

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

7JECIVBSB

7º Juizado Especial Cível de Brasília

Número do processo: 0724612-43.2020.8.07.0016
Classe judicial: PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL (436)
AUTOR: LUZIA MARIA LIRA
RÉU: CONVENCAO DE ADMINISTRACAO DO BLOCO A DA SHCES QD 1401

SENTENÇA

Dispensado o relatório, com fulcro no artigo 38 da Lei 9.099/95.

DECIDO.

O feito comporta o julgamento antecipado, na forma do art. 355, I, por serem desnecessárias outras provas além das constantes nos autos.

Presente as condições da ação, passo ao mérito.

Narra a autora que realizou obras emergenciais em seu apartamento durante o período da pandemia e relata que foi notificada no dia 25/06/2020 para que cessassem a obra, sob o argumento que a síndica não havia autorização para o início da obra nos termos do Regimento Interno. Desta advertência, apresentou recurso. Ato contínuo, sem resposta ao recurso, recebeu a segunda notificação já com a aplicação de multa. Assevera, em sua narrativa, que a síndica a expos aos demais condôminos. Por fim, requer a declaração de nulidade das notificações e multa, bem como a condenação a indenização de ordem moral.

Por seu turno, a parte ré sustenta a regularidade das notificações, bem como a aplicação da multa. Ao final, impugna pela improcedência dos pedidos iniciais.

Na situação em análise, observo que o direito de propriedade entra em confronto com o direito de vizinhança e, em consequência, com o direito à privacidade.

O artigo 1.228 do Código Civil, com supedâneo no direito de propriedade previsto no artigo 5º, inciso XXII estabelece que “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa”.

Por sua vez, o artigo 1.336, inciso IV determina que o condômino tem o dever de “dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes”.

Assim, na solução dos conflitos que ocorrem em condomínios, portanto, necessita-se verificar a existência de mau uso da propriedade, prejudicando a segurança, o sossego e a saúde dos demais condôminos.

No caso em tela, é incontroverso que a obra foi iniciada e concluída durante o período da pandemia, bem como o inquilino já está morando na unidade 202. Sendo o cerne da questão verificar se a obra realizada no mencionado imóvel era de natureza emergencial ou não.

A primeira notificação extrajudicial encaminhada a autora aponta a violação da Convenção Condominial e do Regimento Interno por ausência de autorização para início da obra. Assim, vejamos o que dispõe tais diplomas:

IV – DAS PROIBIÇÕES

Art. 5º - É proibido:

(...)

09) Modificar ou alterar as disposições **das paredes internas de divisão do apartamento sem prévia anuência do Síndico**, bem como alterar a forma ou aspecto externo do edifício, sem prévia autorização da Assembléia Geral e em cumprimento a Escritura de Convenção; (infração letra D)

9.1) O proprietário/morador **deve apresentar para o síndico um plano de reforma e uma ART (anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica)**, assinados, respectivamente, por um engenheiro ou arquiteto que deverá acompanhar a obra – antes do início da mesma, segundo estabelece norma da ABNT nº 16.280; (infração letra D).

Dos deveres dos condôminos consta que:

Item 7.2) Comunicar à Administração, com antecedência de 2 (dois) dias, as reformas a serem efetuadas no apartamento, **salvo situações emergenciais ou urgentes**.

Compulsando detidamente os autos, as fotos e o laudo anexados não se verificam alteração ou modificação das divisões internas do imóvel. Observa-se que foram trocados os revestimentos da cozinha e do banheiro em razão de apresentarem afofamento e eventuais infiltrações no imóvel localizado no andar inferior. Além disso, foram necessários reparos na parte elétrica do imóvel a fim de evitar sobrecarga nos disjuntores e danificação do sistema elétrico desatualizado.

O laudo apresentado aponta grau de risco crítico nesses pontos, o que demonstra a necessidade emergencial dos reparos realizados com a finalidade repor as condições de habitabilidade ao imóvel e garantir segurança a quem morar. Além disso, é sabido por todos que cabe ao proprietário, locador, entregar ao locatário o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina sanando os defeitos presentes, nos moldes do art. 22 da Lei n. 8.245/91.

Noutro giro, verifica-se que a síndica, a pedido da proprietária, realizou consulta prévia aos condôminos do prédio, dos quais somente dois manifestaram pela não realização dos reparos. Destaca-se, em um dos relatos destes condôminos que a unidade 302 tinha passado recentemente por obras.

De outro lado, contudo, nos termos do art. 373, II, do CPC, a parte ré não se desincumbiu em provar que os reparos executados que foram realizados não eram de natureza emergencial ou, mesmo, que foram realizados fora do horários permitidos, ou sem a atenção aos procedimentos de segurança para prevenir a disseminação do covid-19.

Nessa linha, as notificações se demonstram irregulares e, portanto, indevida a multa aplicada.

Quanto aos danos morais, não há nos autos elementos a justificar tal indenização, pois o fato de postar a notificação extrajudicial no grupo de *whatsapp*, por si só, não é capaz de colocar a autora em situação vexatória ou o expor a constrangimento. Até porque, a síndica deve prestar contas de seus atos à coletividade do condomínio.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** os pedidos iniciais somente para declarar a irregularidade das notificações pelos motivos acima expostos e, conseqüentemente, a multa aplicada.

Assim, resolvo o mérito da demanda, nos termos do art. 487, I, do CPC.

Sem custas e honorários advocatícios, conforme disposto no artigo 55, "caput" da Lei 9.099/95.

Transitada em julgado, intime-se a requerida para efetuar o pagamento, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de aplicação da multa prevista no art. 523, § 1º, do Código de Processo Civil c/c art. 52, inciso III da Lei nº 9.099/95.

Após, não havendo provimentos jurisdicionais pendentes, arquivem-se os autos com as cautelas de estilo.

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

FLÁVIO FERNANDO ALMEIDA DA FONSECA

Juiz de Direito

BRASÍLIA, DF, 15 de setembro de 2020 08:22:37.

Assinado eletronicamente por: FLAVIO FERNANDO ALMEIDA DA FONSECA

16/09/2020 14:20:27

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

ID do documento: 72240941



20091614202715100000068:

IMPRIMIR

GERAR PDF