista contra essa moradora. Em 25/6/05, seguranças do réu impediram o autor e seus acompanhantes, interessados em adquirir imóvel no local, de ingressar no condomínio. Na ocasião, o autor atuava como corretor. Tais fatos são incontrovertidos.

O nome do autor constava da lista negra do réu, afixada na portaria do réu (fls. 73, 74 e 75).

Sou de alvitre que a proibição estabelecida pelo réu se caracteriza como exercício regular de direito.

Se há incompatibilidade de alguma natureza entre condômino ou morador do condomínio com o autor, é lícito e razoável que o réu o impeça de ingressar em suas dependências.

Trata-se de corolário do direito de propriedade (Constituição, arts. 5º, XXII, e 170, II).

Outrossim, não se sustenta o argumento do autor de que o réu não constitui condomínio, mas "clubes" (petição de recurso, fls. 68). Com efeito, é o próprio autor que, na inicial, expressamente, qualifica o réu como "condomínio".

ANTE O EXPOSTO, voto no sentido de se negar provimento ao recurso e de se condenar o autor a pagar honorários advocatícios de 10% do valor da causa, observado o art. 12 da Lei 1.060/50.

Rio de Janeiro, 27 de julho de 2006

BRENNO MASCARENHAS

JUIZ RELATOR

CONDOMÍNIO. AUTORA QUE PRETENDE A CONDENÇÃO DO CONDOMÍNIO A ARCAR COM AS DESPESAS DA REPOSIÇÃO DO EQUIPAMENTO CONTRA INCÊNDIO, ISENTANDO A MESMA DE QUALQUER ÔNUS. ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA QUE DELIBEROU NO SENTIDO DE QUE OS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A RECUPERAÇÃO DO EQUIPAMENTO DE DEFESA CONTRA INCÊNDIO DO RÉU ADVIRIAM DE COTA EXTRA. RECURSO PROVIDO. **(PROC. Nº 2006.700.27962-0 - DR. BRENNO MASCARENHAS)**

VOTO

Pretende a autora que o réu seja condenado a "arcar com as despesas da reposição do equipamento contra incêndio dentro das normas, inclusive possíveis multas, isentando a autora de qualquer ônus" (primeiro pedido), a lhe restituir R\$425,00 em dobro (segundo pedido), e a lhe pagar indenização por danos morais (terceiro pedido).

O primeiro e o terceiro pedidos foram julgados improcedentes e o réu foi condenado a 1) "adequar o equipamento contra incêndio" ou a comprovar em dez dias que a adequação já foi feita, sob pena de multa diária, e 2) a restituir à autora R\$ 425,00 e 3) foi declarado que a autora nada deve ao réu pela manutenção das instalações de gás (fls. 79/81).

Recorreu o réu (fls. 60 e 64/65).

Não podem subsistir as partes da sentença relativas à condenação do réu a adequar o equipamento contra incêndio e a comprovar que a adequação foi feita e à declaração de inexistência de débito. Com efeito, como se viu, não correspondem a qualquer pedido formulado pela autora. Foram assim violados os princípios constitucionais do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa, além dos arts. 2º, 128 e 460, do CPC.

Cumprido, então, apreciar o segundo pedido, acolhido em parte pela sentença recorrida.

O equipamento de defesa contra incêndio do réu se encontrava em estado precário de conservação e a AGE do réu deliberou que se deveria recuperar esse equipamento (fatos incontroversos confirmados pelos documentos de fls. 18/20).

A controvérsia gira em torno dos recursos a serem utilizados para a recuperação do equipamento de defesa contra incêndio. Segundo a autora, a AGE decidiu que as despesas deveriam ser

cobertas pelo fundo de reserva do réu. Segundo o réu, as despesas deveriam se cobertas por cota extra.

Sou de alvitre que a mencionada AGE deliberou no sentido de que os recursos necessários para a recuperação do equipamento de defesa contra incêndio do réu adviriam de cota extra. Comprovam-no os documentos de fls. 21/23 e 74/76v, certo que deste último constam as assinaturas de diversos condôminos.

A despeito do respeitável entendimento da ilustre magistrada prolatora da sentença recorrida, são insuficientes para comprovar que a ata da AGE não é fiel à deliberação dos condôminos o depoimento de uma única testemunha (fls. 55) e documentos produzidos pela própria autora (fls. 24 e 25/26).

ANTE O EXPOSTO, voto no sentido de se dar provimento ao recurso, invalidando as partes da sentença relativas à condenação do réu a adequar o equipamento contra incêndio e a comprovar que a adequação foi feita e à declaração de inexistência de débito e julgando improcedente o segundo pedido, mantida, no mais, a sentença recorrida.

Rio de Janeiro, 29 de junho de 2006

BRENNO MASCARENHAS

JUIZ RELATOR

CONDOMÍNIO. MULTA DECORRENTE DE INFRAÇÃO À CONVENÇÃO. AUTORA QUE PLEITEIA CANCELAMENTO DA MULTA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PEDIDO CONTRAPOSTO. ILEGITIMIDADE ATIVA DA AUTORA. MULTA APLICADA EM FACE DO MARIDO DA AUTORA. EXTINÇÃO DO FEITO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO. RECURSO IMPROVIDO. **(PROC. Nº 2005.700.029148-4 - DR. JOSÉ GUILHERME VASI WERNER)**

SEGUNDA TURMA RECURSAL

VOTO

Recurso interposto em face da Sentença de fls. 45/46 que julgou improcedente o pedido formulado pela autora e acolheu o pedido contraposto formulado pelo réu. Autora que é moradora de unidade residencial do condomínio réu e diz ter sido notificada da aplicação de multa decorrente de infração à convenção. Autora que afirma que a penalidade foi aplicada em desacordo com as normas da convenção quanto ao *quorum*, eis que baseada em apenas 20 assinaturas, quando seriam necessárias ao menos 26, pedindo o cancelamento da multa e indenização por danos morais. Pedido contraposto que visava a condenação da autora ao pagamento da multa. Ilegitimidade ativa da autora levantada em contra-razões de recurso que deve ser acolhida. Multa que foi aplicada não em face da autora, mas de seu marido. Extinção do feito sem apreciação do mérito que leva à extinção do pedido contraposto, dado o caráter acessório. ISTO POSTO, VOTA-SE no sentido de conhecer e negar provimento ao recurso da autora, reconhecendo, porém, sua ilegitimidade para figurar no pólo ativo, para JULGAR EXTINTO O PROCESSO sem apreciação do mérito, com base no art. 267, VI do Código de Processo Civil, dando-se igual destino ao pedido contraposto. Honorários em 10% (dez por cento) do valor da causa, observado o disposto no art. 12 da Lei 1.060/50.

