



EJLC

Nº 70065983181 (Nº CNJ: 0283696-18.2015.8.21.7000)

2015/CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. UNIDADES LOCADAS QUE CAUSAM DANO AO CONDOMÍNIO. INÉRCIA DO PROPRIETÁRIO PARA SOLUÇÃO DO IMPASSE. DANO MORAL CONFIGURADO. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. RECURSO ADESIVO. PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO. QUANTUM INDENIZATÓRIO. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS.

RECURSO DE APELAÇÃO.

NÃO REGULARIZAÇÃO DAS UNIDADES: As razões de recurso devem contrapor-se à tese adotada pela decisão recorrida, combatendo seus fundamentos, não bastando para tanto a mera reprodução das razões já expostas na contestação.

O emprego de tese recursal que não ataca a fundamentação da decisão monocrática desatende à norma processual inserida no inciso II do art. 514 do Código de Processo Civil e importa ao não conhecimento do recurso, no ponto.

DANO MORAL: Os danos morais sofridos pelos condôminos decorrem diretamente das posturas inadequadas e contumazes dos ocupantes das unidades pertencentes ao banco, sem que este adote medidas eficazes para cessá-las.

Ademais, o condomínio sofreu abalo na sua credibilidade ou respeitabilidade, porquanto a vizinhança projeta no condomínio a causa de insegurança e mal estar da região, o que demonstra a carga moral negativa imputada ao autor.

LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ: Ausente qualquer resquício de litigância de má-fé da parte ré, porquanto apenas se limitou a apontar fundamentação jurídica necessária em sua tese, ao invés de atuação procrastinatória.

RECURSO ADESIVO.

PRELIMINAR CONTRARRECURSAL: Apesar da total procedência do seu pedido, possui a parte autora interesse em recorrer da sentença para obter a majoração da verba indenizatória e dos honorários advocatícios nela fixados. Preliminar contrarrecursal rejeitada.

QUANTUM INDENIZATÓRIO: A quantia de R\$ 30.000,00 se revela suficiente à reparação do dano sofrido pela parte autora, atendendo ao caráter reparatório e punitivo da indenização, modo pelo qual



EJLC

Nº 70065983181 (Nº CNJ: 0283696-18.2015.8.21.7000)
2015/CÍVEL

se mostra exagerado eventual majoração do valor indenizatório.

HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS: Para a mensuração do montante devido a título de honorários advocatícios deve-se atentar ao disposto no art. 20, § 3º, do CPC, como a natureza e a complexidade da causa, o tempo, a dedicação e o zelo que foram despendidos pelos procuradores da parte. No caso em concreto, os honorários advocatícios vão majorados de 15% para 20% sobre o valor da condenação.

CONHECERAM EM PARTE DO APELO DA PARTE RÉ E, NA PARTE CONHECIDA, NEGARAM PROVIMENTO. DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ADESIVO DA PARTE AUTORA, APÓS REJEITAREM A PRELIMINAR CONTRARRECURSAL.

APELAÇÃO CÍVEL

Nº 70065983181 (Nº CNJ: 0283696-18.2015.8.21.7000)

BANCO DO BRASIL S/A

CONDOMINIO EDIFÍCIO RIACHUELO

DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL

COMARCA DE PORTO ALEGRE

APELANTE/RECORRIDO ADESIVO

RECORRENTE ADESIVO/APELADO

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Nona Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em conhecer em parte do apelo da parte ré e, na parte conhecida, negar provimento; e dar parcial provimento ao recurso adesivo da parte autora, após rejeitar a preliminar contrarrecursal.

Custas na forma da lei.



EJLC
Nº 70065983181 (Nº CNJ: 0283696-18.2015.8.21.7000)
2015/CÍVEL

Participaram do julgamento, além do signatário, os eminentes Senhores **DES. VOLTAIRE DE LIMA MORAES (PRESIDENTE E REVISOR) E DES.ª MYLENE MARIA MICHEL.**

Porto Alegre, 25 de fevereiro de 2016.

**DES. EDUARDO JOÃO LIMA COSTA,
Relator.**

RELATÓRIO

DES. EDUARDO JOÃO LIMA COSTA (RELATOR)

Trata-se de recurso de apelação interposto por **BANCO DO BRASIL S/A** contra a sentença que julgou procedente a ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos morais n. 001/11302279620, movida por **CONDOMINIO EDIFÍCIO RIACHUELO**.

Transcrevo o relatório da sentença face excelência do mesmo (fls. 431/432):

Vistos.

I – CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RIACHUELO ajuizou ação de obrigação de fazer cumulada com pedido condenatório ao pagamento de indenização por danos morais, em desfavor do BANCO DO BRASIL S/A, qualificados nos autos. Após discorrer sobre a legitimidade da instituição para figurar no polo passivo da presente demanda, referiu, em síntese, se tratar de condomínio localizado na zona central da Capital, cujas unidades autônomas destinam-se exclusivamente a fins residenciais e/ou escritórios, não comportando atividades que comprometam a estrutura, segurança e solidez, tal como previsto na convenção. Disse que o requerido é o atual proprietário das unidades nº. 1604 (loja térrea) e dos



EJLC

Nº 70065983181 (Nº CNJ: 0283696-18.2015.8.21.7000)
2015/CÍVEL

apartamentos nº 11, nº 12 e nº 13, situados no primeiro pavimento, na qualidade de sucessor a título universal do Banco de Santa Catarina. Sustentou que as unidades vem sendo ocupadas irregularmente, sem a adoção efetiva de qualquer medida eficaz, pelo requerido, mesmo havendo deliberação tomada em assembleia condominial, na qual se comprometeu em assim fazer. Pontuou que a loja se encontra ocupada por um “drink bar”, cujas atividades são de moral e licitude duvidosa, o que vem sendo objeto de grande preocupação por parte dos moradores, insurgência por parte da vizinhança do entorno e ameaças contra o síndico, pela tentativa de providências administrativas junto ao órgão fiscalizador municipal. Ainda, mencionou que às unidades nº. 11, nº. 12 e nº. 13, estão sendo ocupadas por associação que desenvolve atividade de clínica dentária e escola profissionalizante em total irregularidade com a convenção condominial, sem que haja estrutura física apta para a fixação de aparelhos ruidosos e de grande porte, e infraestrutura de segurança para suportar grande fluxo de pessoas entrando e saindo edifício sem qualquer controle de acesso. Discorreu sobre os procedimentos adotados para tentar regularizar a situação e da inércia da requerida a respeito. Requereu, em caráter de antecipação de tutela, que o réu seja compelido a dar imediato e efetivo cumprimento à obrigação assumida na assembleia condominial realizada no dia 24/08/2012, adotando as medidas coercitivas, inclusive com a propositura de ação judicial, para o fim de promover a desocupação das unidades de sua propriedade, providenciando, também, a regularização das matrículas nº. 34.037, nº 34.038, nº. 34.039 e nº. 34.040 junto ao Registro de Imóveis. Nos provimentos finais, postulou pela procedência dos pedidos, tornando definitiva a tutela concedida, condenando a requerida ao pagamento de indenização por danos extrapatrimoniais (fls. 02/44). Juntou documentos (fls. 45/226 e fls. 231/232).

Recebida a inicial, foi indeferida a tutela de urgência – fls. 233/234.

Citado (fl. 239v), o réu contestou. Após discorrer sobre a incorporação do Banco de Santa Catarina S/A, referiu que o extinto BESC adquiriu os imóveis por meio de arrematação, oriundo de processo judicial, e



EJLC

Nº 70065983181 (Nº CNJ: 0283696-18.2015.8.21.7000)
2015/CÍVEL

que a demora na regularização dos imóveis é decorrente do erro de nome e CNPJ na carta de arrematação, averbada corretamente em maio/2013, em razão dos trâmites que se fizeram necessários para a sua expedição. Disse que para regularizar o registro da incorporação junto ao Registro de Imóveis há a necessidade, primeiro, de regularizar o ITBI dos imóveis, cujo pedido foi realizado junto à Prefeitura Municipal que, por sua vez, solicitou uma série de documentos que estão sendo diligenciados. Ainda, que se encontra em tramitação o requerimento de baixa dos usufrutos na via administrativa. Discorreu sobre a ausência dos elementos da responsabilidade civil. Pugnou pela improcedência dos pedidos (fls. 243/247). Trouxe documentos (fls. 240/242 e fls. 248/290).

Réplica às fls. 291/298 e documentos fls. 299/302.

Intimados do interesse na produção de outros elementos probatórios – fl. 304, a instituição juntou documentos (fls. 305/307) e o autor requereu prova testemunhal (fl. 309), indeferida. A antecipação de tutela, dados os argumentos apresentados na defesa foi, agora, deferida – fl. 313.

Vieram os autos conclusos para sentença.

A parte ré - **BANCO DO BRASIL S/A**, em suas razões, sustenta que a *incorporação não é simplesmente trocar de casa, pois demora um bom tempo até que tudo se ajuste e comece a caminhar, inclusive a tomada de ciência de todas as demandas judiciais e administrativas*.

