



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2021.0000433675

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013138-35.2019.8.26.0007, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelada QUITERIA GAMA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados/apelantes CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROSEIRAL, L. J DOS SANTOS ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS e IZABEL CRISTINA FONSECA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte à apelação, conheceram e negaram provimento ao recurso adesivo. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI (Presidente sem voto), LUIZ EURICO E MARIO A. SILVEIRA.

São Paulo, 7 de junho de 2021.

SÁ DUARTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1013138-35.2019.8.26.0007

COMARCA: SÃO PAULO - F. R. ITAQUERA

**APELANTES/APELADOS: QUITÉRIA GAMA SILVA; CONDOMÍNIO EDIFÍCIO
ROSEIRAL e OUTROS**

VOTO Nº 43.025

CONDOMÍNIO – Pretensões de obrigação de não fazer e anulatória de sanções condominiais julgadas improcedentes, julgada procedente a pretensão indenizatória de dano moral – Infração condominial praticada pela autora devidamente comprovada – Multa aplicada a esse título que deve subsistir – Corte do fornecimento de água em razão da inadimplência – Medida que se mostrou descabida, sobretudo diante da exigência de pagamento da cota condominial e da multa por infração condominial no mesmo boleto – Dano moral – Reconhecimento – Montante a esse título fixado na sentença que não comporta majoração – Impossibilidade de compensação dos honorários advocatícios de sucumbência – Apelação provida em parte, conhecido e não provido o recurso adesivo.

Cuida-se de apelação e recurso adesivo interpostos contra a r. sentença de procedência parcial das pretensões de obrigação de não fazer, indenização de dano moral e anulatória de sanções condominiais, condenada a parte ré a pagar à autora indenização de dano moral no importe de R\$ 5.000,00, corrigidos a partir da data da sentença, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês desde a citação, pelo corte indevido do fornecimento de água, sem distribuição dos encargos de sucumbência porque recíproca.

Inconformada, a autora alega que, pelo que se depreende da r. sentença, o pedido inicial foi parcialmente negado considerando o único argumento de que infringiu regras de convivência do condomínio, entretanto, juntou aos autos documentação necessária para ensejar o acolhimento do pedido, tendo requerido expressamente na réplica que fosse apreciada a mídia anexada aos autos, a fim de que não restasse dúvida acerca das suas alegações, questão que não foi analisada na sentença, de modo que não há completa fundamentação, implicando na nulidade do julgado. Com relação ao mérito, afirma que o D. Juízo “a quo” subverteu todas as provas constantes dos autos, decidindo com argumentos genéricos e fatos inexistentes para basilar a sentença, sem atentar para a prova documental, inclusive a que demonstra a incoerência das normas impostas pelo condomínio réu. Alega que toda a celeuma se justifica pelo fato de ter sofrido perseguição da síndica, que lhe impôs multas indevidas e a privou do uso de água por dias. Sustenta que restou provado, inclusive pela mídia juntada pelos próprios réus, que não deixa de recolher os dejetos deixados por sua cadela. Argumenta que, ao contrário do que constou da sentença, o regulamento interno do condomínio diz que a aplicação da multa ocorrerá caso o proprietário responsável pelo animal não recolha a eventual “sujeira” feita por ele, e não pelo simples fato do animal ter feito “sujeira” em local impróprio, reiterando que em nenhum momento deixou de limpar os dejetos de sua cadela, o que se confirma por todas as provas produzidas, provas estas no sentido oposto do entendimento manifestado na sentença. Alega, por outro lado, que a compensação dos honorários advocatícios de sucumbência viola o disposto no artigo 85, parágrafo 14, do Código de Processo Civil. Pleiteia, ainda, a majoração da indenização do dano moral, destacando que teve que ajuizar diversas ações para obstar as condutas ilícitas dos réus, principalmente o pedido de religação do abastecimento de água, bem assim porque a humilhação e privação que enfrentou juntamente com sua família causaram-lhe profunda dor. Argumenta que o valor arbitrado a título de indenização do dano moral não pode ser meramente

simbólico, devendo ser suficiente para prevenir ilícitos semelhantes ao dano causado. Requer o provimento do recurso para: a) julgar procedentes todas as pretensões deduzidas na inicial; b) majorar a indenização do dano moral para montante não inferior a R\$ 15.000,00; c) condenar os réus ao pagamento de honorários advocatícios no valor de 20% do valor da causa, bem como ao pagamento das custas processuais; e d) subsidiariamente, ainda que mantida a sucumbência recíproca, que seja afastada a compensação dos honorários advocatícios de sucumbência.

