

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1009294-20.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Direito de Vizinhança**
 Requerente: **Condomínio Encontro Valparaíso II**
 Requerido: **José Mauro de França**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

Vistos.

CONDOMÍNIO ENCONTRO VALPARAÍSO II ajuizou a presente **AÇÃO DE COBRANÇA** em face de **JOSÉ MAURO DE FRANÇA** todos devidamente qualificados nos autos.

Aduz a requerente, em síntese, que o requerido é possuidor da Chácara Bella Brasil que integra o Encontro Valparaíso II e desse modo está sujeito às regras impostas aos moradores pela Assembleia. Mesmo sabendo da existência da Cláusula da Convenção Condominial, que impede a locação do imóvel para a realização de festas e eventos que perturbem o sossego da vizinhança, o requerido tem alugado seu imóvel, por inúmeras vezes, a terceiros, que de forma irregular, extrapolaram o uso da propriedade, fazendo festas com barulho acima do tolerável. Dessa forma, por consequência do seu comportamento antissocial, foi multado como previsto no ordenamento interno. Diante disso, pleiteia a procedência da ação, condenando o réu ao pagamento de R\$5.582,17.

A inicial veio instruída com documentos (fls. 09/53).

Devidamente citado o requerido apresentou contestação (fls. 71/83), alegando que não mora na chácara e que frequenta o imóvel somente às vezes (aos finais de semana); que realmente, aluga a chácara para fins de lazer em

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

família ou amigos, proibindo festividades com barulho excessivo; que ao formular o contrato deixa claro que não é permitido DJ ou caixas de som que atrapalhem o sossego dos demais moradores; que inclusive informa sobre a possível pena de multa as pessoas que desrespeitarem os limites permitidos; que tem sido alvo de perseguição pelo síndico do condomínio. No mais, rebateu a inicial e pediu a improcedência da ação.

Sobreveio réplica (fls. 106/112).

As partes foram instadas a produzir provas (fls.114). As 116/118 o requerente e o requerido manifestaram interesse em provar os fatos alegados, mediante oitiva de testemunhas.

Audiência de tentativa de conciliação restou infrutífera (cf. fls. 130).

É o relatório.

DECIDO, antecipadamente, por entender completa a cognição com a prova até aqui amealhada.

Ao se defender o requerido confessou que não reside no local e com frequência coloca sua “chácara” para utilização de terceiros (aluga o bem) que ali promovem festas.

O fato de haver nos seus contratos cláusula proibindo que esses terceiros realizem ali “festas RAVE, festas OPEN BAR e festividades com DJ” não tem relevo no desate da controvérsia estabilizada.

Aqui deve ser equacionada a posição do réu, enquanto dono da chácara, e o autor, enquanto administrador do local. E a responsabilidade daquele em relação ao último.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Ao juízo cabe proclamar se houve ou não desrespeito às regras da convenção firmada, observadas as formalidades legais e, assim, se as penalidades impostas são ou não devidas.

Na inicial a autora relatou, especificamente, 4 (quatro) reclamações registradas formalmente por outros condôminos consignando dias, horários e tipo de perturbação causada pelos ocupantes da chácara do postulado.

Este último não contestou, como lhe cabia, tais fatos (a locação do imóvel a terceiros para realização de festejos, no que nos interessa).

Também não era (como não é) exigido dos vizinhos perturbados que acionassem a autoridade policial para só assim, seus reclamos receberam credibilidade.

No local, mais especificamente na portaria, há um registro de ocorrências que serve justamente para tal finalidade.

Ademais, temos nos autos documento idôneo indicando que a chácara do réu, com denominação Bella Brasil é por ele destinada ao aluguel de “Festas” por oferta a público em geral. Nos anúncios nenhuma restrição de uso foi veiculada (v. fls. 33).

No art. 32, B, da Convenção está expressamente consignado que é vedada à locação ou cessão das unidades para **atividades ruidosas**.

No item D está proibido o uso de aparelhos em volume que prejudique o sossego dos demais.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

A multa (e seu) valor estão previstos no Capítulo X – art. 39, parágrafo 1º e a responsabilização do condômino independentemente de se saber quem foi o causador direto, no parágrafo 2º.

Na própria convenção está prevista a utilização de Recurso Administrativo para a Assembleia, que o réu não provou ter utilizado.

Para cada transgressão a Assembleia realizada em 27/11/16 deliberou 2 salários mínimos.

Despesas e penalidades decorrentes do mal uso da coisa em condomínio podem ser cobrados pelo órgão de gerência do local (condomínio propriamente dito ou mesmo associação de moradores).

O réu tem propriedade no local e tem pleno conhecimento das regras que ali vigoram.

A eventual inexistência ou falta de registro da convenção condominial não inibe tal cobrança, como vem decidindo o TJSP podendo ser citadas a respeito as Apelações sem Revisão 555.741-00/0 (1ª Câmara) e 580.748-00/5 (5ª Câmara).

Todavia, a multa deve ficar limitada às disposições do art. 1.336, parágrafo 2º, do CC, *in verbis*:

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, **não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais**, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Assim, para cada infração deve o requerido pagar a quantia de R\$ 620,00, que equivale a cinco (05) vezes o valor de R\$ 124,00 (valor da contribuição mensal para o lote 107 – cf. fls. 183/191). O total a ser pago equivale a R\$ 1.860,00.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pleito inicial para **CONDENAR o requerido, JOSÉ MAURO DE FRANÇA, a pagar ao autor, CONDOMÍNIO ENCONTRO VALPARAÍSO II, a importância de R\$ 1.860,00** (um mil oitocentos e sessenta reais), com correção a contar da primeira aplicação da multa (31/01/2017 – fls. 48), mais juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

Ante a sucumbência recíproca, as custas e despesas do processo, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada parte.

No mais, o Condomínio-autor, fica condenado ao pagamento de honorários advocatícios ao patrono do requerido que fixo em 10% sobre o valor da condenação e da mesma forma, condenado o requerido, ao pagamento de honorários advocatícios ao patrono do condomínio-autor, também 10% sobre o valor da condenação.

Transitada em julgado esta decisão caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença nos termos do artigo 523 e ss do CPC.

P.I.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

São Carlos, 27 de novembro de 2018.

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