



TJDFT

Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

2JECIVCEI

2º Juizado Especial Cível de Ceilândia

Número do processo: 0702172-34.2016.8.07.0003

Classe judicial: PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL (436)

AUTOR: ERICELIA FERREIRA DE CARVALHO

RÉU: CONDOMINIO RESIDENCIAL ALLEGRO

SENTENÇA

Dispensado o relatório, nos termos do art. 38 da Lei 9.099/95.

DECIDO.

1. DA COISA JULGADA

Primeiramente, afasto a preliminar da coisa julgada suscitada pela parte requerida, tendo em vista que a ação paradigma mencionada em contestação foi extinta sem resolução do mérito em relação à demandada, de modo que, em relação a ela, só foi formada coisa julgada formal, o que permite a rediscussão dos fatos no presente feito.

Outrossim, cabe destacar que a causa de pedir das duas ações não se confundem, sendo certo que na primeira foi questionada a obrigação do proprietário anterior pela quitação das dívidas de condomínio anteriores à venda, ao passo que a ação em análise se refere à licitude da conduta da requerida em bloquear o acesso da demandante às dependências do condomínio em razão de um débito anterior à aquisição, mesmo estando a demandante adimplente em relação ao período em que residiu no condomínio.

Por conseguinte, rejeito a preliminar suscitada.

2. DA PERDA SUPERVENIENTE DO INTERESSE DE AGIR

Não obstante os argumentos acima expostos, observo que a própria autora informou que já teve o acesso às dependências do condomínio novamente liberadas, desde 05/05/2016 (ID. 2771004), de modo que não há mais interesse de agir quanto ao pedido de obrigação formulado na peça inicial.

Assim sendo, há que se extinguir o feito sem resolução do mérito em relação a essa parte da pretensão autoral, nos termos do art. 485, inciso VI, do CPC/15.

3. MÉRITO

3.1. DOS FATOS

No mérito, compulsando os autos, restou incontroverso entre as partes que o condomínio requerido, desde dezembro de 2014, impediu o acesso da autora e da sua família às dependências do condomínio em que residem, mesmo estando em dia com todas as parcelas de condomínio posteriores à aquisição do seu imóvel.

Ainda foi provado que os débitos cobrados pela ré são referentes a meses anteriores à mudança da requerente para o condomínio requerido, tendo a autora tomado conhecimento da dívida em questão somente após o bloqueio das dependências comuns do condomínio, não lhe tendo sido enviada qualquer notificação extrajudicial e tampouco garantida a ampla defesa e o contraditório.

Todos esses fatos estão demonstrados nos autos e não foram nem mesmo impugnadas pela requerida (art. 341 do CPC/15), tendo a ré se limitado a argumentar que agiu no exercício regular do seu direito e em conformidade com a convenção de condomínio.

Ora, sendo incontroversos os fatos alegados na peça inicial, resta apenas verificar se tais fatos são capazes de justificar os pedidos de ressarcimento e indenização por danos morais formulados pela autora.

3.2. DA DEVOLUÇÃO DE VALORES

Quanto ao pedido de restituição dos valores pagos a título de taxa condominial durante o período de suspensão do acesso às dependências do condomínio, não procede o pedido da demandante, tendo em vista que a relação entre as partes não é propriamente de prestação de serviços, sendo certo que

a natureza da taxa de condomínio não é de contraprestação pecuniária pelo acesso às dependências comuns do local, mas sim uma espécie de rateio dos custos de manutenção do local, não se podendo falar em “abatimento proporcional do preço” ou “repetição de indébito”.

3.3. DO DANO MORAL

Não obstante a improcedência do pedido de devolução de valores, há que se reconhecer a violação dos direitos da personalidade da autora e de sua família em razão dos fatos relatados na petição inicial.

Isso porque, da leitura dos documentos juntados aos autos, observa-se que realmente a demandante sempre adimpliu regularmente todas parcelas de condomínio desde que passou a residir no local, não se justificando a suspensão dos serviços realizada pela demandada.

Não há dúvidas de que os débitos de condomínio possuem natureza “*in propter rem*”, de modo que a cobrança dos débitos pela demandada constitui, de fato, o exercício regular dos seus direitos.

Acontece que, apesar de cabível a cobrança, não se mostra razoável a suspensão do acesso às dependências do condomínio a título de punição da requerente se não lhe foi comunicada a existência do débito e nem lhe foram garantidos os direitos da ampla defesa e do contraditório, de modo que se revela arbitrária e abusiva a aplicação da punição impugnada, ainda que haja previsão na convenção de condomínio.

No caso em apreço, o único momento em que foi dada à requerente a oportunidade de questionar a licitude do débito em análise foi na ação de cobrança ajuizada pelo condomínio em desfavor da autora, no mês de junho de 2015.

Conforme preconiza o art. 5º, inciso LV, da Constituição Federal de 1988, “*todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza*”, *garantindo-se a todos os “litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral (...) o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes”*.

Como mencionado, a ré não provou que garantiu à autora o direito de questionar administrativamente a dívida que lhe estava sendo cobrada, e nem que foi instaurado processo administrativo para determinar a aplicação da penalidade imposta à demandante, com direito à ampla defesa, ao contraditório e à interposição de recurso.

Destaque-se que, no estudo do direito constitucional moderno, já é pacífico o entendimento de que os direitos e garantias fundamentais consagrados na Constituição Federal são

aplicáveis não apenas na relação entre o indivíduo e o Estado (Administração Pública), mas também nas relações entre particulares, tendo-se denominado tal de instituto de “*efeito horizontal dos direitos constitucionais*”.

Por conseguinte, tendo em vista a clara violação dos direitos e garantias fundamentais da parte autora, deve ser reconhecida a ocorrência da violação moral alegada e o direito da requerente a ser indenizada pelo dano sofrido, nos termos dos artigos 186 e 927 do Código Civil.

Quanto ao valor a ser arbitrado a título de indenização, tendo em conta os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, assim como as circunstâncias específicas do caso concreto, mostra-se adequada a sua fixação na quantia de R\$ 3.000,00 (três mil reais), de modo a reparar a autora pelo dano sofrido sem caracterizar o seu enriquecimento ilícito ou mesmo complacência com a conduta da demandada.

4. DISPOSITIVO

Ante o exposto, resolvo o mérito da lide, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC/15 e **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos formulados para condenar o condomínio requerido a indenizar a demandante pelos danos morais decorrentes dos fatos descritos na peça de ingresso, no valor que arbitro em R\$ 3.000,00 (três mil reais), a serem acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária contados, ambos, da prolação da presente sentença.

Transitada em julgado, **em havendo pedido de cumprimento de sentença**, INTIME-SE a requerida para, no prazo de 15 (quinze) dias, cumprir a obrigação de pagar que lhe foi determinada, sob pena de aplicação da multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação prevista no artigo 523 do CPC/15.

Outrossim, reconheço a perda superveniente do interesse de agir quanto ao pedido de obrigação de fazer formulado pela demandante e extingo essa parte da lide **SEM RESOLUÇÃO** do mérito, nos termos do art. 485, inciso VI, do CPC/15.

Sem condenação em custas nem honorários de sucumbência.

Sentença registrada eletronicamente nesta data. P. I.

Ocorrido o trânsito em julgado, **não sendo realizado o pedido de cumprimento de sentença no prazo de 02 (dois) dias**, e inexistindo outras providências a serem adotadas, dê-se baixa e archive-se.

BRASÍLIA, DF, 27 de junho de 2016.

CYNTHIA SILVEIRA CARVALHO

Juíza de Direito