Argumenta que a carta de arrematação possuía erro no nome e no CNPJ, circunstância que desde novembro de 2012 vem requerendo em juízo a correção da carta e somente em maio de 2013 fora expedido ofício com a retificação do nome e do CNPJ, circunstância que foi averbado na matrícula.



EJLC

Nº 70065983181 (Nº CNJ: 0283696-18.2015.8.21.7000)
2015/CÍVEL

Alega que formulou pedido administrativo junto à Prefeitura Municipal de Porto Alegre e foi solicitada uma bateria de exames; que em 16.04.14 formulou pedido de registro ao Cartório de Registro de Imóveis, mas o registrador nega a averbação por se tratar de nu propriedade; que demonstrou em juízo as dificuldades enfrentadas junto ao Registro de Imóveis e formulou dois pedidos (fls. 414/417), mas o juiz logo sentenciou; e que em 12.11.2014 encaminhou pedido ao Cartório e juntou documentos.

Refere que o dano moral é descabido, haja vista que nunca ficou inerte e não possui direito efetivo para a desocupação dos imóveis; que sempre compareceu nas reuniões mostrando interesse em regularizar a situação, mas por motivo alheios não obteve êxito; e que possui apenas a nu propriedade, não podendo obter as matrículas dos imóveis em seu nome para a efetivação de tal medida.

Postula o provimento do apelo com a improcedência da ação.

Recurso acompanhado de preparo (guia de fl. 457).

Juntou documentos (fls. 458/522).

Contrarrazões (fls. 528/559) com pedido de condenação da demandada em multa por litigância de má-fé.

A parte autora **CONDOMINIO EDIFICIO RIACHUELO**, por sua vez, aduz que o *quantum* fixado em R\$ 30.000,00, inobstante possa perecer suficiente para atender ao caráter reparatório e punitivo, na verdade revela-se ineficaz e insuficiente para tal fim.

Alega que o valor merece ser arbitrado em R\$ 60.000,00, porquanto demonstrada a desobediência do apelante a todas as ordens judiciais determinadas nos autos.

Sustenta que os honorários advocatícios merecem majoração para 20% sobre o valor da condenação, considerando a natureza da causa,



EJLC

Nº 70065983181 (Nº CNJ: 0283696-18.2015.8.21.7000)

2015/CÍVEL

o trabalho desenvolvido pelo profissional, a realização de diligências, consoante artigo 20, §§ 3º e 4º, do Código de Processo Civil.

Apelo preparado (guia de fl. 568).

Documentos juntados (fls. 570/647).

Contrarrazões de parte do Banco do Brasil (fls. 653/656) com preliminar de ausência de interesse de agir pela interposição de recurso adesivo.

Remetidos os autos ao Núcleo de Conciliação do 2º grau (despacho de fls. 658), a conciliação resultou inexitosa, conforme termo de sessão (fls. 662).

Vieram os autos conclusos.

É o relatório.

VOTOS

DES. EDUARDO JOÃO LIMA COSTA (RELATOR)

Os recursos preenchem os pressupostos de admissibilidade e merecem conhecimento.

FATO EM DISCUSSÃO.

Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com danos morais, na qual alega o Condomínio Edifício Riachuelo, localizado na Rua Riachuelo, n. 1606, no Centro Histórico de Porto Alegre, que as unidades autônomas se destinam exclusivamente à ocupação residencial ou escritórios, sendo o requerido apelante Banco do Brasil proprietário da loja comercial n. 1604 e dos apartamentos números 11, 12, 13.

Refere que a loja n. 1604 atualmente está ocupada por um bar de atividades de moral e licitude, supostamente duvidosas, como promoção



EJLC

Nº 70065983181 (Nº CNJ: 0283696-18.2015.8.21.7000)

2015/CÍVEL

de shows de *strip tease*, sexo ao vivo, entre outros. Além disso, as unidades 11, 12 e 13 estão sendo ocupadas por uma associação, denominada Associação Beneficente Profissionalizante SGT PM Cordeiro (ABSC), também irregular, porquanto o condomínio não comporta instalações de clínicas e escolas dada a sua estrutura física e insuficiente segurança.

Postulou, em antecipação de tutela, que o Banco do Brasil cumpra a obrigação assumida na assembleia condominial, em 24.08.2012, para desocupação das unidades 11, 12 e 13 e da loja 1604, sob pena de aplicação de multa diária; e, no mérito, a condenação da instituição bancária em indenização por dano moral.

A sentença foi de procedência, modo pelo qual o banco interpôs recurso de apelação e a parte autora recurso adesivo.

Enfrento as teses, de forma destacada.

RECURSO DE APELAÇÃO.

DA NÃO REGULARIZAÇÃO DOS IMÓVEIS.

