



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

SENTENÇA

Processo nº: 0008350-36.2018.8.26.0037
 Classe - Assunto Procedimento do Juizado Especial Cível - Obrigação de Fazer / Não Fazer
 Requerente: Adriano Miguel Mendes
 Requerido: Residencial Spazio Amoreira

Juiz de Direito: Dr. ROGERIO BELLENTANI ZAVARIZE

Vistos.

Trata-se de ação obrigacional, alegando que é proprietário do apartamento nº 401 do Bloco 01 no condomínio réu e que em 06.04.2017 formalizou reclamação pleiteando a troca dos rufos dos blocos, pois quando chovia, entrava água dentro de seu imóvel, e em novembro de 2017, solicitou o reparo do interfone que não estava funcionando, mas afirma que até o ajuizamento da demanda nenhuma das duas reclamações foi atendida. Declara que o motor do portão eletrônico do condomínio, que fica rente à sua vaga, causa estragos no veículo sempre que o movimenta, razão pela qual entende que deve haver a mudança do aparelho para outro local. Requereu a procedência para obter o cumprimento de obrigação de fazer consistente no reparo dos rufos e do interfone, bem como na retirada do motor do portão eletrônico para outro local.

Dispensado o relatório (art. 38 da Lei nº 9.099/95), passa-se à motivação e à decisão.

O julgamento da lide no estado em que se encontra é possível, porque a matéria é de direito e de fatos já comprovados, sendo desnecessária a produção de outras provas, de modo a velar pela razoável duração do processo (art. 5º da Lei nº 9.099/95 e arts. 139, II, e 355, I do Código de Processo Civil).

O interesse de agir está configurado e constata-se no caso concreto ante a existência de uma pretensão adequadamente exercida e que encontra resistência da outra parte. Ele se faz presente se a parte precisa ir a juízo para alcançar a tutela pretendida, pois sem a ação não a obterá, e quando esta tutela possa trazer-lhe utilidade prática efetiva (Nery Júnior, Nelson; Nery, Rosa Maria Andrade. Comentários ao Código de Processo Civil. São Paulo: Revistados Tribunais, 2015, p. 1113). Por isso sempre foram destacados dois



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

elementos a compor o interesse processual: a necessidade e a adequação da tutela.

O autor pretende tutela mandamental para que o réu conserte rufo do prédio, tendo em vista que seu imóvel é atingido pela chuva, para que repare o interfone de seu apartamento, que não está funcionando, bem como altere o local em que está localizado o motor do portão eletrônico do condomínio, pois sempre que movimenta o veículo, este é danificado.

Em contestação, o réu diz que reparou os rufos em 26.12.2017 e em 14.02.2018 (págs. 23/24), sem qualquer nova reclamação posterior à data da solicitação ou à data dos reparos.

No que tange ao conserto do interfone, o requerido argui que a reclamação foi atendida em 07.03.2018 (pág. 27) e que após receber a citação desta demanda, solicitou novo serviço de manutenção em 14.08.2018 e também nos dias 27.08.2018 e 04.09.2018 (págs. 28/30).

Quanto à solicitação de alteração do local no qual encontra-se o motor do portão elétrico, o réu afirma que o motor não invade a vaga da garagem do requerente, mantendo o espaço destinado ao estacionamento totalmente livre.

Argumenta que todas as vagas destinadas aos condôminos possuem a mesma medida padrão e que foram projetadas para abrigar veículos de pequeno ou médio porte, conforme consta na escritura e regimento interno, e, ainda, que o veículo do requerente enquadra-se na categoria SUV, como de grande porte, incompatível com a vaga do condomínio.

Sustenta que o motor não está dentro da vaga do requerente, localizando-se fora do espaço delimitado para tanto, e que a falta de habilidade do motorista é que tem causado os danos no veículo, além de ser um automóvel grande que não é adequado ao tamanho da vaga.

Por fim, esclarece que o autor deixa seu veículo mal estacionado, impedindo que o usuário da vaga ao lado consiga sair do automóvel, tendo inclusive sido notificado pelo fato e multado pela reincidência (págs. 35/36).

Com relação à pretensão para reparo nos rufos, o requerido comprovou que foi realizado posteriormente às reclamações no livro do condomínio, antes mesmo do ingresso da demanda e sem que houvesse nova reclamação sobre tal fato.

O conserto do interfone ocorreu também anteriormente ao ingresso da demanda, mas o réu admitiu algumas manutenções em três



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

oportunidades após a citação, e também sem que o requerente relatasse qualquer problema relacionado a tal item.

O autor não se manifestou em réplica (pág. 43), deixando de impugnar as alegações e documentos anexados pelo réu, os quais, nos termos do art. 411, inciso III, do Código de Processo Civil, são considerados autênticos.

Por conseguinte, a pretensão relacionada a tais medidas não pode prosperar. O autor já as obteve antes mesmo da propositura desta demanda, configurando fato extintivo de seu respectivo direito.

Nesse sentido, de rigor a improcedência desta parcela do pedido.

Por sua vez, o pleito visando à remoção do motor do portão eletrônico do condomínio também não merece acolhimento.

As fotos trazidas aos autos demonstram que tanto o sensor do portão, como o motor, estão fora da área delimitada para vaga de estacionamento da unidade residencial pertencente ao requerente (págs. 7/8 e 10), de modo que não atrapalham a entrada ou saída do veículo.

Os danos causados ao veículo foram causados pelo próprio motorista ao ingressar ou sair da vaga, quando das manobras, tendo em vista que, pelas fotos anexadas, o motor e o sensor estão fora da área demarcada em tinta amarela.

O dano também pode advir do tamanho do carro, como aventou o réu, considerando que as vagas foram projetadas para automóveis pequenos ou de médio porte, conforme norma do condomínio anexada (pág. 34). E, uma vez aderindo ao condomínio, devem todos observar as normas de convívio.

Por fim, não há hipótese para o reconhecimento de litigância de má-fé, porque o comportamento ilícito da parte precisa ser flagrante e com demonstração indubitável de sua efetiva ocorrência, e isto não ocorre no caso dos autos.

Para os fins do art. 489, §1º, IV do Código de Processo Civil, não há outros argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada e que não tenham sido considerados e valorados.

Diante do exposto, julgo IMPROCEDENTE a pretensão. Não há sucumbência nesta fase (art. 55 da Lei nº 9.099/95).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

O recurso cabível é o inominado (art. 41 da Lei nº 9.099/95). O preparo compreende as custas dispensadas em primeiro grau (art. 54, parágrafo único, da Lei nº 9.099/95 e art. 4º, I e II da Lei Estadual nº 11.608/03, com as alterações da Lei nº 15.855/15); é a soma de 1% do valor da causa ou cinco Ufesps (o que for maior), mais 4% da causa ou cinco Ufesps (o que for maior).

Com trânsito em julgado e sem pendências, providencie-se o arquivamento dos autos digitais.

Publique-se. Intimem-se.

Araraquara, 17 de outubro de 2018.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006