Rio de Janeiro, 11 de julho de 2005

JOSÉ GUILHERME VASI WERNER

JUIZ RELATOR

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. CÃO DE PEQUENO PORTE. MULTAS. CONVENÇÃO CONDOMINIAL QUE PROÍBE A PERMANÊNCIA DE ANIMAIS. CONDOMÍNIO QUE NÃO FAZ PROVA DE QUE O CÃO PERTURBA A VIZINHANÇA. PROIBIÇÃO QUE DEVE SER INTERPRETADA COM BOM SENSO EM CONSONÂNCIA COM O DIREITO DE PROPRIEDADE. DIREITO DE MANUTENÇÃO DO ANIMAL, QUE NESTA HIPÓTESE SE RECONHECE. MULTAS APLICADAS DEPOIS DA CITAÇÃO QUE DEVEM SER DEVOLVIDAS. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO. **(PROC. Nº 2003.700.000000-0 - DRA. ADALGISA BALDOTTO EMERY)**

PRIMEIRA TURMA RECURSAL CIVEL

EMENTA

CONFLITO DE VIZINHANÇA. CÃO DE PEQUENO PORTE. PROIBIÇÃO DE ANIMAIS PREVISTA EM CONVENÇÃO CONDOMINIAL. PROPRIETÁRIA DO ANIMAL QUE DEMONSTRA NÃO HAVER NENHUM TRANSTORNO OU INCÔMODO CAUSADO À COMUNIDADE CONDOMINIAL. CONDOMÍNIO QUE, A SEU TURNO, NÃO FAZ A MÍNIMA PROVA DE QUE O CÃO PERTURBA A VIZINHANÇA. HIPÓTESE QUE DEVE SER ANALISADA CASO A CASO, APESAR DA PROIBIÇÃO FORMAL. DIREITO DE MANUTENÇÃO DO ANIMAL, QUE NESTA HIPÓTESE SE RECONHECE. MULTAS APLICADAS EM FACE DA PRESENÇA DO ANIMAL QUE SÓ PODEM SER DEVOLVIDAS A PARTIR DA CITAÇÃO. SENTENÇA QUE SE REFORMA SOMENTE NESTE PARTICULAR.

VOTO

Trata-se de conflito ocorrido no seio de condomínio residencial, ocasionado pela presença de cão da raça "Lhasa Apso", de propriedade da autora, que relata estar sendo constrangida pelo Condomínio Réu, onde mora, a expulsar seu animal do seu próprio apartamento, na medida em que vem recebendo severas multas por manter o animal em sua unidade imobiliária.

A autora pretende obter do Judiciário declaração no sentido de que tem direito a manter seu animal de estimação nas dependências de seu apartamento, bem assim, receber de volta o valor das multas que lhe foram impostas.

A sentença encampou a pretensão autoral, argumentando que a norma expressa na Convenção respectiva deve ser interpretada com moderação, e sempre caso a caso.

O condomínio réu insurge-se contra tal entendimento, trazendo em seu prol uma série de decisões judiciais que pendem para a proibição de manter animal em condomínio.

A matéria, a meu sentir, sem embargo das opiniões em contrário, encontra-se entre aquelas que merecem análise caso a caso, sendo impossível padronizar entendimento a respeito, dada a diversidade de hipóteses.

Em acórdão de minha lavra, recentemente proferido nesta Turma Recursal (Recurso nº 00-7649-5), referendi tal entendimento, rejeitando a pretensão que, naquele processo, uma vizinha manifestava contra outra, para que retirasse animais de sua unidade residencial; e o fiz justamente porque não havia sido produzida prova suficiente a demonstrar os transtornos causados pelos animais.

A respeito relembre-se o Enunciado nº 14.7.1 da Consolidação dos Enunciados Jurídicos Cíveis e Administrativos (Aviso nº 48/2001, D.O. de 21.09.2001), segundo o qual *"a convenção condominial que proíbe a permanência de animais domésticos no prédio ou em apartamento deve ser interpretada com bom senso e em consonância com o direito de propriedade, admitindo-se a presença daqueles de pequeno porte que não causem incômodo ou risco à segurança, ao sossego e à saúde dos vizinhos"*.

Ainda sobre o tema, o ilustre magistrado Augusto Alves Moreira Junior já ponderava em brilhante voto no Recurso nº 00-2754-0, que as regras em matéria condominial ostentam caráter resguardativo, não podendo ser consideradas impositivas, tanto que se referem a situações não padronizadas, mas ao contrário, revelam-se diferentes em cada caso concreto.

No caso dos autos, o animal em questão é de pequeníssimo porte (verifique-se fotografia de fls. 12), o que torna deveras discreta sua presença em partes comuns do condomínio. Nenhuma notícia há de seus latidos ou odores tenham importunado qualquer dos condôminos. O Condomínio não faz a mínimo prova neste sentido, sendo de se notar que nenhuma testemunha foi trazida à AIJ de fls. 88.

Evidentemente, se de futuro ocorrerem episódios que justifiquem medidas corretivas, outra será a hipótese, a possibilitar que, em tese, o Judiciário possa se pronunciar.

No que concerne ao pleito de devolução das multas lançadas em desfavor da autora, tenho que só pode ser atendido relativamente às multas posteriores à citação neste processo, quando o tema se tornou litigioso. Antes disto, havia, como há, norma em convenção que daria respaldo à sanção, salvo interpretação diversa do Judiciário, o que ora se fez.

Com tais considerações, divirjo somente neste aspecto do posicionamento da douda magistrada de 1o grau, e sou pela restituição das multas somente a partir da citação, o que ocorreu em 30.04.2001, conforme fls. 64, sendo que o recálculo do montante deverá ser feito pelo Contador Judicial, em conta de mero acerto.

Voto, pois, pelo PROVIMENTO PARCIAL do recurso do condomínio réu, somente para limitar o valor da devolução das multas, consoante fundamentação supra. No mais, a sentença deve ser mantida.

Sem honorários.

Rio de Janeiro, de de 2003.

ADALGISA BALDOTTO EMERY

JUÍZA RELATORA

DIREITO DE VIZINHANÇA. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. ANIMAIS DOMÉSTICOS. CONVENÇÃO QUE NÃO VEDA PEREMPTORIAMENTE A MANUTENÇÃO DE ANIMAIS NO PRÉDIO. AUTORA, PORTADORA DE DOENÇA ALÉRGICA QUE, ALEGA QUE OS QUATRO GATOS MANTIDOS PELO RÉU ESTARIAM CAUSANDO MALEFÍCIO A SUA SAÚDE. PARECER TÉCNICO DE MÉDICO PERITO QUE AFASTA A POSSIBILIDADE DE TRANSMISSÃO DE ZOOSES E/OU ALÉRGENOS, EM RAZÃO DA SEPARAÇÃO DAS UNIDADES POR PAREDES DE ALVENARIA E TETOS DE CONCRETO ARMADO. INEXISTÊNCIA DE PROVA DO NEXO CAUSAL ENTRE A CRISE ALÉRGICA E A PRESENÇA DE GATOS NO IMÓVEL VIZINHO. PROVIMENTO DO RECURSO PARA JULGAR IMPROCEDENTE O PEDIDO. **(PROC. Nº 2004.700.007067-2 - DR. ANDRÉ LUIZ CIDRA)**