A causa de pedir está atrelada à ocupação das unidades condominiais números 11, 12 e 13, bem como da loja n. 1604, de forma irregular, em desacordo com a convenção do condomínio, e disso o banco demandado não diverge, porquanto na Assembleia Geral Ordinária do condomínio, realizada em 24/08/2012, a instituição bancária, representado pelos prepostos, assumiu o compromisso de tomar as medidas para retirada dos ocupantes da loja e das referidas unidades, conforme constou na ata (fls. 137):

[...]

Ressaltamos também a aprovação por unanimidade inclusive do Banco do Brasil representante das



EJLC

Nº 70065983181 (Nº CNJ: 0283696-18.2015.8.21.7000)
2015/CÍVEL

mesmas, pela desocupação dos apartamentos 011, 012 e 013 (ABSC) e da Loja 1604 (Drink Bar), de acordo com o que regulamenta a Convenção do Condomínio e também pelos reincidentes transtornos e notificações que vem ocasionando estes inquilinos, conforme Cláusula 21º, 22º e 23º Letra b.

Nas razões de apelação, sustenta o banco apelante da impossibilidade imediata de regularização dos imóveis, haja vista a necessidade de realização de providências administrativas e judiciais, pois as unidades e a sala estão registradas em nome do Banco de Santa Catarina (BESC), no qual incorporou em 2009; e que está continuamente tentando solucionar as determinações imposta na via administrativa.

Ocorre que o recurso de apelação ofertado pela parte demandada não deve ser conhecido, no ponto, porquanto não enfrentou os fundamentos da sentença (fls. 432/433v), limitando-se a reprisar, ***ipsis litteris***, os argumentos apresentados na defesa (fls. 243/246).

O ilustre Dr. Niwton Carpes, no julgamento do acórdão 700043149228, enfrentou o tema, transcrevendo suas razões e adotando-as como razões de decidir:

Ora, se substitutiva fosse a atuação do segundo grau, não haveria necessidade de irresignação analítica ponto a ponto, mas como é recursal a atividade desempenhada nesse grau de jurisdição, a parte insatisfeita, ao recorrer da sentença, tem a obrigação de declinar os pontos que pretende ver reformados e indicar os fundamentos de fato e de direito que servem de amparo a sua pretensão.

Pode-se concluir que dois pecados, então, concorrem, para o fim de soterrar a manifestação recursal da demandada. O primeiro, ao buscar a reforma sentença alegando fatos totalmente alheios a situação fática retratada nos autos. Ao depois, por segundo, porque não fustiga a sentença, o que se apresenta



EJLC

Nº 70065983181 (Nº CNJ: 0283696-18.2015.8.21.7000)
2015/CÍVEL

indispensável, repisando as razões, já viciadas, da contestação.

No caso dos autos, a requerida após explanação quanto aos fatos e direito, **simplesmente transcreve, em cópia fiel, os fundamentos da defesa**. De forma que, inegavelmente, não enfrenta os fundamentos apreciados pela decisão monocrática guerreada, como determina o art. 514, II, do CPC.

Logo, era dever da parte apelante contrapor, em seu recurso, os argumentos da digna Juíza de Direito, ao invés de mera reprodução da contestação.

Sendo assim, é evidente a adoção de tese recursal que não ataca a fundamentação da decisão hostilizada, não merecendo o ser conhecido, no ponto.

Neste sentido, transcrevo o cerne da decisão judicial lançada pela digna Juíza de Direito, Dra. ELAINE GARCIA NOGUEIRA, a fim de compreensão do fundamento de procedência da ação (fls. 433):

Em 24/07/2013, aproximadamente quatro anos mais tarde, respondeu ao autor – fls. 225/226, alegando pendência quanto ao registro da efetiva incorporação e, também, quanto a baixa dos usufrutos, mesmo argumento utilizado na defesa, onde acrescentou que para efetivar a dita incorporação haveria a necessidade, primeiro, de regularizar o ITBI sobre os imóveis. Contudo, a regularização era, na verdade, o pedido de isenção do imposto que estava em tramitação.

Ora, o demandado poderia, dada a sua condição financeira, ter efetuado o pagamento do tributo buscando agilizar os procedimentos e resolver, de uma vez por todas a situação frente ao condomínio, ao invés de aguardar pela análise do requerimento de isenção, pois, agindo dessa forma não só está



EJLC

Nº 70065983181 (Nº CNJ: 0283696-18.2015.8.21.7000)
2015/CÍVEL

descumprimento à convenção, como, também, dando causa aos transtornos e prejuízos pelos quais os moradores vem enfrentando, até mesmo porque em assembleia realizada em 24/08/2012 expressamente se comprometeu pela desocupação das unidades.

