


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
SENTENÇA

Processo Digital nº: **1002786-92.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Ato / Negócio Jurídico**
 Requerente: **Walter Caparrós Blanco**
 Requerido: **Condomínio Edifício Topázio**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

Walter Caparrós Blanco propôs ação Declaratória de Nulidade de Cobrança de Multa Condominial e Extinção de Débito c/ Pedido de Tutela Antecipada contra **Condomínio Edifício Topázio**. Alega ser proprietário da unidade nº 73, do edifício requerido, desde o ano de 2009. Informa que em 22.01.2016 recebeu uma advertência e aviso de multa porque, de acordo com a notificação, fora constatado barulho excessivo, vindo do apartamento do autor, na madrugada do dia 03 de janeiro havendo, inclusive, gravações de áudio desse dia. Alega que tal fato é inverídico, já que passa a madrugada trabalhando e seus filhos e sua esposa dormem, não havendo barulho algum em sua residência. Assevera que nas inúmeras tentativas de contra-notificar o débito, a síndica se mostrou irredutível quanto à aplicação da multa. Alega a ocorrência de perseguição à sua pessoa, por parte da síndica, que abusa de seu poder no cargo. Requer a Tutela Antecipada para impedir a negativação de seu nome por conta da multa já expedida e que a requerida seja impedida de futuras cobranças de multas, bem como a procedência da ação.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 05/16.

Indeferido o pedido de Tutela Antecipada (fl. 47)

O requerido, devidamente citado (fl.51) e representado por Maria Cristina de Oliveira, ofereceu resposta em forma de contestação (fls.52/57). Alega que o autor, ao se tornar morador do edifício, submete-se às regras impostas na Convenção de Condomínio. Argumentou que a multa em questão foi aplicada pela ocorrência de barulho excessivo no período noturno em seu apartamento, em diversas situações, causando incômodos em relação aos outros moradores. Afirma que inúmeras foram as tentativas amigáveis de findar os problemas causados; no entanto, a parte requerente se recusa a assinar as advertências. O requerido tem débito de R\$1.142,15 em decorrência do não pagamento das multas que lhe foram aplicadas. Há pedido de reconvenção, para condenar o autor reconvinado ao pagamento do valor acima mencionado, devidamente atualizado e com juros de mora. Requereu a oitiva de testemunhas e a juntada de *pen drive* contendo os ruídos gravados pelo morador do apartamento nº 63(fl.109).

Réplica às fls. 115/116. Aduziu o autor que o *pen drive* juntado por linha não apresentava nenhum arquivo de áudio.

Audiência de Instrução e Julgamento (fls.144/148).

Novo *pen drive* foi juntado conforme determinado em audiência (fl.154).

O requerente se manifestou em relação ao *pen drive* juntado (fl. 154), alegando



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

que a gravação apenas aponta a existência de cachorro que late, sendo que não possui cachorro e que não há prova de que os ruídos sejam de seu apartamento e que tenham sido gravados na data e horário informados pelo requerido.

É o relatório.

Fundamento e Decido.

Trata-se de ação declaratória de nulidade de cobrança condominial que o autor propôs em face do condomínio onde reside, diante de cobrança de multa que entende ser ilegal em face da inexistência da infração alegada, bem como do abuso de poder da síndica.

Em que pesem as alegações do autor, há nos autos farta comprovação de que ocorre usualmente excessivo barulho em sua residência o que, por força da convenção condominial, acarreta aplicação de sanção.

O condômino fica sujeito às regras estabelecidas através da convenção do condomínio e de seu regulamento interno, sendo cabível a aplicação de multas e penalidades nos casos de descumprimento dos mesmos.

O autor, embora alegue certa perseguição da síndica em relação à sua pessoa, não comprova minimamente as suas alegações, sendo que desta obrigação não se desincumbiu. As testemunhas trazidas informam o contrário do aduzido pelo autor em sua inicial, sendo que se manteve totalmente inerte quando da oportunidade para produzir provas que corroborassem o afirmado.

Os vizinhos, moradores do apartamento nº 63, informam que nunca perceberam nenhum tipo de perseguição para com o autor e que a síndica age de acordo com os regulamentos, diante das reclamações a ela apresentadas. Tampouco o porteiro Paulo Ricardo presenciou qualquer situação que demonstrasse a alegada perseguição. Paulo afirma, ainda, que já viu a síndica conversando por algumas vezes com Walter, a respeito das reclamações, sendo que o próprio autor evita encontros e conversas com ela.

