



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO

7º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E DAS RELAÇÕES DE CONSUMO

Fórum Des. Sarney Costa, 1º andar, Av. Professor Carlos Cunha, S/N, Calhau- CEP 65076-905, Telefone: (98) 3194-6691.

PROCESSO: 0801278-45.2022.8.10.0012**CLASSE CNJ:**PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL (436)**REQUERENTE:**PAULO CEZAR DIAS BRAGA**REQUERIDO(A):**CONDOMINIO DO EDIFICIO EXECUTIVE RESIDENCE**Advogado/Autoridade do(a) DEMANDADO:** RONDINELI ROCHA DA LUZ - MA14003-A

SENTENÇA

Vistos, etc.

Inicialmente, destaca-se um relato dos fatos para melhor compreensão do processo.

Alega o autor que no condomínio requerido, onde reside, há um vazamento de água de ar condicionado que cai sobre a entrada de sua garagem, sendo a única unidade em que tal problema ocorre. Aduz que desde 05/05/2021 vem solicitando a resolução do problema, sem êxito.

Assim, requer seja realizado reparo do vazamento e pleiteia indenização por danos morais no valor de R\$ 10.542,00.

Em sede de contestação, a reclamada alega, preliminarmente, a incompetência do juizado ante a necessidade de perícia, bem com requer o indeferimento da inicial ante alegada inépcia e, ainda, impugna a concessão do benefício de justiça gratuita ao autor.

No mérito, aduz que as afirmações do autor não condizem com a verdade, destacando que foi realizada assembleia geral, aos 20/08/2021, com uma das pautas "Apresentação de Projeto de Padronização de Caixas de Ar condicionado".

Assim, afirma que o condomínio tem promovido a padronização das caixas em todos os blocos/prédios, eliminando as caixas de concreto para realocar de forma padronizada todas as condensadoras de ar condicionado.

Alega, ainda, que o autor não apresenta qualquer prejuízo ou dano sofrido, tão somente mero aborrecimento, perante o Poder Judiciário, sendo o caso de total improcedência do pedido exordial.

Ao final, ainda pleiteia a condenação à litigância de má-fé, destacando que ocorreram manchas em área externa do condomínio, inclusive que há marcas d'água semelhantes em outros pontos na área externa.

Antes de adentrar o mérito da demanda, analiso as preliminares sustentadas em sede de contestação, as quais entendo por bem rejeitar.

Não é o caso de realização de perícia técnica, uma vez que os elementos contidos nos autos são suficientes para apreciação do mérito, sem que haja complexidade alegada, razão pela qual afasto a incompetência.

Quanto à impugnação da concessão da gratuidade da justiça, destaco que a preliminar arguida será decidida em apartado, após a eventual comprovação documental da hipossuficiência alegada pela autora, considerando que a gratuidade de justiça pode ser analisada a qualquer momento e não diz respeito ao mérito da demanda.

Tampouco é caso de indeferimento da inicial, uma vez que a documentação apresentada pela autora demonstra que é morador do condomínio, apresenta registros fotográficos da área que alega ser entrada de sua garagem, bem como documentações em que formula por escrito soluções administrativas perante o requerido. Logo, afasto a preliminar de inépcia.

Feitas estas considerações, passo à análise do mérito.

Importa salientar que a busca da verdade real é indispensável para que o julgador possa dar o correto deslinde à causa e, no presente caso o ônus da prova deverá seguir a regra do art. 333, I do CPC, ou seja, cabe à parte autora fazer prova dos fatos constitutivos de direito.

Pois bem.

As únicas provas juntadas aos autos pelo autor são registros fotográficos do local de entrada da sua garagem, onde aponta haver queda de água decorrente de vazamento de ar condicionado e, ainda, reclamações administrativas formuladas perante a requerida.

Ora, a autora tão somente alega, sem provar, que a referida queda de água está a lhe causar danos. Sequer aponta em que consistem os danos alegados.