Evidente que diante de tais circunstâncias o requerido se mostrou inerte em impor uma solução para a retirada dos ocupantes do local, inclusive, porque desde a homologação da carta de arrematação, extraída dos autos do processo de execução, cuja polo ativo assumiu na condição de credor, poderia ter ajuizado ação para fins de rescindir os contratos, o que não fez.

Ademais, reforça o entendimento a circunstância que no agravo de instrumento n. 70059690636, o qual foi apreciado por essa 19ª. Câmara Cível, em sessão do dia 10.07.2014, ficou plasmado que poderia ingressar com ação judicial para rescindir a locação, quando a arrematação homologada lhe dá ensejo para tanto.

Transcrevo a ementa do aresto, a fim de melhor compreensão do debate:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL E TUTELA ANTECIPADA. DESOCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS ASTREINTES. DECISÃO MANTIDA.

DESOCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS: A parte agravante está inerte em impor solução à execução de medidas para retirada dos ocupantes do imóvel, porquanto poderia ingressar com ação judicial para rescindir a locação, quando a arrematação homologada pelo juízo lhe dá ensejo a estar no polo ativo da lide. Circunstância que a retomada das unidades depende de atos exclusivos do demandado.

ASTREINTES: A multa diária considerada para caso de descumprimento da obrigação de fazer é de ser mantida, porquanto atende, no caso concreto, ao



EJLC

Nº 70065983181 (Nº CNJ: 0283696-18.2015.8.21.7000)
2015/CÍVEL

propósito coercitivo da medida, notadamente quando considerado o poder econômico da parte agravante e a situação econômico-financeira do agravado.
AGRADO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO.

Enfim, o que se vê no apelo do Banco do Brasil, no ponto, é a mais completa reiteração dos argumentos da contestação que foram vencidos na sentença, inclusive com linha argumentativa outra, que sequer foram rebatidos pelo réu, o que impede o conhecimento do apelo neste item.

Nesse mesmo sentido, já se decidiu no âmbito deste Colegiado:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. AÇÃO DECLARATÓRIA. RECURSO QUE NÃO COMBATE A SENTENÇA. MERA CÓPIA DA CONTESTAÇÃO. As razões de recurso devem contrapor-se à tese adotada pela decisão recorrida, combatendo seus fundamentos, não bastando para tanto a mera reprodução das razões já expostas na contestação. O emprego de tese recursal que não ataca a fundamentação da decisão monocrática desatende à norma processual inserida no inciso II do art. 514 do Código de Processo Civil e importa ao não conhecimento do recurso. NÃO CONHECERAM DO RECURSO DE APELAÇÃO. (Apelação Cível Nº 70066196569, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eduardo João Lima Costa, Julgado em 26/11/2015)

NEGÓCIOS JURÍDICOS BANCÁRIOS. EMBARGOS DO EXECUTADO. APELAÇÃO CÍVEL. Não deve ser conhecido, em nível recursal, pedido que não foi formulado expressamente na petição inicial. DESATENDIMENTO DOS REQUISITOS CONSTANTES DO ART. 514, II, DO CPC. Não deve ser conhecida a parte do recurso de apelação em que os apelantes simplesmente fazem mera reprodução, palavra por palavra, quase a totalidade do que foi alegado na petição inicial, não apontando, minuciosamente, os fundamentos de fato e de direito



EJLC

Nº 70065983181 (Nº CNJ: 0283696-18.2015.8.21.7000)
2015/CÍVEL

com que buscam a reforma da decisão atacada, desatendendo, assim, a regra constante do art. 514, inc. II, do CPC. TAXA DE JUROS. Os juros compensatórios devem ser mantidos conforme pactuados, pois inferiores à taxa média de mercado divulgada pelo BACEN, vigente no mês da contratação. Apelação conhecida em parte e, nesta, desprovida. (Apelação Cível Nº 70056944937, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Voltaire de Lima Moraes, Julgado em 19/11/2013)

DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. EMBARGOS OPOSTOS PELO ARRENDATÁRIO DO IMÓVEL ALIENADO JUDICIALMENTE ALEGANDO DIREITO DE PREFERÊNCIA E REQUERENDO A ANULAÇÃO DA ARREMATAÇÃO. Apelação que é mera reprodução das alegações da petição inicial, não enfrentando os fundamentos da sentença. O recurso deve ser discursivo. Compete ao recorrente apresentar as razões de fato e de direito do seu inconformismo e o pedido de nova decisão. Ofensa direta ao princípio da dialeticidade. Art. 514, II do CPC. Inadmissibilidade do recurso. APELAÇÃO NÃO CONHECIDA. (Apelação Cível Nº 70042769398, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relatora: Desa. Mylene Maria Michel, Julgado em 27/09/2011)

Assim, o não conhecimento do recurso de apelação, no ponto, é medida que se impõe, haja vista a ausência de fundamentação específica, nos termos do inciso II do art. 514 do CPC.

