



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: **1005697-48.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Direito de Vizinhança**
 Requerente: **Condomínio Triade 01- Edifício Londres**
 Requerido: **Condomínio Triade 03- Torre Nova York**

Juiz de Direito: **Dr. Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

CONDOMÍNIO TRIÁDE 01 – EDIFÍCIO LONDRES propõe a presente ação declaratória c.c. Liminar contra **CONDOMÍNIO TRIÁDE 03 – TORRE NOVA YORK**. Alega o condomínio autor, em síntese, que o empreendimento atinente à construção do condomínio réu foi realizado em conjunto com o do condomínio autor, inclusive propagandas e projeto arquitetônico, sendo que ambos ocupam o mesmo quarteirão, sem muro divisório, mas não se confundem, tendo cada um sua convenção condominial.

Assevera, ainda, que a construção do condomínio réu terminou primeiro, razão pela qual os cabeamentos de linha telefônica foram instalados iniciando por lá, o que não era o projeto inicial. Com isso, o primeiro quadro de distribuição de linhas fica no subsolo da requerida, e comumente os técnicos de telefonia precisam ter contato com tal quadro para fazer reparos ou modificações nas linhas, o que vem sendo dificultado.

Pleiteia que a requerida franqueie o acesso de técnicos de telecomunicações e passagem de cabos, bem como multa por eventual desobediência. Com a inicial vieram os documentos de fls. 09/111.

Tutela antecipada deferida às fls. 112/113.

Após regular citação (fl. 123), veio aos autos contestação (fls. 126/195). Nessa oportunidade, o condomínio réu argumentou que não impede o acessos dos técnicos; que não há dano a ser ressarcido; que podem ter ocorrido restrições pontuais ao acesso, devido à troca de zelador ou ausência momentânea de síndico; que o requerente causa danos ao impedir o uso da sala de reuniões; que ambos os condomínios possuem áreas comuns integradas. Pede a improcedência.

Conciliação sem êxito (fl. 196).



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 às fls. 197/261. Pede a condenação em multa por desobediência por impedir e cobrar o uso da sala de reuniões.

Réplica sobre a contestação da demanda originária (fls. 294/298).

Contestação referente à demanda reconvenicional (fls. 299/304), argumentando, preliminarmente, a impossibilidade jurídica do pedido, a carência da ação e a inépcia da inicial. No mérito, alegou que não há razão para indenizar pelo uso de outros locais e que não tem obrigação de franquear o acesso à sala de reuniões. Sobreveio réplica (fls. 308/311).

Foi realizada audiência de instrução, oportunidade em que foi colhido o depoimento de uma testemunha do autor (fl. 332), o seu zelador, que disse que várias vezes houve óbice para os técnicos acessarem o terminal. Também foi realizada inspeção judicial no local dos imóveis, com a presença de perito. Laudo pericial às fls. 348/354 e manifestação das partes às fls. 362/363 e 364/366.

Informação do Oficial do CRI local à fl. 395.

Informação da construtora sobre como foi feita a oferta das salas comerciais dos condomínios litigantes às fls. 483/485.

Manifestação das partes às fls. 492/494 e 495/496.

É o relatório.

Fundamento e Decido.

Ambos os feitos prescindem de mais dilação probatória ou diligências, estando aptos a julgamento, consoante artigo 330, inciso I, do Código de Processo Civil.

Primeiramente, a demanda originária.

Trata-se de ação que tem por objeto compelir o condomínio réu a franquear o acesso ao Ponto de Distribuição Geral (PDG) de linhas telefônicas, que atende também ao condomínio autor, que fica ao seu lado.

Sobre isso, salta aos olhos o depoimento de Rinaldo, zelador do condomínio autor; ele informou que quando os técnicos precisam, há grandes dificuldades impostas para acesso ao ponto de distribuição (fl. 333).

Soma-se ainda que o próprio condomínio réu já havia mencionado que poderiam ter ocorrido eventuais recusas (fl. 128). Portanto, restou demonstrado que houve dificuldades exacerbadas para o acesso, o que não pode persistir diante da natureza das construções.

Nota-se que se trata de condomínio comercial, havendo as mais variadas atividades laborais, o que denota ainda mais a essencialidade do serviço. Hodiernamente, 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

comunicação, máxime a telefonia, perfaz uma necessidade para o desenvolvimento das funções comerciais, impulsionando os negócios.

