

Circunscrição : 1 - BRASÍLIA
Processo : 2015.01.1.037322-3
Vara : 217 - DÉCIMA SÉTIMA VARA CÍVEL DE BRASÍLIA

Processo : 2015.01.1.037322-3
Classe : Procedimento Sumário
Assunto : Condomínio
Requerente : CATARINA FINAZZI POSTIGO
Requerido : CONDOMINIO BRISAS DO LAGO

Sentença

CATARINA FINAZZI POSTIGO ajuizou, pela via cognitiva e sob o rito sumário, ação de obrigação de não fazer c/c consignação em pagamento e danos morais em face de CONDOMÍNIO BRISAS DO LAGO, partes qualificadas nos autos.

Alega, em síntese, que é legítima proprietária de unidade do condomínio ora réu. Afirma que, antes de adquirir seu imóvel, teve conversa informal com o síndico, na qual ficou esclarecida a possibilidade de instalação de tela de segurança na varanda. Aduz ter instalado a tela e ter sido notificada e multada pelo réu. Diz que houve Assembléia para debater o assunto, na qual a incorporadora, por deter mais da metade dos votos, decidiu pela impossibilidade da instalação de telas. Assevera estar sofrendo perseguições pessoais e estar sob tratamento médico, o que lhe ocasionou danos morais.

Requer: i) a concessão de antecipação dos efeitos da tutela para garantir a manutenção da tela instalada; ii) a expedição de guia de depósito judicial relativo à multa; iii) seja condenado o réu a indenizar danos morais; i) a procedência do pedido para reconhecer seu direito de manter a tela.

A petição inicial veio acompanhada dos documentos às fls. 12/48.

A decisão de fl. 57 determinou à autora que emendasse a inicial para especificar o valor do dano moral e regularizar sua representação processual.

Emenda apresentada às fls. 54/65.

Custas complementadas às fls. 70/71.

A decisão de fl. 73 indeferiu a antecipação dos efeitos da tutela.

Realizou-se audiência de conciliação, conforme termo de fl. 97, tendo o réu oferecido contestação de fls. 99/107.

O réu argumentou, resumidamente, que consiste em empreendimento voltado para a prestação de serviço de hospedagem, sendo seu principal diferencial a arquitetura de seus apartamentos e que a Convenção de Condomínio instituiu a obrigação negativa referente à proibição de modificação ou fechamento das varandas das unidades.

Afirma que a autora modificou a fachada e, mesmo depois de notificada, manteve sua conduta. Assevera ter a parte requerente violado a legislação e as normas internas expressas em Convenção de Condomínio. Tece considerações sobre o direito que entende lhe ser aplicável. Argumenta não ter ocorrido dano moral. Pugna pela improcedência do pedido.

Juntou os documentos de fls. 108/229.

Réplica às fls. 233/237.

Os autos vieram conclusos.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Promovo o julgamento antecipado da lide, nos moldes do disposto no art. 330, I do Código de Processo Civil. A questão posta em juízo é, eminentemente, de direito e as provas carreadas aos autos são suficientes para a instrução do feito. O magistrado é o destinatário das provas, consoante dispõe o art. 130 do CPC, logo não há que se falar em cerceamento de defesa. Ademais, o julgamento antecipado da lide, quando presentes seus requisitos, é de rigor.

Presentes os pressupostos processuais e as condições da ação e não tendo nenhuma questão de ordem processual pendente, passo ao exame do mérito.

Cuida-se de ação de conhecimento subordinada ao procedimento sumário em que a autora pleiteia o reconhecimento de seu direito de instalar telas de proteção em sua varanda, bem como a condenação do réu ao pagamento de danos morais.

Para fundamentar o seu pleito alega a autora que é proprietária de unidade do condomínio ora réu e que, antes de adquirir seu imóvel, teve conversa informal com o síndico na qual foi informada sobre a possibilidade de instalação das telas de segurança. Alega, também, ser uma questão de segurança e que outros condôminos desrespeitam a Convenção de Condomínio, sendo que só a autora veio a ser multada, por perseguição pessoal.

O réu, por seu turno, sustenta que a autora modificou a fachada em desacordo com a Convenção de Condomínio e com o decidido em Assembléia, bem como que houve notificação prévia acerca da irregularidade, tendo a autora quedado-se inerte.

Sobre os deveres dos condôminos de condomínios edifícios, dispõe o Código Civil:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

- I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)
 - II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
 - III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
 - IV - 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.
- § 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.
- § 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos d

everes estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Nota-se que a legislação protege a integridade da fachada e das áreas externas das edificações. Nesse ponto, a Convenção de Condomínio possui disposição semelhante, in verbis (fl. 140):

CLÁUSULA QUINTA - DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

5.1 O Condômino poderá exercer direitos e deverá cumprir as obrigações, a saber:

[...]