Portanto, no ponto, o recurso não merece conhecimento.

DANO MORAL.

A sentença condenou o banco apelante ao pagamento de indenização por dano moral, sob o fundamento de que os transtornos vivenciados pelos condôminos “... ultrapassam ao mero dissabor, uma vez que a inércia do demandado, dada a gravidade da situação, fere aos direitos



EJLC

Nº 70065983181 (Nº CNJ: 0283696-18.2015.8.21.7000)
2015/CÍVEL

da personalidade da coletividade que ali reside ou estabelece escritório” (fl. 433v).

O banco, no recurso, sustenta ser descabida a condenação em dano moral, porquanto nunca ficou inerte e não possui direito efetivo para a desocupação dos imóveis; que sempre compareceu nas reuniões mostrando interesse em regularizar a situação, mas por motivos alheios não obteve êxito; e que possui apenas a nua propriedade, não podendo obter as matrículas dos imóveis em seu nome para a efetivação de tal medida.

Diferentemente do alegado pelo banco, a condenação deve ser mantida.

Conforme consignado no acórdão (fls. 390/397) que manteve o deferimento da tutela antecipada concedida em 19.03.2014, o banco demandado notificou (fls. 208/217) os condôminos das unidades 11, 12 e 13 e da loja 1604, somente em fevereiro de 2013, para que desocupassem os imóveis, enquanto que a assembleia que deliberou sobre o compromisso do banco demandado tomar as medidas para retirada dos ocupantes da loja e das unidades, foi realizada em 24.08.2012, o que demonstra a falta de esforço do banco de efetivar o compromisso assumido.

A desídia do banco também se constata pela tentativa de primeiro requerer junto a Prefeitura de Porto Alegre a não incidência do imposto ITBI, conforme recibo do protocolo junto a Secretaria Municipal da Fazenda, datado de 27.02.2014 (fls. 307/308), quando poderia, num primeiro momento, arcar com o imposto, face a necessidade urgente de agilizar os registros para efetivar as medidas cabíveis de desocupação dos imóveis, porquanto os ocupantes vem reiteradamente descumprindo as normas de boa convivência junto ao condomínio.

O fato de existir direito real de usufruto nas matrículas das unidades condominiais números 11, 12, 13 e loja n. 1604 (fls. 269/284), não



EJLC

Nº 70065983181 (Nº CNJ: 0283696-18.2015.8.21.7000)
2015/CÍVEL

impede o banco de ingressar com a ação judicial para rescindir a locação, quando a arrematação homologada pelo juízo lhe dá ensejo a estar no polo ativo da lide.

Aliás, os usufrutuários já são falecidos, conforme certidões de óbito (fls. 429/430), informação que já foi manifestada desde o início do feito pela parte autora.

O registro de incorporação e a baixa dos usufrutos incumbem a parte demandada, circunstância que tais pedidos (petição de fls. 414/417) pela demandada na presente são incabíveis.

A retomada das unidades depende de ato exclusivo do demandado, no entanto, o banco não está impondo solução à execução de medidas para retirada dos ocupantes do imóvel.

De outro lado, o marcante nos autos é que o Banco do Brasil aventa de percalços administrativos e legais para se valer da ação judicial para retirada dos locatários que fazem uso indevidos dos imóveis de sua propriedade, mas olvidou que, em 13.02.2013, notificou a COHEN Empreendimentos Imobiliários Ltda. para repassar os valores a título de locativos das unidades que constituem o condomínio autor (fls. 203/207), o que demonstra o interesse de receber contraprestação daquilo que reconheceu como de sua propriedade.

É imprescindível registrar que a honra da pessoa é bem de extrema preciosidade, não podendo ser valorada monetariamente. No entanto, quando atingida, deve ter a vítima uma compensação pelo sofrimento a ela causado e deve o agressor compensar o dano que causou.

Porém, ao se afirmar sua ofensa é necessária que a mesma parta de um ato jurídico específico, estabelecido um vínculo jurídico sistêmico, gerando efetivo resultado na realidade, tudo enquadrado, por



EJLC

Nº 70065983181 (Nº CNJ: 0283696-18.2015.8.21.7000)
2015/CÍVEL

assim dizer, ao ordenamento jurídico e à realidade sociológica a qual este ordenamento se destina.