SEGUNDA TURMA RECURSAL

VOTO EMENTA

Relação de vizinhança. Convenção condominial que não veda peremptoriamente a manutenção de animais no prédio, dispondo expressamente o art. 7º, VIII que não são permitidos animais, "cuja presença cause mal-estar ou incômodos aos demais condôminos". Regra que está em perfeita consonância com os dispositivos do Código Civil, importando no direito subjetivo do proprietário ou possuidor do prédio de exigir a cessação das interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde perpetradas pelo morador do imóvel vizinho (art. 1277 do CCB). Posta a lide neste núcleo, reconhece-se como inarredável a pertinência subjetiva para que a vizinha ingresse com a demanda, nada obstante tratar-se de condomínio edilício, afastando-se destarte a preliminar de ilegitimidade ativa *ad causam*. Entendimento jurisprudencial dominante de que animais de pequeno porte podem ser criados em unidade condominial, mesmo quando há vedação na convenção, desde que não informe interferência nociva para os demais condôminos. Alegação contida no instrumento da demanda de que os quatro gatos mantidos pelo recorrente no apartamento estariam originando odor desagradável de urina e ainda que os pelos dos gatos estariam causando malefício à saúde da demandante, em face da doença alérgica que é portadora. Insegurança e desassossego que efetivamente

não são próprias dos animais contemplativos como os gatos, perdurando apenas o agravo a saúde como motivo informador de incômodo intolerável. No entanto, quanto a esta situação há nos autos, por um lado, atestado médico lacônico juntado pela parte autora descrevendo ser esta portadora de renite alérgica e asma brônquica, impediente de convívio ou contato, direto ou indireto, com animais de pêlos ou penas, devido ao desencadeamento de crises respiratórias, existindo por outro lado parecer técnico de médico perito que conclui pelo afastamento da possibilidade de transmissão de zoonoses e ou alérgenos que possam, sequer eventualmente, ocasionar patologias infecciosas ou etiologia alérgica nos moradores do condomínio, em razão da separação das unidades por paredes de alvenaria e tetos de concreto armado. Animais comprovadamente sadios e vacinados, não havendo relato de que tivessem permanecido soltos, ainda que esporadicamente, nos corredores do prédio. Inexistência de prova ainda de nexo causal e imediato entre a crise alérgica e a presença de gatos no imóvel vizinho. Regras ordinárias da experiência, cuja adoção é viabilizada pelo art. 5º da Lei de Regência dos Juizados Especiais e pelo art. 335 do CPC, que permitem o convencimento da impossibilidade de afetação da saúde da recorrida pela passagem de pêlos dos gatos de um imóvel para o outro. Situação inverossímil. Provimento do recurso para julgar improcedente o pedido.

Ante o exposto, na forma do art. 46 da lei 9.099/95, voto pelo provimento do recurso para julgar improcedente o pedido.
Sem ônus de sucumbência (art. 55 da Lei 9.099/95).

Rio de Janeiro, 07 de abril de 2004.

ANDRÉ LUIZ CIDRA
JUIZ RELATOR

CONDOMÍNIO EDILÍCIO. COTAS CONDOMINIAIS IGUALITÁRIAS ENTRE AS UNIDADES COM EXTENSÃO TERRITORIAL DIFERENTES. ALTERAÇÃO DA FORMA DE RATEIO. CONVENÇÃO OMISSA. RATEIO DE COTAS CONDOMINIAIS QUE DEVE SER BASEADO NA FRAÇÃO IDEAL DE CADA UNIDADE AUTÔNOMA. INTELIGÊNCIA DO ART. 12 DA LEI Nº 4.591/64 E ARTS. 1.331, § 3º, 1.332, 1333, 1334, I E 1336, I DO CC/02. SENTENÇA CONFIRMADA. RECURSO IMPROVIDO. **(PROC. Nº 2006.700.064926-3 - DR. ANDRÉ LUIZ CIDRA)**

SEGUNDA TURMA RECURSAL

VOTO EMENTA

Condomínio edilício. Pretensão de definição do valor da quota condominial com base na fração ideal de cada unidade autônoma. Pertinência subjetiva do promitente comprador de figurar no pólo ativo da relação jurídica processual, já que assumiu por força do negócio jurídico todas as despesas referentes ao imóvel, sendo flagrante e evidente, outrossim, o interesse de alterar a forma de rateio, sendo a ação de preceito cominatório apta à realização desse objetivo. Preliminares que foram adequadamente rejeitadas pela sentença. Convenção que discrimina a fração ideal do terreno, mas não dita regra sobre a forma de rateio, verificando-se que a coluna onde se situa a unidade condominial do recorrido tem área privativa bem inferior em comparação às demais colunas. Diante da natureza jurídica da convenção, consagrada como complexo normativo identificador de direitos e deveres dos condôminos, incabível é o elastério exegético pretendido pelo recorrente de reconhecer, na mera omissão de regra específica de rateio das despesas e contribuições necessárias, a vontade geral dos condôminos de instituição de quota condominial igualitária entre unidades com extensão territorial tão dispares, notadamente quando a prática está em flagrante antinomia com a legislação específica. Destaque para o fato de que já no império da Lei 4.591/64 a previsão era a de que o condômino concorreria para as despesas segundo a quota-parte que lhe coubesse no rateio balizado pela fração ideal de terreno de cada unidade, segundo a exata dicção do art. 12 daquele diploma legislativo. Regra

que, contudo, admitia exceção por definição diretiva distinta e expressamente prevista na Convenção. Como a convenção nada dispõe sobre o procedimento do rateio das despesas, impõe-se, na forma da Lei, a contribuição desigual para unidades de área territorial diferentes, aplicando-se regra básica de isonomia para alcançar a necessária equidade. Novo Código Civil que define nos arts. 1331, § 3º, 1332 e 1333 a fração ideal como fator preponderante para a identificação da unidade condominial e o valor de contribuição respectivo, havendo previsão ainda nos arts. 1334, I e 1336, I do CCB da adoção da proporcionalidade referente à fração ideal como balizador da cobrança da quota condominial. Circunstância da forma de repartição das despesas perdurar por longos anos que não tem o condão de infirmar o direito subjetivo do condômino insatisfeito, não sendo razoável que definição antiga e desmotivada da assembléia tenha que permanecer, em proveito da maioria dos condôminos com área bastante superior à do recorrido e em detrimento da minoria que suporta encargos superiores em contraposição à sua fração ideal. Pretensão do condomínio de utilização suplementar do costume para a continuidade da cobrança igualitária que não tem relevância, já que mesmo identificando-se a convenção como complexo normativo, o costume como fonte supletiva não se opera *contra legem* e deve servir aos ideais de justiça. Sentença que analisa com percuciência as provas dos autos e dá correta solução à lide. Desprovimento do recurso.

