



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: 1003206-64.2018.8.26.0037
 Classe - Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível - Direitos / Deveres do Condômino
 Requerente: Lara de Oliveira
 Requerido: Condomínio Edifício Carlos Gomes

Juiz de Direito: Dr. Rogerio Bellentani Zavarize

Vistos.

Trata-se de ação anulatória de multas e de indenização, alegando que é locatária de apartamento no condomínio réu desde janeiro de 2017. Dividiu a locação com outra pessoa. Em 2018, entenderam pela viabilidade de nova amiga se juntar à locação, mas o réu impediu a entrada de seus pertences, sob o argumento que não era permitida a instalação de "república" de estudantes. Após alguns dias, houve notificação sobre suposta violação da convenção. Foram lavradas três multas pelos supostos descumprimentos, entendendo haver ilegalidade. A primeira delas foi paga. O réu insiste em não permitir o uso do apartamento por mais de uma pessoa. Em decorrência da emissão de multas, há dano moral indenizável. Requereu-se a procedência para declarar nulas as multas, restituir o valor pago de R\$250,00 e obter indenização por dano moral no valor de R\$5.000,00.

O relatório é dispensado (art. 38, caput da Lei nº 9.099/95).

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 9099/05 e arts. 139, II, e 355, I do Código de Processo Civil).



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

Entendendo o órgão recursal de maneira diversa, não haverá nulidade, pois o art. 938, §3º do Código de Processo Civil prevê a solução, que é a conversão em diligência para colher a prova considerada necessária ("Reconhecida a necessidade de produção de prova, o relator converterá o julgamento em diligência, que se realizará no tribunal ou em primeiro grau de jurisdição, decidindo-se o recurso após a conclusão da instrução").

As questões preliminares levantadas pela contestação devem ser repelidas. Não há hipótese de inépcia, pois a referência às despesas de mudança não se fizeram acompanhar de específicos pedidos indenizatórios relativos às tais despesas, de modo que não há decisão possível a respeito.

Quanto à legitimidade ativa, ela é bem clara, nos termos da decisão de págs. 62/64, que dispensa outras considerações, acrescentando apenas que a autora comprovou o pagamento de uma das multas (pág. 47), sendo mesmo a única legitimada a pretender a devolução do valor.

A ação tinha três autoras quando proposta, e a decisão inicial reconheceu a ilegitimidade ativa de duas delas, com a respectiva extinção do processo sem resolução de mérito, na mesma ocasião em que deferiu em parte a tutela provisória para suspender os atos de cobrança de multas (págs. 62/64).

A demanda é improcedente.

A locação celebrada pela autora está comprovada por contrato escrito (págs. 21/26). A finalidade é residencial e a sublocação foi vedada pelo contrato. Só pela via escrita, e prévia, a lei permite cessão, sublocação ou empréstimo (art. 13 da Lei nº 8245/91).

A autora recebeu uma notificação do réu com advertência sobre uma infração ao art. 10, I da Convenção, que dispõe sobre a vedação ao fracionamento da unidade; a carta não especificou, de modo mais preciso, qual foi a infração cometida (pág. 45), mas, aparentemente, ela se reporta ao fato da ocupação por mais pessoas do que o previsto no contrato.

Na sequência, foram lançadas multas com referência ao art. 10 nos valores de R\$250,00, R\$500,00 e R\$1000,00, sendo paga a



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

primeira (págs. 46/49).

Há previsão na mesma convenção sobre a atribuição do síndico para impor as multas (pág. 33: art. 13, c). Ela está em sintonia com o art. 1.348, VII do Código Civil.

O condomínio se defende afirmando que as multas são dirigidas ao proprietário, e que elas são legítimas, pois o condomínio impediu a sublocação ou cessão sem consentimento do locador. Acrescenta que houve utilização irregular de vagas de garagem, pois as ocupantes utilizavam vagas de outras pessoas, gerando reclamações. Também menciona que foram canceladas as multas de R\$500,00 e três de R\$1000,00.

O cancelamento das multas pendentes implica em perda do interesse processual relativamente ao pedido de declaração de nulidade, pois ausente qualquer necessidade de provimento judicial a respeito.

O interesse se traduz “numa relação de necessidade e também numa relação de adequação do provimento postulado”. A tutela pretendida, a par de ser necessária, precisa ser apta a produzir a correção da situação (Theodoro Júnior, Humberto. Curso de Direito Processual Civil. Vol. I, 58ª Ed., Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 164).

Neste ponto, há carência superveniente da ação.

A verificação da legalidade, outrossim, é necessária para aferir se é caso de devolução daquele valor pago e se houve abusividade para justificar o outro pedido, de indenização por dano moral.

As multas se reportam ao art. 10 da Convenção de Condomínio. Há várias vedações ali previstas (págs. 31/32). Não há demonstração da vinculação de cada uma das multas a uma conduta específica. Na contestação, o réu descreveu que elas se justificam não apenas na cessão da locação, mas a outros descumprimentos. Anexou uma advertência sobre perturbação sonora que teria ocorrido em 19.08.2017 (pág. 133) e uma cópia de reclamação de moradora sobre uso indevido de garagem em 25.02.2018 (pág. 134).

A aplicação se fez mediante a expedição de boletos, sem uma vinculação expressa de cada uma delas ao ato apenado, o que causa



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

alguma dúvida sobre o que estaria sendo punido em cada oportunidade.

Afinal, há fatos aventados na contestação que não foram tratados na inicial como causadores das penalidades, e cada um daqueles boletos é genérico, sem especificar qual a conduta que estaria sendo punida (inobstante se reconheça que infrações existiram).

A considerar tão somente aquelas condutas descritas na inicial – é a causa de pedir – não se vê ilegalidade, pois o controle da regular ocupação do imóvel é inerente ao condomínio, e o art. 10, primeira alínea (a), veda o uso do imóvel para fins diversos do destinado (pág. 31).

Pois bem, com apenas uma ocupante na relação de locação, conforme o contrato (págs. 21/26), o ingresso de mais duas pessoas estaria afrontando a referida vedação.

Ou seja, a causa de pedir não pode levar ao reconhecimento da ilegalidade na fixação daquelas penalidades.

O que não se poderia considerar correto seria a atitude do condomínio de permitir o ingresso de pessoas para ali residir sem autorização contratual, por melhores que pudessem ser as intenções e os propósitos (são estudantes de curso superior).

Disto decorre necessariamente a conclusão no sentido da improcedência de todos os pedidos, pois se não foi constatada qualquer abusividade na conduta do condomínio, não se vislumbra hipótese de devolver o valor pago e menos ainda de obter direito à indenização por danos morais.

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.

Diante do exposto, decreto a extinção do processo sem resolução de mérito relativamente ao pedido de declaração de nulidade das multas não pagas, ante o cancelamento pelo condomínio, e no restante 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, conforme a 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).

Após o trânsito em julgado, arquivem-se os autos.

Publique-se. Intimem-se.

Araraquara, 06 de agosto de 2018.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006
