



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **0011120-69.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Condomínio**
 Requerente: **ELIZABETH CORREA DE LIMA**
 Requerido: **Condominio Village Damha São Carlos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Silvio Moura Sales**

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, caput, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

D E C I D O.

Trata-se de ação em que a autora se volta contra multa recebida do réu no importe de dois salários mínimos.

Alega ser indevida a eleição do "salário mínimo" como indexador da multa, bem como que não foi levado em consideração o recurso que interpôs sobre o tema, com prejuízo ao seu direito de defesa.

Alega ainda que não houve a infração que deu causa à aplicação da multa.

Pelo que extraio do relato exordial, a autora questiona a exigibilidade da multa relativa à notificação de fl. 04, mas entendo que não lhe assiste razão.

A Convenção de Condomínio do réu prevê a obrigação a todo condômino de obedecer às normas do Código de Trânsito Brasileiro, ficando estabelecido o valor da velocidade máxima admitida em 30Km/h (fl. 34).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

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

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Já o Regimento Interno, ressaltando a obrigatoriedade de observância da Convenção de Condomínio (fl. 11, item 3.2), estipulou a multa por eventuais transgressões com base no salário mínimo (fl. 21, item 12.1).

Em consequência, a aplicação da multa em apreço cingiu-se a seguir a normatização mencionada sem que nisso se vislumbresse alguma irregularidade.

Eventual controvérsia em torno do assunto passaria pela alteração do Regimento Interno do condomínio, mas como isso não se deu (ao menos não há informação de que em algum momento específico a autora tenha de forma objetiva manifestado impugnação a ele sobre a matéria versada) reputo que a conduta trazida à colação tinha o devido respaldo.

Por outro lado, não detecto no caso violação ao direito de defesa da autora.

Nota-se a fls. 168/171 que em assembleia geral extraordinária, a multa foi aprovada por unanimidade após leitura do recurso ofertado pela autora e discussão sobre o assunto (fls. 169/170, item III).

Ora, tomando em conta que *"a multa é aplicada pelo síndico e deve ser ulteriormente submetida à apreciação da assembleia"* (THEOTONIO NEGRÃO, JOSÉ ROBERTO F. GOUVÊA e LUIS GUILHERME A. BONDIOLI in "Código Civil e Legislação Civil em Vigor", Ed. Saraiva, 30ª edição, nota 6 ao art. 1.337), conclui-se que foi precisamente isso o que se deu na espécie vertente, não assumindo maior relevância que a realização da assembleia tenha sucedido em 02/12/2015 (isso quando muito serviu para a regularização completa do problema posto) ou que a notificação de fl. 04 tenha sido subscrita pelo gestor condominial porque este exerce função delegada pelo próprio síndico (art. 28 da Convenção de Condomínio – fl. 43).

A autora, portanto, teve apreciado o seu recurso.

Por fim, falta lastro mínimo ao argumento de que a infração que deu causa à multa não restou provada.

De início, não se pode olvidar que a discussão se estabelece por fato acontecido em condomínio residencial, refúgio para onde muitas pessoas nos dias que correm, de desenfreada violência, vão em busca de paz e tranquilidade.

Nesse contexto, não seria imprescindível que equipamentos medidores de velocidade fossem espalhados pelo local.

Aliás, seria mesmo ilógico medida de tal ordem porque estaria a contrariar o próprio espírito que norteia a edificação desse tipo de empreendimento.

É evidente, pois, que as peculiaridades assinaladas levam à análise diferenciada do que foi noticiado.

Assentadas essas premissas, as duas testemunhas inquiridas confirmaram que no final de 2015 o marido da autora, chamado André, dirigiu automóvel em alta velocidade e "cantando pneu" no interior do condomínio.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

A mídia apresentada pelo réu após a realização da audiência não se voltou especificamente a essa ocorrência, mas de qualquer modo em momento algum foi arguido dado que suscitasse dúvida à credibilidade que mereceriam as testemunhas inquiridas.

Como se não bastasse, a autora não trouxe aos autos um único indício da regularidade da ação objeto da multa e, o que é mais relevante, não produziu prova minimamente consistente que desse conta de eventual perseguição contra ela.

O quadro delineado basta para firmar a certeza de que a multa se tem como exigível.

Há de um lado elementos idôneos que prestigiam a prática da falta mencionada na notificação de fl. 04 e, de outro, nada faz supor que ela não se tivesse dado ou decorresse de motivação escusa.

Esse panorama conduz à rejeição da postulação vestibular, cumprindo salientar que eventuais outros pontos levantados ao longo do feito deixam de ser examinados porque extravasam aos limites da lide impostos pela petição de fls. 02/03.

Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação, mas deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.

P.R.I.

São Carlos, 01 de julho de 2016.

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