

**TJDFT**Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS**Órgão** TERCEIRA TURMA RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS DO DISTRITO FEDERAL**Processo N.** RECURSO INOMINADO 0702172-34.2016.8.07.0003**RECORRENTE(S)** CONDOMINIO RESIDENCIAL ALLEGRO**RECORRIDO(S)** ERICELIA FERREIRA DE CARVALHO**Relator** Juiz FERNANDO ANTONIO TAVERNARD LIMA**Acórdão N°** 984484

EMENTA

DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. Restrição de acesso do condômino e de seus familiares às áreas de lazer que, no caso concreto (débitos anteriores à aquisição do imóvel e ausente prévia notificação do atual condômino), se afigura desproporcional, e subsidia a reparação por dano extrapatrimonial (CF, Art 5º, V e X). I. Embora legítimo o direito do condomínio à cobrança das taxas condominiais inadimplidas (ainda que se trate de débitos anteriores à aquisição do imóvel – natureza propter rem), no caso concreto, o recorrente não comprova a prévia notificação da recorrida (que, aliás, adimpliu todas as parcelas do condomínio posteriores à aquisição do imóvel) acerca do débito pretérito (inclusive a possibilitar o exercício da ampla defesa pelo atual condômino), tampouco demonstra qualquer tratativa de negociação e a correspondente negativa de pagamento após a ciência do débito pela atual proprietária (que se mudou para o imóvel em julho de 2014 e teve impedido o acesso à área de lazer, a partir de dezembro de 2014). II. Nesse contexto, ainda que fundamentada em regimento interno do condomínio, a vedação de acesso da recorrida às áreas comuns (inclusive mediante o “bloqueio das catracas”) como medida coercitiva ao pagamento do débito, ao expor a condição de inadimplente do condômino (não notificado) aos demais residentes, extrapola os limites da razoabilidade e constitui ofensa aos direitos de propriedade e à dignidade da pessoa humana, tudo a subsidiar reparação por danos morais. Precedentes: STJ, Informativo nº 0588, período de 17 a 31 de agosto de 2016; 3ª Turma, REsp 1401815 ES 2013/0296424-0, DJe 13/12/2013; TJDFT, 1ª Turma Cível, Acórdão n.922944, DJE: 09/03/2016, 1ª Turma Recursal, Acórdão n.778703 DJE: 14/04/2014. III. Em relação ao quantum, confirma-se a estimativa razoavelmente fixada (R\$ 3.000,00), uma vez que guardou correspondência ao gravame sofrido (CC, Art. 944), além de sopesar as circunstâncias do fato, tudo com esteio no princípio da proporcionalidade (ausente ofensa à proibição de excesso). **Recurso conhecido e improvido. Condenado o recorrente ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, ora fixados em 10% do valor da condenação (Lei n. 9099/95, Art. 55). Sentença confirmada por seus fundamentos (Lei n. 9099/95, Art. 46)**

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Juízes da TERCEIRA TURMA RECURSAL dos Juizados Especiais do Distrito Federal do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, FERNANDO ANTONIO TAVERNARD LIMA - Relator, EDUARDO HENRIQUE ROSAS - 1º Vogal e ASIEL HENRIQUE DE SOUSA - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Juiz ASIEL HENRIQUE DE SOUSA, em proferir a seguinte decisão: CONHECIDO. IMPROVIDO. UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 29 de November de 2016

Juiz FERNANDO ANTONIO TAVERNARD LIMA
Relator

RELATÓRIO

Dispensado o relatório (Lei n. 9099/95, Art. 46).

VOTOS

O Senhor Juiz FERNANDO ANTONIO TAVERNARD LIMA - Relator

A ementa servirá de acórdão, conforme inteligência dos arts. 2º e 46 da Lei n. 9.099/95.

O Senhor Juiz EDUARDO HENRIQUE ROSAS - 1º Vogal

Com o relator

O Senhor Juiz ASIEL HENRIQUE DE SOUSA - 2º Vogal

Com o relator

DECISÃO

CONHECIDO. IMPROVIDO. UNÂNIME.

Imprimir