(b) Deveres:

[...]

b.4) abster-se de realizar alterações, reformas, construções, decorações ou pinturas nas partes comuns e/ou fachadas do Empreendimento; [...]

b.6) Não fechar a varanda de sua unidade, de qualquer forma ou a qualquer pretexto;

Por sua vez, o Regimento Interno do requerido traz disposição similar em seu Anexo 2. Confira-se (fl. 227):

1.7. Além das proibições contidas na Convenção de Condomínio, ficam, ainda, os condôminos proibidos de:

[...]

(q) instalar toldos ou cortinas nas paredes do edifício, bem como colocar ou afixar cartazes, placas e ou letreiros nas janelas, nas sacadas e vidros das partes comuns condominiais ou da respectiva unidade autônoma;

[...]

(u) colocar vasos, antenas, varais, enfeites ou quaisquer objetos na parte externa sobre os peitoris das janelas e áreas externas da edificação, bem como qualquer tipo de adereço no teto, vidros ou paredes das sacadas dos apartamentos;

Das disposições normativas destacadas, verifico que as restrições impostas aos condôminos são maiores do que aquelas ordinariamente instituídas em condomínios residenciais. Essa ocorrência se deve ao fato de o requerido ser, primordialmente, um empreendimento voltado à hospedagem e hotelaria e, para tanto, necessitar manter edificação nessa conformidade.

Em mais de um dispositivo, veda-se a colocação de qualquer tipo de alteração nas varandas, inclusive com expressa menção a ser vedado seu fechamento por qualquer meio.

Alterações consideradas de pouca relevância em condomínios residenciais assumem outra característica no caso em comento. É o caso da instalação de telas de segurança. Não há forte interferência na vida e no cotidiano dos demais condôminos de um edifício residencial quando se instala uma tela de segurança tal como a da autora.

O requerido, por sua vez, possui empreendimento que visa ao lucro e deve manter um padrão de hotelaria, incompatível com o visual de moradia comum de edifícios puramente residenciais.

As extensas restrições às modificações feitas pelos condôminos estavam já instituídas e se mostra facilmente verificável que transbordam daquelas ordinariamente contidas em edifícios totalmente residenciais. A autora, ao adquirir sua unidade, tinha conhecimento de que se tratava de local destinado à hospedagem e das vedações contidas nos normativos internos.

Ademais, as vantagens inerentes a esse tipo de empreendimento, como a infraestrutura tipicamente hoteleira e o lazer não encontrado em prédios residenciais, também fazem parte do atrativo do negócio ao se comprar uma unidade do requerido.

Não impressionam as alegações da requerente no sentido de que outras unidades vêm descumprindo os deveres instituídos na convenção e no regimento interno. Tal fato não tem o condão de lhe permitir também descumpri-los. Cabe à autora insurgir-se contra a conduta irregular dos demais condôminos e não apenas pleitear o direito de também transgredir as normas.

A autora, ainda, afirma ter tido conversa informal com o síndico por meio da qual ter sido informada de que haveria a possibilidade de instalação da tela de segurança. Não só não trouxe qualquer elemento comprobatório de tal conversa, como, ainda que tenha ocorrido, não pode o síndico subtrair a decisão tomada em Assembléia para permitir algo que vem vedado pelas normas internas do condomínio.

A autora alega estar sofrendo perseguições pessoais. Verifico, no entanto, ter havido convocação de Assembléia para resolver a questão, sem que exista registro de qualquer perseguição. Por fim, destaco ter havido deliberação em Assembléia acerca da possibilidade de instalação de telas de segurança, justamente com base no caso da autora (fls. 112/113), na qual ficou decidido pela sua impossibilidade.

No que tange ao pedido de indenização em danos morais, não verifico ter havido conduta ilícita da parte requerida. A autora embasa no fato de ter sofrido transtornos psicológicos decorrentes dos problemas relacionados à tela de proteção.

O dano moral se relaciona diretamente com os prejuízos ocasionados a direitos da personalidade, cuja violação afeta diretamente a dignidade do indivíduo e constitui motivação suficiente para fundamentar uma ação compensatória dessa natureza.

Além de não ter sido

configurada conduta ilícita, não houve violação a direitos da personalidade da autora. A negativa por parte de Assembléia se deu de forma regular, mediante a convocação dos condôminos, tal como as outras deliberações do condomínio. A autora não alegou ou demonstrou ter ocorrido a aplicação de multa de forma vexatória ou atentatória à sua dignidade. Ademais, não há prova nos autos de que os remédios prescritos à requerente decorram do problema envolvendo a tela de proteção.

Feitas essas considerações, a improcedência do pedido é medida que se impõe.

Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos. Resolvo o mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil. Em respeito ao princípio da sucumbência condeno o autor ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, ora fixados em R\$ 1.000,00 (mil reais), conforme artigo 20, § 4º do CPC.

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

Brasília - DF, quinta-feira, 10/03/2016 às 15h26.

Ana Beatriz Brusco
Juíza de Direito Substituta