Ante o exposto, na forma prevista no art. 46 da lei 9.099/95, voto pelo desprovimento do recurso, condenando o recorrente ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios de 10% do valor da causa.

Rio de Janeiro, 25 de janeiro de 2006.

ANDRÉ LUIZ CIDRA
JUIZ RELATOR

CONDOMÍNIO. DANO EM VEÍCULO CAUSADO PELO PREPOSTO DO CONDOMÍNIO. DANO MATERIAL. DESPESAS QUE NÃO POSSUEM RELAÇÃO COM O ACIDENTE QUE DEVEM SER RETIRADAS DA CONDENAÇÃO. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO. (**PROC. Nº 2005.700.000200-0 - DRA. EDUARDA MONTEIRO DE CASTRO SOUZA CAMPOS**)

VOTO EMENTA

Acidente envolvendo veículo da parte autora - porteiro do condomínio que bateu em pilastra ao manobrar o carro da condômina - pedido de danos materiais consistentes no dano do carro e de despesas com transporte - pedido de danos morais - fato não impugnado pela parte ré - contestação dos valores cobrados - sentença reconheceu somente o dano material - despesas de embreagem e troca de óleo que não guardam relação com o acidente - despesas com táxi devidamente comprovadas - há nexos de causalidade entre o acidente e as despesas de transporte - despesas de colar de embreagem (R\$ 34,04), filtro de óleo do motor (R\$ 14,65), óleo selena (4 litros - R\$ 80,00), filtro de ar (\$ 43,50), kit coifa (R\$ 17,51), platô de embreagem (R\$ 71,39), disco de embreagem (R\$ 110,78), cabo de embreagem (4263) e mão de obra mecânica (R\$ 405,00), totalizando R\$ 820,40 não guardam relação com o acidente - sentença que se reforma para retirar tal condenação. - Isto posto, conheço do Recurso acima referenciado e lhe dou provimento parcial para fixar o valor da condenação em R\$ 4.173,92 (quatro mil, setecentos e setenta e tre reais noventa e dois centavos), mantendo-se o restante da r. sentença por seus próprios fundamentos; Sem ônus sucumbenciais.

Rio de Janeiro, 14 de fevereiro de 2005.

EDUARDA MONTEIRO DE CASTRO SOUZA CAMPOS

JUÍZA RELATORA

CONDOMÍNIO. ANIMAIS EM APARTAMENTO. CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO DO RÉU QUE PROÍBEM A PERMANÊNCIA DE ANIMAL DE QUALQUER ESPÉCIE. PREVALÊNCIA DA VONTADE DOS CONDÔMINOS EXPRESSA NA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. RECURSO PROVIDO. **(PROC. Nº 2006.700.26214-0 - DR. BRENNO MASCARENHAS)**

VOTO

Condenado a se abster de cobrar da autora a multa condominial referida na inicial e a autorizar a permanência dos cães da autora em seu apartamento (fls. 119/121), recorreu o réu (fls. 125/135).

A autora, proprietária do apartamento em que reside, situado no condomínio-réu, mantém dois cães em casa. Quando a autora se mudou para esse apartamento, em agosto de 2004, a Convenção e o Regimento Interno do réu proibiam, como proíbem, a permanência de animais "de qualquer espécie" no prédio, "salvo autorização expressa e individual dada pela Assembléia Geral" (fls. 70/97, em especial fls. 79, e fls. 18/26). Em 03/8/05, a autora foi intimada pelo réu a retirar seus animais do apartamento (fls. 15/16). Tais fatos são incontroversos.

O réu invoca a cláusula sexta, "j", da sua Convenção (fls. 79) e admite que há outros animais no prédio (contestação, fls. 63).

A Convenção do réu é expressão da vontade dos condôminos. Admitir prática que contraria esse corpo normativo importa em desrespeito à vontade dos condôminos em matéria em que ela deve prevalecer, porque os interesses em pauta são inequivocamente disponíveis.

Para manter seus cachorros no condomínio-réu a autora deve se submeter às formalidades previstas na sua Convenção, isto é, deve solicitar que a Assembléia Geral do réu o autorize e, se necessário, requerer judicialmente as medidas cautelares necessárias para a permanência dos cachorros onde se encontram, até a manifestação do réu.

Dessa forma, considerando os fatos em que se baseiam, os pedidos formulados pela autora são improcedentes.

ANTE O EXPOSTO, voto no sentido de se dar provimento ao recurso, julgando improcedentes os pedidos.

Rio de Janeiro, 06 de julho de 2006

BRENNO MASCARENHAS

JUIZ RELATOR

CONDOMÍNIO. VAGAS DE GARAGEM. AUTOR QUE PLEITEIA RODÍZIO PERIÓDICO DE VAGAS DE GARAGEM. DESNECESSIDADE DE PROVA PERICIAL. MATÉRIA JÁ DELIBERADA EM ASSEMBLÉIA. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. RECURSO PROVIDO. **(PROC. Nº 2005.700.005653-7 - DRA. EDUARDA MONTEIRO DE CASTRO SOUZA CAMPOS)**

VOTO EMENTA

Deseja o autor seja o condomínio-réu condenado a efetuar rodízio periódico nas vagas da garagem - alega que há mais carros do que vagas disponíveis e que tal fato acarreta prejuízos aos condôminos - contestação da parte ré, onde argüi a extinção do feito, face à necessidade de perícia e, no mérito, alega que tal assunto já foi deliberado em Assembléia em 2002 e ratificada em outra em 2004 - sentença que julgou procedente o pedido - não pode um condômino substituir a vontade da maioria - tal matéria já foi deliberada em Assembléia - assim, impossível a modificação de tal vontade através de decisão - sentença que se reforma - desnecessária a realização de perícia, rejeitando-se a preliminar argüida. Assim, conheço do recurso e dou provimento para julgar improcedente o pedido autoral. Sem ônus sucumbenciais.