Além disso, o laudo pericial de fls. 348/354 acabou com qualquer resquício de dúvida ao consignar que há um único PDG para as três torres. Ou seja, realmente a instalação telefônica do condomínio autor está subordinada ao referido PDG.

Portanto, imprescindível o acesso para o desenvolvimento das atividades comerciais, o que justifica o pleito, não causando sequer danos ao condomínio réu.

De rigor, então, a procedência.

É que além dos fundamentos supramencionados, o condomínio réu deixou de apresentar impugnação específica, se dirigindo a outros fatos em sede de contestação, como indenização (o que nem sequer foi pedido) e uso da sala de reuniões, que não é objeto deste processo originário. Também não demonstrou qualquer obstáculo para liberar o acesso, nem mesmo eventuais prejuízos, o que era necessário para eventual afastamento do requerido.

Assim, deixou se sobrepor o pedido inicial, comportando a imposição de tutela específica, qual seja, compelir a franquear o acesso de profissionais de telefonia, sob pena de multa, ficando ressalvado que caso surja motivo capaz de impedir o acesso, poderá provocar o Judiciário para que assim se declare.

Passo a analisar a reconvenção.

Inicialmente, afastam-se as preliminares.

O pedido é possível, vez que não há obstáculo para o Juízo apreciar sobre o uso da sala de reuniões, o que não se confunde com a procedência, que será analisada.

A alegação de inépcia da inicial também não prospera, tendo em vista que os fatos foram narrados de forma coerente e desaguarão em uma conclusão lógica, proporcionando a ampla defesa e o contraditório. O pedido, apesar de não ter sido feito em primorosa escrita, pode ser perfeitamente compreendido e, assim, nenhum prejuízo existe ao deslinde do feito.

Sobre a carência da ação, melhor sorte não assiste ao reconvinte. Tenho que está presente a conexão com a causa de pedir da demanda originária, o que autoriza a propositura da reconvenção, nos termos do artigo 315 c.c. 103, do Código de Processo Civil.

Passo a analisar o mérito da reconvenção.

Versa essa ação sobre a sala de reuniões localizada na área do condomínio reconvindo, que estaria cobrando do condomínio vizinho pelo seu uso, portanto, não considerando



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

como área de uso comum entre ambos.

Apesar de serem torres distintas, com matrículas diferentes (fl. 395), foram projetadas em conjunto, com o fito de seguirem um mesmo padrão. Aos olhos leigos, parecem ser um condomínio só, com três torres, o que poderia ser realidade mas, como afirmado pelas partes, optou-se por desmembrar o empreendimento em três matrículas, embora não se negue que foram vendidos anunciando-se que seriam integrados.

Porém, para a obrigatoriedade da integração e compartilhamento, necessário que haja comprovação de que se trate de área comum ou que foi assumido esse compromisso.

Não há nos autos qualquer elemento que permita concluir uma transação nesse sentido; pelo contrário, as partes estão em rota de colisão por diversos motivos: reparos nas linhas telefônicas, uso da sala de reuniões...

Como já mencionado, os empreendimentos possuem matrículas diferentes. O fato da criação de associação, ou mesmo de propaganda e venda com divulgação de serem totalmente integrados, não são suficientes para demonstrar a necessidade de livre acesso à sala de reuniões.

Carecendo de documento idôneo que comprove a obrigação de franquear a entrada à sala, e provada a independência dos condomínios, outro caminho não há além da improcedência.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE A AÇÃO ORIGINÁRIA**, tornando definitiva a tutela antecipada anteriormente concedida, e extinguindo o feito com resolução do mérito, com fundamento no artigo 269, inciso I, do Código de Processo Civil, para condenar o condomínio réu a franquear o acesso do condomínio autor, ou técnicos de telefonia contratados e acompanhados por seus representantes, ao Ponto de Distribuição Geral (PDG) de linhas telefônicas, sob pena de multa de R\$ 1.000,00 por evento; e **JULGO IMPROCEDENTE A RECONVENÇÃO**, extinguindo o feito com resolução do mérito, com fundamento no artigo 269, inciso I, do Código de Processo Civil.

Condeno ainda o requerido ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios ora fixados em 15% do valor atualizado da causa, estando aí englobadas as duas lides.

Oportunamente, archive-se.

PRIC

São Carlos, 29 de setembro de 2015.



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

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