Também inconformados, pleiteiam os réus, por meio de recurso adesivo, que seja afastada a condenação ao pagamento da indenização de dano moral. Alegam que o D. Juízo “a quo” não levou em consideração que as regras de condomínio pactuadas em assembleia fazem lei entre as partes. Afirmam que a autora, ciente das regras condominiais, foi inadimplente com suas obrigações, buscou guarida judicial e ainda foi contemplada com dano moral, sendo certo que o raciocínio pedagógico que se extrai da sentença, passa a ideia para os demais condôminos ou qualquer outro que é plausível deixar de honrar suas obrigações e ainda buscar reparo judicial e ser aquinhoadado com indenização reparatória. Argumentam que agiram pautados pelas regras condominiais e nos limites da lei, para prevalecer a premissa maior, no tocante às obrigações do condômino, especialmente no sentido de que todos devem estar adimplentes com as despesas de condomínio. Sustentam que é dever do condômino não utilizar a sua unidade de forma prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos demais condôminos, sujeitando-se aquele que violar as normas condominiais à multa prevista no ato constitutivo ou convenção. Alegam, por fim, que o corte no abastecimento de água se deu por culpa exclusiva da condômina autora e não foi feito de maneira arbitrária, mas de acordo com ata da Assembleia, Regulamento Interno e Convenção Condominial.

Recursos tempestivos, preparado apenas o dos réus (autora

beneficiária da gratuidade processual) e respondidos.

É o relatório.

A autora ajuizou ação indenizatória cumulada com pedidos condenatório ao cumprimento de obrigação de não fazer, anulatório de sanções condominiais e de repetição de indébito sob a alegação, basicamente, de aplicação indevida de multa condominial e suspensão do fornecimento de água pelo fato de ter se negado a pagar o boleto no qual foi incluído o valor da multa.

Os réus, condomínio, síndica e empresa administradora do condomínio, apresentaram contestação defendendo a legalidade da aplicação da multa porque a autora infringiu a regra condominial de proibição de circulação de animais de estimação na área comum, bem como que impõe ao dono o recolhimento da sujeira feita pelo animal. Defenderam, também, a legalidade da suspensão do fornecimento de água em caso de inadimplência, posto que de acordo com as normas do condomínio.

Pois bem, em primeiro lugar, não prospera a alegação da autora de nulidade da sentença por insuficiência de fundamentação pelo fato de não se ter levado em consideração as filmagens apresentadas nos autos acerca do alegado descumprimento da regra condominial relativa à conduta a ser adotada em relação aos animais de estimação.

A r. sentença foi devidamente fundamentada, com base no conjunto probatório, certo que eventual equívoco na valoração de determinada prova poderá levar à sua reforma, não à sua anulação por falta de fundamentação.

Também não prospera a preliminar de não conhecimento do

recurso adesivo arguida pela autora, pois, ao contrário do alegado, perfeitamente possível extrair do referido recurso a pretensão dos réus de afastar a condenação ao pagamento de indenização de dano moral, bem como os fundamentos para tanto, atendido, de modo que se reputa suficiente e satisfatório, o disposto no inciso II, do artigo 1.010, do Código de Processo Civil.

Seque que não prospera a pretensão da autora de afastamento da multa por infração às regras do condomínio.

Com efeito, as provas constantes dos autos demonstram, de forma inequívoca, a infração praticada pela autora, consistente na ausência de observância das regras atinentes aos cuidados necessários com animais de estimação nas áreas comuns do condomínio.

Todas as testemunhas ouvidas confirmaram que a cadela de estimação da autora circula e, eventualmente, faz suas necessidades fisiológicas nas áreas comuns do condomínio, restando divergências apenas no tocante ao fato de autora recolher ou não a sujeira imediatamente.