À fl. 101 há prova da cordialidade no tratamento da síndica para com o autor, bem como às fls. 99/100, a advertência e aviso de multa foram elaborados de maneira bastante respeitosa e elucidativa quanto aos fatos ensejadores, sendo que não há nos autos nenhum indício que a alegada perseguição realmente ocorra.

Por outro lado, a parte requerida traz aos autos farta comprovação de suas alegações. Comprova a existência de inúmeras reclamações acerca do barulho excessivo vindo do apartamento do autor, bem como advertências e e-mail's com tratativas diante destas reclamações (fls. 87/103).

As testemunhas Marisa e Paulo Pizani atestam a ocorrência de barulho de crianças gritando, pessoas conversando em tom de voz alto, móveis e objetos sendo arrastados pelo chão, portas batendo, tudo vindo do apartamento do autor. Atestam que outros moradores também



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

reclamam do barulho extremo, afirmação esta confirmada pelo porteiro Paulo Ricardo. Paulo afirma que além dos moradores do apartamento 63, ouvidos nestes autos, já ouviu reclamações das moradoras dos apartamentos 83 (Sra. Issara) e 93 (Sra. Helena). A testemunha Paulo Pizani também informa que há pouco tempo chegava no prédio por volta das 23:30h, quando presenciou uma conversa da síndica com o autor, diante de uma reclamação do morador do 3º andar, Sr. Paulo Lacava, acerca do barulho na casa de Walter.

As três testemunhas informam que, ao que parece, pelo carro na garagem, a rotina da casa do autor se dá a partir da período da tarde. O porteiro Paulo afirma que uma das crianças estuda no período da manhã, sendo que o autor, sua esposa e seu outro filho, permanecem em casa por todo o dia.

A própria lei proíbe barulhos excessivos no horário noturno, sendo que no caso dos autos, não há necessidade de se aferir, com equipamentos próprios, o nível de poluição sonora advinda do apartamento do autor; a gravação demonstra de forma contundente que o barulho é extremo.

Através do *pen drive* juntado aos autos (fl. 157) é possível ouvir claramente, além dos latidos de um cachorro, uma criança gritando de maneira extremamente alta e por longo período, e as vozes de um casal falando, presume-se que de maneira bastante alta, também, já que foi possível captar os sons, através de gravação, de fora do apartamento do autor.

Frise-se, ainda, que é possível distinguir a voz do autor na conversa constante da gravação, principalmente a partir de: 1 minuto e 20 segundos. No minuto 3:45s, é possível ouvir o autor dizer "chega se não vocês vão se machucar. Vocês vão se machucar, vem cá". No minuto 4:32s, o autor diz: "é verdade que tem mulher (...)". O autor prestou depoimento pessoal, por meio audiovisual, existindo, nos autos gravação da sua voz, permitindo a análise realizada.

Ao que parece, as reclamações acerca do barulho excessivo datam, no mínimo, do ano de 2014, conforme documentos juntados às fls. 87/103, sendo que a multa adveio após diversas tentativas de resolução amigável do problema. É cabível, e muito comum, que as convenções e regimentos condominiais estabeleçam sanções em caso de descumprimento das regras nelas contidas, já que essas regras objetivam a manutenção da boa convivência entre os condôminos.

Não há que se falar na falta de identificação da origem do barulho, sendo impensável que diversos moradores do mesmo prédio tenham se enganado, resolvendo "punir" os ocupantes do apartamento errado...

Dessa forma, tendo ficado comprovada a ocorrência das situações ensejadoras da multa, não há que se falar em nulidade da cobrança. Ao contrário, a multa foi devidamente gerada e aplicada, conforme disposição da convenção de condomínio do qual participa o autor, devendo ser paga.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE A AÇÃO e PROCEDENTE A**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

RECONVENÇÃO, nos termos do art. 487, I, do NCPC. Condeno o autor ao pagamento do valor de R\$1.142,15, corrigido monetariamente através da tabela prática do TJSP e com incidência de juros de mora de 1% ao mês, desde a data do vencimento da dívida.

Sucumbente, o autor arcará com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios, que fixo em 15% do valor da causa, atualizado.

Com o trânsito em julgado, querendo, o réu deverá apresentar planilha atualizada de seu crédito e requerer, no prazo de 30 dias, o início da fase de cumprimento de sentença, nos moldes do art. 523 e 524 do NCPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Apresentado o requerimento os autos irão para a fila - processo de conhecimento em fase de execução. Nada sendo requerido, encaminhem-se os autos ao arquivo, sem prejuízo de posterior desarquivamento, a pedido da parte.

P.I.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**