Sem maiores dificuldades é possível verificar que as manchas destacadas nas fotos juntadas pelo autor estão localizadas em área externa do condomínio, ainda que logo à frente da entrada de sua garagem, mas sem que a mancha no piso constitua em dano à fração ideal de propriedade do autor, uma vez que integra área coletiva do condomínio.

E, ainda que a mancha na localização indicada pelo autor esteja em destaque nas fotos colacionadas, é possível identificar que há outras manchas semelhantes no piso, ainda que menores, ao longo do bloco.

Sequer apontou o autor qualquer prejuízo sofrido no automóvel que utiliza na sua garagem, limitando-se a afirmar que a água cai na área da entrada da garagem, onde é possível identificar que, inexistindo qualquer cobertura, também cai a água da chuva.

Assim, verifico a ausência de prova mínima por parte da autora no sentido de que o requerido está a lhe causar prejuízos.

Logo, do simples fato de haver gotejamento de água proveniente de ar condicionado em área externa, ainda que próxima à garagem do autor, não é possível deduzir a existência de qualquer dano passível de indenização.

Não fosse o bastante, o condomínio requerido ainda demonstra que existe uma pauta da Assembleia Geral realizada em 20/08/2021, que trata de “Apresentação de Projeto de Padronização de Caixas de Ar condicionado”. E, conforme se lê na referida ata, o próprio autor aduz que foi quem identificou o problema.

Assim, resta evidenciado que as reclamações do autor acerca do ar condicionado resultaram em providências da administração do condomínio, que diligenciou a inserção de tal questão como pauta e deliberação dos condôminos.

Com efeito, nada nos autos demonstra que o autor sofreu prejuízos decorrentes do gotejamento de água na área externa próxima à sua garagem. As fotos colacionadas não apontam nada que permitam concluir nesse sentido, tão somente evidenciam a existência de manchas no piso externo.

O reclamante também não produziu prova testemunhal, tampouco juntou laudo técnico.

Assim, o autor deixou de observar os ditames do art. 373, I, do CPC, ao não colacionar prova mínima dos fatos constitutivos do seu direito, perdendo-se em alegações, cuja veracidade não restou evidenciada.

Portanto, não há, nos autos, prova de ilegalidade por parte da ré.

É incontestável que, para a configuração do ato ilícito, três elementos mostram-se indispensáveis: I- a existência de fato lesivo voluntário causado pelo agente por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violando um direito subjetivo individual, causando dano a outrem, ainda que exclusivamente moral; II- a comprovação da ocorrência de um dano patrimonial ou moral, fundado nos efeitos da lesão jurídica; e III- o nexo de causalidade entre o dano e o comportamento do agente.

Desse modo, só haverá ato ilícito se houver abuso do direito ou seu exercício irregular ou anormal, onde o seu titular, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes, o que claramente não é o caso dos autos.

Assim sendo, não existindo a prática de ato ilícito, não há o respectivo dever de indenizar, não sendo devida, portanto, qualquer quantia reparatória a título de danos morais, uma vez que não pode haver responsabilidade civil sem a existência de um dano a um bem jurídico, motivo pelo qual o pleito do requerente não pode prosperar.

Ante o exposto, com base na fundamentação supra, JULGO IMPROCEDENTE o pedido formulado na presente ação, por não ter restado provada nos autos lesão sensível a direito, apta a ensejar qualquer reparação por dano material ou de cunho moral.

Sem condenação em custas ou honorários advocatícios.

Finalmente, quanto ao pedido de gratuidade, tem a parte autora 05 dias para demonstrar documentalmente sua hipossuficiência, sob pena de indeferimento deste pleito.

Publique-se. Registre-se. Intime-se.

São Luís/MA, Segunda-feira, 26 de Setembro de 2022.

(assinado digitalmente)

MARCO ADRIANO RAMOS FONSECA

Juiz de Direito

(Portaria - CGJ 3657/2022)

Assinado eletronicamente por: **MARCO ADRIANO RAMOS FONSECA**

27/09/2022 08:50:41

<https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>

ID do documento: **76983614**



22092708504187100000071948636

IMPRIMIR

GERAR PDF