Rio de Janeiro, 14 de março de 05

EDUARDA MONTEIRO DE CASTRO SOUZA CAMPOS

JUÍZA RELATORA

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. COTAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DECLARATÓRIA DE DÉBITO COM CUNHO DE AÇÃO CONSIGNATÓRIA. PLANILHA COM DISCRIMINAÇÃO DO DÉBITO COM APLICAÇÃO DE MULTA MORATÓRIA NO PERCENTUAL DE 2% PARA AS COTAS VENCIDAS ANTES DA ENTRADA EM VIGOR DO CÓDIGO CIVIL/02. IMPOSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO RETROATIVA SOB PENA DE VIOLAÇÃO DO ATO JURÍDICO PERFEITO. PROVIMENTO DO RECURSO. **(PROC. Nº 2004.700.002789-4 - DR. ANDRÉ LUIZ CIDRA)**

SEGUNDA TURMA RECURSAL

VOTO EMENTA

Ação declaratória de débito com feitio de ação de consignação em pagamento, uma vez que com a presente demanda buscou o recorrido depositar valor inferior ao que vinha sendo cobrado pelo recorrente, apresentando planilha com indicação de multa de dois por cento para as quotas condominiais vencidas em junho de 2001, janeiro, maio e setembro de 2002. Revelia. Condomínio que na qualidade de pessoa formal deve ser representado pelo síndico ou administrador, na forma prevista no art. 12, IX do CPC, não sendo admissível a representação por preposto, já que condição excepcional viável apenas para as pessoas jurídicas. Neste sentido a jurisprudência: "Pessoa formal, o condomínio é representado em juízo pelo síndico" (STJ-4ª Turma, Resp 9.584-SP, Min. Sálvio de Figueiredo). Microsistema dos Juizados Especiais que exige o comparecimento pessoal da parte (art. 9º da Lei 9.099/95), não cabendo para as pessoas físicas e formais a representação. Contumácia configurada e corretamente reconhecida, gerando a presunção de veracidade dos fatos alegados pela parte autora, consoante definido pelos arts. 319 e seguintes do CPC e art. 20 da Lei de Regência dos Juizados Especiais, repercutindo, contudo, apenas quanto à situação fática, não informando necessário e subordinado convencimento do julgador quanto às questões de direito, podendo e devendo ser analisadas na sentença, já que quanto a estas vigora o princípio do livre convencimento do Juiz (RSTJ 20/252, RSTJ 100/183, RT 597/199). "O efeito da revelia não induz procedência

do pedido e nem afasta o exame de circunstâncias capazes de qualificar os fatos fictamente comprovados" (RSTJ 53/335). Com efeito, impositiva é a análise do direito subjetivo alegado no instrumento da demanda, tendo a parte autora pleiteado a aplicação da multa de dois por cento definida no novo Código Civil para as situações consolidadas no passado, antes de sua entrada em vigor. Quanto a este tema a jurisprudência do nosso Tribunal não discrepa no sentido de que em nenhuma hipótese a penalidade instituída no parágrafo primeiro do art. 1336 do atual Estatuto Substancial poderá retroagir para alcançar os atos pretéritos já consolidados, já que estes atos jurídicos já estariam perfectibilizados. Conceito impediante expressamente definido no art. 2.035 do CCB. A controvérsia existente gira apenas em precisar se a regra daquele diploma legal seria meramente dispositiva, o que permitiria a continuidade da cobrança da multa prevista na convenção e no art. 12, § 3º da Lei 4.591/64 ou, ao revés, seria o preceito de ordem pública, quando então nenhuma convenção poderia fixar regra distinta, face à contrariedade com a norma cogente (art. 2.035, p. único). No entanto, qualquer que seja a tese desposada pelo julgador, não há no ordenamento jurídico a possibilidade da adoção do entendimento contido na sentença. Ilustrativamente vale transcrever a seguinte ementa: "Civil. Condomínio em edifício. Pretensão de comunheiro, deduzida em apelação, para que a multa de 2%, estatuída no novo Código Civil (art. 1336, § 1º), se aplique retroativamente. Inadmissibilidade dessa postulação, sob pena de violar-se o princípio constitucional que impõe o respeito do ato jurídico perfeito, no caso, a convenção condominial. Desprovimento do recurso para confirmar-se a sentença que assim decidiu, somente determinando a multa de 2% após a entrada em vigor do novo ordenamento civilístico" (Ap. 2003.001.16294, 5 Câmara, Rel. Des. Humberto de Mendonça Manes). Nada obstante não tenha existido contestação nos autos, deve ser dado provimento ao recurso, já que as circunstâncias existentes nos autos levam a conseqüências jurídicas distintas da pretendida. Provimento do recurso.

Isto posto, na forma do art. 46 da Lei 9.099/95, voto pelo provimento do recurso para julgar improcedente o pedido.
Sem ônus sucumbenciais.

Rio de Janeiro, 17 de fevereiro de 2004.

ANDRÉ LUIZ CIDRA

JUIZ RELATOR

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. APARTAMENTO ARROMBADO. FAXINEIRO QUE FICOU RESPONSÁVEL PELA PORTARIA DO PRÉDIO EM RAZÃO DA FOLGA DO PORTEIRO. NEGLIGÊNCIA DE PREPOSTO DO CONDOMÍNIO NO DESEMPENHO DA FUNÇÃO DE VIGILÂNCIA DA PORTARIA. CULPA IN ELIGENDO. DANO MATERIAL NÃO COMPROVADO. DANO MORAL INEQUÍVOCO. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO. **(PROC. Nº 2005.700.020227-0 - DRA. CRISTINA TEREZA GAULIA)**

RELATÓRIO

Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais no valor total equivalente a 40 salários mínimos.

Relatam as autoras em suas peças exordiais que no domingo, dia 10/12/03, saíram de casa para ir ao encontro de familiares; que naquele dia, o faxineiro do condomínio ficou responsável pela portaria do prédio em razão da folga do porteiro; que um homem desconhecido teria perguntado ao faxineiro se D. Valma (1ª autora e mãe da 2ª autora) estaria em casa; que o faxineiro interfonou para o apartamento em que ambas residem, e como não atendessem informou ao homem que não havia ninguém em casa; que em seguida o mesmo faxineiro precisou abrir o portão para alguns moradores que chegavam da praia e teriam que entrar pela porta destinada aos banhistas, tendo se ausentado da portaria e nesta deixado ficar apenas o desconhecido; que ao regressar não mais encontrou o mesmo, não sabendo informar se este saiu do prédio ou neste adentrou; que o homem dirigiu-se ao apartamento onde moram as autoras e arrombou a fechadura; que a porta de entrada do apartamento possuía trava (doc. à fl. 30); que todas as jóias da família foram furtadas.

Foram juntados aos autos os seguintes documentos: Registro de Ocorrência feito na 77ª Delegacia de Polícia (fls. 18/19), Termos e Declarações do faxineiro (fls. 20/21 e 32/33) e do porteiro do condomínio (fls. 24/25), Laudo de Furto Qualificado (fl. 22), Relatório de Investigação (fl. 31), contratos de penhor da Caixa Econômica Federal contendo avaliação de algumas das jóias furtadas, fotogramas da entrada do prédio, da portaria e da porta de entrada do seu apartamento, etc.

O réu alega que não há nos autos prova de que o "incógnito" visitante tenha sido a pessoa que praticou o ato criminoso, nem

prova de que as citadas jóias estivessem realmente dentro do apartamento das autoras (apta 701).

A sentença julgou improcedente o pedido.

No apenso (proc. 2005.700.037891-7) há informação de ter a autora Valma falecido; determinada a habilitação dos sucessores, esta não ocorreu, sendo que havia Recurso Inominado interposto por ambas.

