

Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

1VACIVAGCL
1ª Vara Cível de Águas Claras

Número do processo: 0700121-23.2021.8.07.0020

Classe judicial: PROCESSO CAUTELAR (175)

REQUERENTE: ICG BAR E RESTAURANTE LTDA

REQUERIDO: EDIFICIO REAL SPLENDOR RESIDENCE & MALL

SENTENÇA

Vistos etc.

ICG BAR E RESTAURANTE EIRELI (MALETTA) propôs Ação de Obrigação de Não Fazer c/c, Lucros Cessantes e Danos Morais em desfavor de **EDIFICO REAL SPLENDOR RESIDENCIA E MALL – ÁGUAS CLARAS DF**, partes qualificadas dos autos.

Narra o autor, em apertada síntese, que é pessoa jurídica de direito privado, com atividade na área de restaurante, tendo locado um loja na área comercial do condomínio réu há mais de 3 anos.

Discorre que o Mall onde o autor funciona faz parte do complexo condominial réu, estando o mesmo fora da área residencial e inserido na área comercial. Narra que na data de 26/12/2020 foi surpreendido quando alguns de seus clientes foram usar os lavabos públicos do MALL, quando encontraram os banheiros trancados a chaves.

Questionando os seguranças do condomínio o porquê os lavabos do Mall estarem fechados, lhe foi informado apenas que foi a mando do síndico e não foi lhe dado mais nenhuma explicação.

Arrazoa sobre o direito aplicável à espécie e sobre a necessidade da adoção de medida específica. Em sede de tutela de urgência pugna para que seja determinado ao réu que se abstenha de fechar os lavabos no período compreendido noturno, e que os mantenha aberto enquanto o autor estiver em atividades, inclusive nos finais de semana. No mérito postula a confirmação da liminar, bem como indenização por danos materiais, na modalidade de lucros cessantes e indenização por danos morais.

Decisão de Id. 80675222 deferindo o pedido de tutela de urgência para ao réu que se abstenha de fechar os lavabos no período noturno, mantendo abertos durante a atividade comercial do autor, inclusive nos finais de semana, sob pena de multa.

Citado, o condomínio réu apresentou contestação de Id. 87775340 onde, preliminarmente, alega ilegitimidade passiva. No mérito sustenta que a convenção do condomínio estabelece que os lavabos fazem parte da área residencial e, portanto, não podem ser utilizados por frequentadores do restaurante. Pugna pela improcedência dos pedidos.

Réplica, Id. 91360969.

Decisão Saneadora de Id. 94524212 afastando a preliminar ilegitimidade passiva.

Após, vieram os autos conclusos para sentença.

É o relatório.

Decido.

Procedo ao julgamento conforme o estado do processo, nos moldes do artigo 354 do CPC, porquanto não há a necessidade de produção de outras provas, o que atrai a normatividade do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

No mais, o Juiz, como destinatário final das provas, tem o dever de apreciá-las independentemente do sujeito que as tiver promovido, indicando na decisão as razões da formação de seu convencimento consoante disposição do artigo 371 do CPC, ficando incumbido de indeferir as provas inúteis ou protelatórias consoante dicção do artigo 370, parágrafo único, do mesmo diploma normativo.

A sua efetiva realização não configura cerceamento de defesa, não sendo faculdade do Magistrado, e sim dever, a corroborar com o princípio constitucional da razoável duração do processo – artigo 5º, inciso LXXVIII da CF c/c artigos 1º e 4º do CPC.

Presentes as condições da ação e os pressupostos processuais, estando o feito em ordem e maduro para julgamento, passo à análise do mérito da pretensão.

Mérito

Conforme disposições legais do Código Civil, artigos 1314 e seguintes, cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alienar a respectiva parte ideal, inclusive, gravá-la, sendo obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

Nos termos dos arts. 1.333 e 1.334 do Código Civil, a convenção condominial constitui a lei interna do condomínio edilício e suas prescrições têm força de norma cogente. Assim, na convenção condominial poderão ser estabelecidas regras de convivência que possuem força normativa, podendo limitar certos direitos individuais em benefício do interesse coletivo.

Todavia, essas limitações não são indiscriminadas e absolutas, pois há de ser respeitada a legislação em vigor, em especial os direitos e garantias fundamentais, os quais têm eficácia não só nas relações entre indivíduo-estado, mas também as relações entre particulares (eficácia horizontal dos direitos e garantias fundamentais).

Nesse contexto, a assembleia condominial, embora seja o órgão máximo do condomínio, não tem poderes ilimitados.

Conforme se verifica na planta de Id. 80661874, os lavabos do Mall fazem parte do complexo comercial ao qual integra a loja do autor e é para uso dos lojistas e seus clientes, estando estes fora da área residencial.