De qualquer forma, ao contrário do que alega a autora, a regra condominial aprovada em assembleia prevê que representa infração condominial, não somente o não recolhimento da sujeira, posto que estabelece que *“é expressamente proibido circular com animais nas áreas comuns do condomínio e que o proprietário é o único responsável pelo recolhimento da sujeira feita pelos seus animais”* (fl. 160).

As mídias que a autora reclama não terem sido consideradas pelo D. Juízo “a quo”, depositadas em cartório, não contrariam o restante do conjunto probatório. Muito ao contrário, demonstram o descumprimento da regra condominial acima descrita, inclusive a circulação do

animal desacompanhado da sua dona em área comum do condomínio e o não recolhimento imediato das fezes deixadas pelo animal (VID-20190709-WA0041.mp4). Cabe a consideração de que os vídeos que demonstram maiores cuidados da autora com sua cadela foram feitos por ela própria e em momentos posteriores ao do fato que ensejou a aplicação da multa, de modo que não se prestam a comprovar qualquer coisa em relação ao que se discute neste processo.

Deve ser mantida, dessa forma, a r. sentença, na parte em que reconheceu a licitude da multa por infração às regras do condomínio e, por consequência, afastou a pretensão de repetição de indébito.

O mesmo deve ser dito em relação à condenação dos réus ao pagamento de indenização do dano moral.

Tal condenação decorreu, não da aplicação da multa, mas da suspensão do fornecimento de água em razão do não pagamento do boleto referente à cota condominial do mês de fevereiro de 2019, no qual foi incluída a multa condominial, conforme restou claro na r. sentença: “*Os danos morais ocorreram e são notórios, uma vez que a autora foi indevidamente tolhida do direito de se utilizar de água, elemento básico para a vida digna.*”

Muito embora se possa reconhecer a licitude da suspensão do fornecimento de água em razão da inadimplência quando devidamente aprovada em assembleia, o fator decisivo, a meu ver, para a manutenção da condenação por dano moral, é a exigência do pagamento da multa por infração condominial juntamente com as despesas ordinárias de condomínio, considerando ser a penalidade passível de discussão, o que, de fato, ocorreu no presente caso, ausente qualquer indício nos autos de que a autora se recusou ao pagamento do valor incontroverso no respectivo vencimento.

Ressalte-se que a multa foi incluída no boleto referente ao mês de fevereiro de 2019 e o desmembramento das cobranças somente se efetivou em maio daquele ano (fls. 70/71), lícito concluir que a autora sofreu com a falta de água por determinado período, o que, de resto, não foi negado pelos réus.

Daí porque também deve ser mantida a condenação dos réus ao pagamento de indenização do dano moral, mostrando-se compatível, proporcional e razoável o valor fixado pelo D. Juízo “a quo” (R\$ 5.000,00), eis que compensa satisfatoriamente o constrangimento enfrentado pela autora, sem implicar em enriquecimento indevido, além de representar fator de desestímulo a que conduta semelhante ocorra no futuro, razão pela qual não comporta acolhimento o seu pedido de majoração.

Razão assiste à autora com relação ao desacerto da r. sentença em não distribuir os encargos da sucumbência, por ter sido recíproca.

Em relação às custas e despesas processuais, considerando a sucumbência recíproca, mostra-se razoável que cada parte responda pelas despesas que dispendeu no processo.

Já com relação aos honorários advocatícios, forçoso reconhecer que, após a entrada em vigor do Código de Processo Civil de 2015 não há mais falar em reciprocidade, de modo a compensar referida verba entre as partes, em conta o disposto no artigo 85, parágrafo 14, do referido Código, razão pela qual se faz de rigor desmembrar a condenação de cada uma das partes a esse título.

A autora fica condenada ao pagamento de honorários



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

advocatícios à advogada dos réus, fixados em R\$ 1.000,00, com base no disposto no artigo 85, parágrafo 8º, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade processual, e os réus ao pagamento de honorários advocatícios ao advogado da autora, fixados em 20% do valor da condenação.

Isto posto, voto pelo provimento, em parte, da apelação e pelo conhecimento e não provimento do recurso adesivo, conforme explicitado.

SÁ DUARTE

Relator