VOTO

Em primeiro lugar, pontue-se que em 10/11/2004 veio a falecer a 1ª autora, Sra. Valma Nunes Leão, conforme certidão de óbito de fl. 112, não tendo havido habilitação de sucessores. Em consequência de tal fato, não é possível conhecer-se do recurso da autora Valma.

Quanto ao mérito do recurso da autora Kátia, data venia, discordamos do entendimento do Sentenciante de 1º grau.

E o fazemos porque o evento danoso ocorreu em consequência da negligência de preposto do condomínio-réu no desempenho da função de vigilância da portaria e das entradas do prédio, o que veio, ainda que involuntariamente, a facilitar a entrada neste de pessoa estranha.

Inicialmente esclareça-se que mesmo que não tivesse ocorrido o furto das jóias da família da autora, o fato em si de ter sido a porta do apartamento daquelas arrombada por alguém, sendo este estranho ou não ao condomínio, já configura o descumprimento do dever de guarda e vigilância a que está obrigado o condomínio.

Não há dúvida de que o faxineiro agiu com negligência, tomando-se como padrão o bom senso do homem médio, trabalhador em portaria de prédios urbanos em um Estado como o do Rio de Janeiro em que assaltos são praticados diuturnamente em todos os Municípios, principalmente nos grandes como é o caso de Niterói, e dos quais se toma conhecimento sem sequer ser preciso ler as manchetes dos jornais.

Pontue-se que o relato do faxineiro ao prestar depoimento na 77ª Delegacia Policial, conforme termo de declarações às fls. 20/21, deixa patente qual teria sido a sua conduta, o que facilitou o ingresso do estranho no prédio e as consequências para as autoras, ao afirmar claramente que:

"... o declarante precisou ir ao portão da garagem para abrir a entrada de serviço para banhistas, e, quando retornou, não mais viu o homem, sem saber se este havia subido ou saído do prédio... Não se preocupou por não imaginar que ocorreria o arrombamento do apartamento, já que o tal homem sabia o nome da moradora."

Tais circunstâncias demonstram a chamada *culpa in eligendo* do condomínio, consubstanciadora de responsabilidade subjetiva, consoante dispositivo do art. 932, III, CC/02, que ora se transcreve:

"São também responsáveis pela reparação civil: III - o empregador ou comitente, por seus empregados e prepostos, no exercício do trabalho que lhes competir, ou em razão dele ..."

Na hipótese, resta evidente a omissão do empregado que dá azo à indenização.

Como bem ensina o Des. Sergio Cavalieri Filho:

*"E é justamente por ter escolhido mal o executor do serviço (**culpa in alligando**, por ter faltado nas instruções ou nas ordens que lhe deu (**culpa in intruendo** ou, ainda por ter-se se omitido na fiscalização da atividade exercida pelo preposto (**culpa in vigilano**) que exsurge a responsabilidade do comitente ou patrão (In "Programa de Responsabilidade Civil", 1ª ed. , p. 112).*

A Jurisprudência aponta na mesma direção:

"Condomínio - Furto em apartamento-. Existência de dano - Por tais danos responde o condomínio se de sua convenção não consta a cláusula de não indenizar e a violação se deve à desídia de seus propositos encarregados da vigilância e segurança do prédio" (TJDF- 2ª T - Ap. 35265/95, Rel. Natanael Caetano, 13996, IOB 23/96 1ª quinzena de dez /96, o, 397).

"O condomínio de apartamentos responde pelos danos causados por ato ou omissão de seus empregados (art. 159 do c.c.)". STJ, 3ª T, REsp, Rel. Dias Trindade 50.01.90 RT 667/ 99).

Entretanto, não há prova dos bens que a autora alega terem sido roubados, e nem tampouco há prova de que as jóias furtadas

pertenciam a ela (Kátia) e não à mãe (Valma), não podendo pois tais bens serem indenizados.

Por outro lado, os danos morais são inequívocos em consequência de toda a situação de angústia, de invasão de privacidade, de medo, e ademais, peio sentimento de perda de violência e agressão que poderiam ter sido evitados se tivesse havido um cuidado maior do condomínio.

Isso posto, voto no sentido de ser reformada a sentença dando-se parcial provimento ao recurso da 2ª autora Kátia, para condenar o condomínio-réu a indenizá-la no valor total de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) pelos danos morais suportados, com correção monetária e juros legais desde a citação, deixando-se de conhecer o recurso da autora Valma.

Sem honorários advocatícios.

Rio de Janeiro, 10 de agosto de 2005.

CRISTINA TEREZA GAULIA

JUÍZA RELATORA

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. DIREITO DE VIZINHANÇA. JOGO DE BOLA NO "PLAYGROUND" DO PRÉDIO QUE CAUSA DESASSOSSEGO À AUTORA, COM BATIDAS REITERADAS DE BOLA EM SUAS PAREDES. CONVENÇÃO QUE PROÍBE EXPRESSAMENTE JOGOS DE BOLA. RÉ QUE ALEGA QUE FICOU DECIDIDO EM ASSEMBLÉIA QUE SERIA PERMITIDO JOGO DE FUTEBOL. CONVOCAÇÃO PARA AGE IRREGULAR. NULIDADE. ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL QUE NECESSITA DE CONVOCAÇÃO ESPECÍFICA E MENÇÃO EXPRESSA DO ASSUNTO A SER DELIBERADO. CUMPRIMENTO DA CONVENÇÃO. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO. **(PROC. Nº 2006.700.027794-5 - DRA. CRISTINA TEREZA GAULIA)**

RELATÓRIO

A autora alega que não tem sossego em seu apartamento por causa de jogo de bola no "playground" do prédio, pois a bola reiteradamente bate em suas paredes; que tal jogo é expressamente vetado pela convenção do condomínio. Em face disso, requer seja o condomínio condenado a cumprir a convenção e o regulamento interno e a ressarcir gastos de hospedagem.

Na contestação o réu esclarece que, após incidentes ocorridos no campo de futebol (presença de indivíduos armados, vez que há uma favela próxima ao condomínio), ficou decidido em assembleia que seria permitido jogo de futebol durante o horário normal (fl. 35 - ata da AGE).

A sentença é de improcedência.

Recorre a autora alegando que, conforme o art. 1351 CC, há necessidade de apuração de 2/3 dos votos dos condôminos para alteração da convenção.

VOTO

Merece ser provido o recurso.

Em primeiro lugar porque o edital de convocação da AGE, que deliberou sobre a questão ora em conflito, não traz quanto a ela menção expressa, mas tão só menção genérica ("deliberação sobre uso do play"), o que fere a regra de necessária e prévia convocação específica dos condôminos para a assembleia que pretenda alterar a convenção condominial.

Ademais, a convocação não foi feita de forma regular por quem de direito, conforme cláusula 10ª do cap. VI da convenção, que estabelece que

"As Assembléias Gerais serão convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem, pelo menos, um quarto do condomínio, mediante carta registrada ou protocolada ...",

tendo sido realizada a convocação, sem maiores cuidados, pelo preposto da administradora.