A convenção de condomínio vai de encontro ao relatório emitido pela construtora e empreendedora, Id. 84407148, que esclarece especificamente que “os banheiros coletivos do Edifício Real Splendor, localizado no Hall de acesso às áreas Comerciais e Residenciais deste Edifício, são destinados ao uso do público em geral, especialmente para atendimento de clientes do comércio, conforme determinada na legislação citada pela empresa responsável pelo projeto, CROSARA ARQUITETURA,...” (Id. 84407148)

Os documentos acostados aos autos corroboram as alegações do autor de que os lavabos são de uso da área comercial do condomínio, inexistindo justificativa para fechamento dos mesmos durante o horário de funcionamento do estabelecimento comercial.

Ademais, o fechamento indevido dos lavabos inviabiliza a atividade comercial do autor.

Assim sendo, o pedido obrigacional é procedente.

Por outro lado, entendo que o pedido de **indenização em lucros cessantes deve ser julgado improcedente.**

Por se tratar de dano material, o prejuízo deve ser devidamente demonstrado, pois não se admite indenização de dano hipotético.

No caso concreto, inexistem elementos de prova nos autos que permitam o cálculo, adotando-se quaisquer dos critérios legais, ônus processual mínimo do autor, desatendido no caso dos autos.

Não há informação acerca de eventual prejuízo efetivo experimentado pela parte autora em virtude de não ter sido comprovada a perda sua lucratividade.

A respeito do **dano moral da pessoa jurídica**, necessário se faz tecer algumas considerações.

A pessoa jurídica pode sofrer danos morais, conforme orientação do C. Superior Tribunal de Justiça, quando da edição do verbete 227, *in verbis*:

“A pessoa jurídica pode sofrer dano moral”.

O Código Civil também dispõe que aplica-se às pessoas jurídicas, no que couber, a proteção dos direitos da personalidade, como se nota da leitura do art. 52.

Significa que toda vez que a pessoa jurídica foi atingida em sua honra objetiva, com fato apto a manchar sua reputação perante dos clientes e a sociedade, mostra-se factível a indenização por danos morais.

No caso em tela, é fato que a ação do condomínio réu abalou a imagem da empresa autora. Note que os seus clientes não puderam utilizar o banheiro do Mall ou mesmo tiveram que utilizar banheiro químico, conforme fotos acostadas aos autos. Tais fatos abalaram a imagem da empresa perante os clientes e a sociedade. Assim, não há dúvidas que a honra objetiva da empresa foi atingida.

Porém, na fixação da indenização por danos morais, o magistrado deve agir com equidade, devendo levar em consideração alguns parâmetros, que são apontados pela doutrina e pela jurisprudência, tais como: extensão do dano; as condições socioeconômicas e culturais dos envolvidos; as condições psicológicas das partes, bem como o grau de culpa do agente, de terceiro ou da vítima.

Dessa forma, arbitro em R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) a indenização por dano moral, por se mostrar razoável e consentânea com as peculiaridades do caso e as condições das partes, em especial, em decorrência do dano sofrido pela autora.

DISPOSITIVO

Diante do exposto, julgo **PROCEDENTES OS PEDIDOS**, confirmando a tutela antecipada deferida, e assim o faço com resolução do mérito nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para **DETERMINAR** ao réu que se abstenha de fechar os lavabos no período noturno, mantendo abertos durante a atividade comercial do autor, inclusive nos finais de semana, sob pena de pagamento de multa de no mínimo R\$ 3.000,00 (três mil reais) por dia em que os lavabos se mantiverem fechados.

Ainda, **CONDENO** o réu ao pagamento de indenização por danos morais no importe de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais). Tal valor deverá ser atualizado monetariamente, a contar da citação e acrescido de juros moratórios no percentual de 1% ao mês, a contar desta data.

Em razão da sucumbência, arcará a parte ré com o pagamento de honorários advocatícios em favor da parte autora – fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, com espeque no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Transitada em julgado, caberá a parte sucumbente, na forma do disposto no art. 523 do CPC, dar cumprimento à condenação sob pena de acréscimo de multa de 10% [dez por cento] sobre o montante fixado (§ 1º, do artigo 523 do CPC), corrigidos da data do requerimento de cumprimento da sentença e observados os requisitos preconizados no artigo 524 da legislação adjetiva civil, no prazo de quinze dias, a contar de sua intimação nos moldes do artigo 513 do mesmo *codex*.

Não havendo pagamento espontâneo, fica deferido eventual pedido de expedição de certidão de inteiro teor da decisão para protesto nos termos do artigo 517 do CPC.

Oportunamente, transitada em julgado, não havendo outros requerimentos, intime-se para recolhimento das custas em aberto, e, após, dê-se baixa e arquivem-se, observando-se as normas do PGC.

Publique-se. Intimem-se. Sentença registrada eletronicamente.

Sentença proferida em atuação no Núcleo Permanente de Gestão de Metas do Primeiro Grau – NUPMETAS-1.

Brasília-DF, 27 de outubro de 2021.

Manuel Eduardo Pedroso Barros

Juiz de Direito Substituto

Assinado eletronicamente por: **MANUEL EDUARDO PEDROSO BARROS**

28/10/2021 08:28:54

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

ID do documento: **107102800**



21102808285449500000

IMPRIMIR

GERAR PDF