Nesse contexto, analisando o abaixo assinado dos condomínios vizinhos da loja 1604 (Drink Bar), dos moradores do condomínio autor, dos moradores do condomínio Gertrum, cujas cópias vieram acostadas (fls. 164/166), verifico a revolta e indignação dos condôminos do edifício autor, face constrangimento, insegurança, barulho e sujeira decorrentes da ocupação irregular.

Os danos morais sofridos pelos condôminos decorrem diretamente das posturas inadequadas e contumazes dos ocupantes das unidades pertencentes ao banco, sem que este adote medidas eficazes para cessá-las.

Ademais, o condomínio sofreu abalo na sua credibilidade ou respeitabilidade, porquanto a vizinhança projeta no condomínio a causa de insegurança e mal estar da região, o que demonstra a carga moral negativa imputada ao autor.

Há que se ver que o Banco do Brasil, em seu apelo, pondera questão de natureza administrativa e judicial para expungir sua responsabilização *extrapatrimonial*, eis que as dificuldades pertinentes a titularidade do domínio apenas revela conduta para se eximir do encargo de proprietário. E, entremes, no apelo não centrou argumentação eficaz e eficiente para derruir a linha argumentativa da sentença em relação ao dano moral, *in verbis*:

Em síntese, mantendo a sentença, da lavra da Dra. ELIANE GARCIA NOGUEIRA, a qual agrega às razões de decidir:

Em relação aos danos morais, é certo que os transtornos vivenciados pelos condôminos ultrapassam ao mero dissabor, uma vez que a inércia do demandado, dada a gravidade da situação, fere



EJLC

Nº 70065983181 (Nº CNJ: 0283696-18.2015.8.21.7000)
2015/CÍVEL

aos direitos da personalidade da coletividade que ali reside ou estabelece escritório. Aliás, podem perfeitamente ser considerados como dano “in re ipsa”.

Veja-se que o espaço do térreo, como referido na inicial, contempla atividade de moral e licitude duvidosa, favorecendo a prática dos mais diversos delitos que, por sua vez, põe em risco a tranquilidade e a segurança dos moradores do condomínio-autor. Além disso, evidente que a atividade ilícita realizada no local faz com que o edifício seja visto de forma negativa pelo bairro, pois além de não possuir autorização para o fim o qual é efetivamente utilizado, proporciona insegurança à população que próximo dali reside.

Sem falar que as irregularidades constatadas pelos órgãos municipais certamente leva o demandante à condição de responsável, inclusive, para fins de sofrer penalidades administrativas ou judiciais. Não há respeito à convenção condominial por parte do réu, nem ao sossego tão almejado pelos moradores, sendo que a conduta da ré – pautada na inércia em dar efetiva solução ao caso – fere direito fundamentais, tais como o de liberdade, a segurança, a moradia digna, dentre outros.

O banco permite que o mau uso da propriedade exponha o autor e seus condôminos ao vexame social, estando configurada a sua responsabilidade civil que atrai o dano moral, cujo apelo nada centrou sua tese para afastar a assertiva da sentença.

Explicito que o Banco do Brasil, em apelo que beira a falta de fundamentação, na questão do dano moral, sequer investe contra o valor do dano moral, o que autoriza compreender que apenas deseja a exclusão da sua responsabilização.

Portanto, o recurso não merece provimento, no ponto.



EJLC
Nº 70065983181 (Nº CNJ: 0283696-18.2015.8.21.7000)
2015/CÍVEL

LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ.

Nas contrarrazões ao recurso de apelação (fls. 537) a parte autora pretende a condenação da demandada em multa por litigância de má-fé, porquanto *deduz pretensão recursal contra fatos incontrovertidos com intuito protelatório e opõe resistência injustificada ao cumprimento das decisões judiciais*.

Não há nos autos elementos capazes de autorizar o pedido de condenação da parte autora por litigância de má-fé, na medida em que ausente prova do uso malicioso do processo, ou proceder de forma temerária, sob pena de se impedir a parte vencida a observância do duplo grau de jurisdição.

DO RECURSO ADESIVO.

DA PRELIMINAR CONTRARRECURSAL DE AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR.

Argui o banco em suas contrarrazões ao recurso adesivo a ausência de interesse de agir do demandante em recorrer da sentença.

Malgrado procedente o pedido, tem interesse a parte autora em obter a elevação do montante indenizatório e dos honorários advocatícios fixados na decisão de primeiro grau.

O recurso adesivo é meio útil e necessário para o autor alcançar o arbitramento da indenização e dos honorários em quantias superiores àquelas estabelecidas na sentença.