Na hipótese, incidentes as regras do art. 1351 CC/02 e parágrafo único do art. 25 da Lei 4591/64, que se transcrevem:

"Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção e do regimento interno; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende de aprovação pela unanimidade dos condôminos."

"Salvo estipulação diversa da convenção, esta só poderá ser modificada em Assembléia Geral Extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem dois terços do total das frações ideais."

Em decorrência destes dispositivos, nula é a deliberação assemblear que, sem convocação corretamente feita, e sem a comprovação expressa do *quorum* qualificativo exigido na lei, deliberou sobre a modificação do item "n" da cláusula oitava do capítulo V da escritura de convenção do condomínio réu, e art. 13 do regulamento interno que referem respectivamente:

"não permitir jogos de bola ou outros quaisquer que ponham em perigo a integridade física dos condôminos ou que possam causar danos ao prédio notadamente nas partes comuns e nas áreas intermediárias entre os blocos ..."

"Não será permitido o uso de bicicleta, jogos de bola ou outros quaisquer divertimentos que possam causar danos aos condôminos ou ao prédio, notadamente nas partes comuns e nas áreas intermediárias entre os blocos ..."

O descumprimento das regras formais que organizam a constituição e administração do condomínio tem como fundamento precípuo a proteção das minorias, ou, especificamente, como no

caso em tela, proteger os interesses de condôminos individuais em face das intenções eventualmente oportunistas de grupos de interesses divergentes.

Não se está aqui a julgar o mérito propriamente dito da deliberação, conquanto esta tampouco nos pareça correta, porém é necessário frisar que o interesse ocasional de alguns condôminos (no caso os que têm filhos que gostam de jogar bola) possa ser colocado à frente do interesse de toda a comunidade condominial, de preservar as áreas comuns, a integridade dos demais usuários do "playground", a tranqüilidade e sossego dos moradores das unidades próximas e, por fim, o simples e simplório abandono do campo de futebol à própria sorte, desvalorizando todas as propriedades.

As saídas não onerosas podem ser as mais fáceis, mas, mor das vezes, não são as mais eficientes e corretas do ponto de vista da ética comunitária.

A autora tem, pois, parcial razão em suas ponderações iniciais, sendo que, no entanto, não lhe assiste direito a qualquer reembolso com hospedagem, já que não prova que tal decisão (ficar fora de sua casa) tenha sido uma real necessidade, se nos parecendo, pelo que se extrai dos autos e pela experiência comum, uma atitude exacerbada.

Isso posto, voto pelo provimento parcial do recurso, reformando-se parcialmente sentença e determinando-se ao réu que, afastada a deliberação nula da AGE de 21.11.05, cumpra as determinações da convenção e regulamento interno, não permitindo os jogos de bola ou quaisquer outros nas partes comuns e nas áreas intermediárias entre os blocos, e no "playground", pena de multa cominatória de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) a cada vez em que tal determinação judicial for comprovadamente descumprida, em favor da autora, mantida a improcedência quanto ao segundo pedido.

Sem honorários advocatícios.

Rio de Janeiro, 29 de junho de 2006.

CRISTINA TEREZA GAULIA

JUÍZA RELATORA

DIREITO DE VIZINHANÇA. CONDOMÍNIO. BARULHO. CONCESSÃO DE ESPAÇO DE CONDOMÍNIO PARA EXPLORAÇÃO DE BAR DESTINADO AOS CONDÔMINOS. EVENTOS MUSICAIS DURANTE HORÁRIO NOTURNO, PROVOCANDO PERTURBAÇÃO AO SOSSEGO DOS MORADORES. CONVENÇÃO CONDOMINIAL E REGULAMENTO DAQUELE ESPAÇO, QUE VEDA A EXPLORAÇÃO DE QUALQUER ATIVIDADE QUE PUDESSE IMPLICAR EM EMISSÃO DE SONS EM QUALQUER HORÁRIO, OU NA REALIZAÇÃO DE EVENTOS OU FESTAS. DESOBEDIÊNCIA ÀS NORMAS INTERNAS. DANO MORAL RECONHECIDO. SENTENÇA REFORMADA. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO. **(PROC. Nº 2002.700.06149-6 - DRA. MARIA CÂNDIDA GOMES DE SOUZA)**

EMENTA

Concessão de espaço de condomínio para exploração de bar destinado a servir os próprios condôminos. Utilização que acaba por implicar em atividades de lazer, com eventos musicais durante o horário noturno, causando perturbação ao sossego dos moradores. Convenção condominial e regulamento disciplinar daquele espaço, que veda a exploração de qualquer atividade que pudesse implicar em emissão de sons em qualquer horário, ou na realização de eventos ou festas. Desobediência das normas internas, que constituem o regramento a reger aquela comunidade de interesses, que implica na responsabilidade do condomínio, já que omissa na aplicação das sanções necessárias e na proibição daquele comportamento ilícito. Fotografias que identificam a instalação do local bem abaixo das unidades habitacionais. Legitimidade do condomínio para constar do pólo passivo da relação processual. Conduta negligente da administração que não impõe o cumprimento das normas internas do prédio. Danos morais inequívocos pelos transtornos causados aos moradores, que têm perturbado seu descanso noturno, e a tranquilidade cotidiana de sua moradia, sendo em vão as tentativas do autor buscar a interveniência do condomínio para fazer cumprir as regras internas do prédio. Sentença que julga improcedente o pedido e que merece reforma. Recurso provido em parte.

VOTO

Trata o capítulo II da Convenção do Condomínio réu sobre as normas gerais daquele prédio, ali expondo o modo como deverá ser a atuação dos condôminos, discriminando o uso adequado de todas as suas partes.

Naquele documento consta expressamente, nas cláusulas 9ª e 10ª, que é expressamente proibida a perturbação do silêncio dos moradores durante o horário noturno, assim como o bem-estar de todos, sendo vedada a produção de ruídos de som que possam prejudicar o sossego dos condôminos, ou a utilização de qualquer aparelho que possa vir a incomodar as demais pessoas residentes no local.

Da mesma forma, estabelece o regulamento os limites do funcionamento do "bar" , seus horários, a finalidade de sua exploração, no exclusivo interesse dos condôminos, assim como a proibição de qualquer atividade social no local, discriminando expressamente a vedação a eventos como festas, aniversários, shows, batucadas, música ao vivo, aparelho de som, etc..., exatamente o que as declarações constantes dos autos e os depoimentos dos informantes confirmaram.

Dessa forma, a análise perfunctória do processo nos demonstra a necessidade, de plano, de reforma da decisão monocrática que entendeu de modo diverso.

Mesmo as normas internas dos prédios não podem se sobrepor àquelas que o ordenamento civil estabelece como direitos de todos, sendo a perturbação ou o uso indevido da propriedade pacífica de intervenção pelo Judiciário, na medida em que possa violar o direito individual de todo cidadão de poder recolher-se ao sossego de seu lar, sem que tenha que se submeter à intolerância daqueles que utilizem indevidamente de seus bens ou mesmo sua propriedade.

Mais grave a situação do espaço comum, que está submetido a um regramento geral, para atendimento precípua do interesse daquela comunidade de fato, que é o condomínio.

Os limites impostos pela vida em sociedade devem se harmonizar com os limites das liberdades, equação que representa uma evolução na qualidade de vida do ser humano, que deve ser preservada, porquanto reflete direitos que são inerentes ao homem, como o respeito a seu descanso noturno, ao recesso de seu lar, dentro de uma paz e harmonia que lhe garantam tranqüilidade e lhe permitam uma vida sadia.

A violação de dever de atuação do condomínio, no momento em que se omite diante de condutas em desacordo com as normas internas do próprio prédio, e também em afronta ao ordenamento civil, implica em negligência, e, portanto, em culpa, daí nascendo, em consequência, a possibilidade de os condôminos prejudicados com tal omissão, exigirem a reparação de seus danos.

Não se trata de submeter uma vontade geral que eventualmente possa existir em relação à manutenção daquele estabelecimento à de um só condômino, mas sim de afirmar o direito de cada um diante das normas existentes no condomínio, que as edita exatamente na defesa de seus interesses comunitários, cumprindo ao síndico zelar pela obediência às mesmas, mormente em se tratando de área comum do prédio.

Face ao exposto, voto no sentido do PROVIMENTO PARCIAL do recurso, proclamando a responsabilidade do condomínio a pagar indenização por danos morais, que arbitro em R\$ 3.000,00, devidamente corrigidos e acrescidos dos juros legais.

Rio de Janeiro, 5 de setembro de 2002.

MARIA CÂNDIDA GOMES DE SOUZA
JUÍZA RELATORA

CONDOMÍNIO. CONDÔMINO, ACOMETIDO DE CRISE CLAUSTROFÓBICA, QUE FICA PRESO DENTRO DO ELEVADOR EM RAZÃO DE DEFEITO. NÃO ACIONAMENTO DO CORPO DE BOMBEIROS SOLICITADO PELO AUTOR. DEMORA NO ATENDIMENTO EM RAZÃO DO AGUARDADO DE TÉCNICOS. GRADES DO ELEVADOR DANIFICADAS PELO AUTOR. EXCLUDENTE DE CULPABILIDADE. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS RELATIVAS AOS CONSERTOS REALIZADOS NO ELEVADOR. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO. **(PROC. Nº 2002.700.00986-3 - DRA. MARIA CÂNDIDA GOMES DE SOUZA)**

EMENTA

CONDÔMINO PRESO DENTRO DO ELEVADOR, EM RAZÃO DE DEFEITO. PESSOA QUE É ACOMETIDA DE CRISE CLAUSTROFÓBICA. DEMORA NO ATENDIMENTO NO AGUARDADO DE TÉCNICOS. NÃO ACIONAMENTO DO CORPO DE BOMBEIROS, CONFORME SOLICITADO PELO AUTOR. GRADES DO ELEVADOR DANIFICADAS. EXCLUDENTE DE CULPABILIDADE POR TER AGIDO A PARTE SOB O DOMÍNIO DE FORÇA MAIOR. PAGAMENTO DE PARCELAS PARA CONserto DAQUELAS QUE SE ENCONTRAM PARCIALMENTE DEMONSTRADO. ADEQUAÇÃO DA CONDENAÇÃO AOS RECIBOS CONSTANTES DOS AUTOS. RECURSO PROVIDO EM PARTE.

Pretendeu o autor indenização por danos materiais, alegando que ao chegar em seu prédio e tomar o elevador, surpreendeu-se quando o mesmo parou entre a portaria e o segundo andar.

Acentua que sofre de claustrofobia e, como se trata de professor de educação física, tinha dois compromissos agendados para as 17 e 19 horas, com aulas de personal trainer, que acabaram por ser perdidas, em razão do acidente ocorrido. Aduz que recebeu cobrança relativa à parcela de R\$ 323,00 relativa aos consertos efetivados no elevador em questão.

Requer a devolução, em dobro, da quantia paga referente às cotas extras para reparo do elevador.

Em contestação, o reclamado confirma o incidente narrado na inicial, ressaltando que os bombeiros não foram acionados, eis que não se tratava de acidente ou iminente risco de acidente, assim foi encaminhada a assistência técnica Schindler para o local, que resolveu o problema através de seus técnicos.

Aduz que, não obstante tais providências, o autor desencadeou um surto fóbico e passou a golpear a porta pantográfica com os pés, até conseguir destruir várias de suas palhetas, o que gerou o pagamento do reparo da mesma, não podendo o autor fugir da responsabilidade de ressarcir os danos causados ao patrimônio.

A sentença julgou procedente, em parte, o pedido para, condenar a parte ré a ressarcir ao autor a quantia de R\$ 1.615,00.

O réu, ora recorrente, reitera a argumentação da peça de bloqueio, pugnando pela improcedência do pedido.

O recorrido prestigia o julgado.

VOTO

A sentença merece reforma somente no tocante aos valores a serem ressarcidos.

O autor afirmou somente ter pago duas das cotas cobradas pelo condomínio, razão pela qual, se não houve o pagamento das demais parcelas, não se tem como acolher o pedido de restituição integral daquelas despesas.

No que toca aos demais pontos da matéria, nenhum reparo merece a decisão.

Com efeito, é obrigação do condomínio a manutenção adequada de todos os elevadores, sendo o pagamento das cotas condominiais exatamente para cobertura de tais despesas, a fim de evitar acidentes, como o acontecido com o autor.

A ré não nega que o mesmo tenha tido uma crise de claustrofobia, o que, por si só, aconselharia a que o empregado do condomínio chamasse de imediato o corpo de bombeiros, porque a situação de pânico configura-se situação emergencial que implicaria na necessidade de pronto atendimento para retirada do autor daquele local. Isso por certo teria evitado os danos que acabaram por afetar a estrutura das grades do elevador.

Se por um lado, tem-se que poderia o autor ter tido mais auto-controle da situação, até porque a claustrofobia não aumenta com o passar do tempo, mas se instala de imediato quanto alguém se encontra preso em algum lugar, por outro lado não se pode ignorar que a demora no atendimento do autor foi a causa exclusiva daquelas consequências.

Por tal razão, VOTO pelo PROVIMENTO PARCIAL do recurso, apenas para adequar o valor da condenação àquele indicado como

pago na inicial, no montante de R\$646,00 devidamente corrigido e acrescido dos juros legais.

Rio de Janeiro, 10 de junho de 2002.

MARIA CÂNDIDA GOMES DE SOUZA
JUÍZA RELATORA