Destarte, apesar da total procedência do seu pedido, possui a parte autora interesse em recorrer da sentença para obter a majoração da verba indenizatória e dos honorários advocatícios nela fixados.

Preliminar contrarrecursal rejeitada.



EJLC
Nº 70065983181 (Nº CNJ: 0283696-18.2015.8.21.7000)
2015/CÍVEL

QUANTUM INDENIZATÓRIO.

No que tange ao arbitramento do dano moral, segundo conhecida lição do Des. SERGIO CAVALIERI FILHO, na sua obra Programa de Responsabilidade Civil, item 19.5, págs. 97/98, 3^a edição, 2002, deverá observar os princípios da lógica do razoável, conforme ensina:

Creio, também, que este é outro ponto onde o princípio da lógica do razoável deve ser a bússola norteadora do julgador. Razoável é aquilo que é sensato, comedido, moderado; que guarda uma certa proporcionalidade. A razoabilidade é o critério que permite cotejar meios e fins, causas e consequências, de modo a aferir a lógica da decisão.

Para que a decisão seja razoável é necessário que a conclusão nela estabelecida seja adequada aos motivos que a determinaram; que os meios escolhidos sejam compatíveis com os fins visados; que a sanção seja proporcional ao dano. Importa dizer que o juiz, ao valorar o dano moral, deve arbitrar uma quantia que, de acordo com o seu prudente arbítrio, seja compatível com a reprovabilidade da conduta ilícita, a intensidade e duração do sofrimento experimentado pela vítima, a capacidade econômica do causador do dano, as condições sociais do ofendido, e outras circunstâncias mais que se fizerem presentes.

Sendo assim, considerando que no caso em liça os fatos ocorridos alcançaram repercussão dentro e fora do Condomínio Riachuelo, a importância de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) fixada na sentença mostra-se adequada e necessária para reparar a moral ofendida pelo requerido, no caso em concreto, embora esteja em valor superior ao adotado por esse colegiado.



EJLC
Nº 70065983181 (Nº CNJ: 0283696-18.2015.8.21.7000)
2015/CÍVEL

Em que pese a desobediência do apelante às ordens judiciais determinadas nos autos, a quantia se revela suficiente à reparação do dano sofrido pela parte autora, atendendo ao caráter reparatório e punitivo da indenização.

Logo, não merece reparo a sentença recorrida.

DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.

A verba honorária deve remunerar condignamente o labor do advogado; contudo, o montante arbitrado não pode ser nem tão pouco que configure aviltamento à profissão e dedicação do patrono da parte vencedora nem tão elevado que se constitua em ônus excessivo à parte sucumbente.

Para a mensuração do montante devido a título de honorários advocatícios deve-se atentar ao disposto no art. 20, § 3º, do CPC, como a natureza e a complexidade da causa, o tempo, a dedicação e o zelo que foram despendidos pelos procuradores da parte.

No caso concreto, considerando o judicioso trabalhado desenvolvido pelos procuradores do autor e a complexidade da causa, os honorários advocatícios devem ser majorados de 15% para 20% sobre o valor atualizado da condenação.

Explicito que mesmo que não tenha havido maior diliação probatória, houve dois agravos de instrumento e intenso acompanhado dos advogados da parte autora para completa solução da lide e que o feito tivesse desfecho favorável ao cliente, além de extensa documental amealhada e anexados aos autos, as quais dão completo entendimento acerca da lide.



EJLC
Nº 70065983181 (Nº CNJ: 0283696-18.2015.8.21.7000)
2015/CÍVEL

Portanto, no ponto, o recurso adesivo merece provimento, uma vez que se deverá valorar o trabalho incansável dos advogados da parte autora.

DISPOSITIVO.

Ante o exposto, voto por conhecer em parte do apelo da parte ré e, na parte conhecida, negar provimento; dar parcial provimento ao recurso adesivo da parte autora, a fim de majorar os honorários advocatícios para 20% sobre o valor da condenação, após rejeitar a preliminar contrarrecursal.

É o voto.

DES. VOLTAIRE DE LIMA MORAES (PRESIDENTE E REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES.^a MYLENE MARIA MICHEL - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. VOLTAIRE DE LIMA MORAES - Presidente - Apelação Cível nº 70065983181, Comarca de Porto Alegre: "CONHECERAM EM PARTE DO APELO DA PARTE RÉ E, NA PARTE CONHECIDA, NEGARAM PROVIMENTO. DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ADESIVO DA PARTE AUTORA, APÓS REJEITAR A PRELIMINAR CONTRARRECURSAL. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: ELIANE GARCIA NOGUEIRA