



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS COMARCA DE GOIÂNIA 11º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Autos nº 5448286-97

### SENTENÇA

Trata-se de ação de conhecimento proposta por ----- em face de ----- e -----, partes qualificadas, sendo dispensado o relatório nos termos do art. 38 da Lei nº 9.099/95.

A ação se desenvolveu com base na nº 9.099/95, além do Código de Processo Civil, ressaltando que a julgo antecipadamente, nos termos do art. 355, I, daquele Código, porque a prova documental produzida se revela suficiente ao convencimento deste juízo, ressaltando que a parte requerida -----, embora citada, não compareceu à audiência de conciliação, motivo pelo qual decreto sua revelia. Contudo, os efeitos da revelia são relativos e não eximem a parte autora do ônus probatório mínimo:

5. Outrossim, no que concerne à revelia do recorrido, cumpre salientar que os efeitos materiais dela decorrentes não conduz, necessariamente, à procedência automática dos pedidos formulados. Com efeito, a presunção de veracidade dos fatos alegados em decorrência da revelia ostenta caráter relativo, impondo-se ao magistrado, para a formação de sua convicção, a análise crítica dos elementos probatórios constantes nos autos. Conforme corretamente ressaltado pelo Juízo singular, a decretação da revelia não afasta a necessidade da apreciação cuidadosa do conjunto probatório para fins de julgamento do mérito. (TJGO, Apelação Cível 521353017.2023.8.09.0051, Rel. José Carlos de Oliveira, 2ª Câmara Cível, julgado em 15/07/24) (TJGO, 3ª TRJE, Recurso Inominado nº 5452164-16, Rel. Ana Paula de Lima Castro, julgado em 25/03/25).

Deixo de analisar as preliminares suscitadas pela aplicação do princípio da primazia do mérito, previsto no art. 488 do Código de Processo Civil, e passo à análise do pedido inicial, onde pretende a parte autora declaração de nulidade de multas condominiais, restituição em dobro do valor pago e indenização por dano moral.

Inicialmente, ressalto que a relação havida entre as partes está fundamentada no regime condominial previsto nos art. 1.331 e seguintes do Código Civil, bem como no Regimento Interno. Neste contexto, é necessário ressaltar que a relação de condômino e condomínio, por se tratar de norma interna, a princípio, deve ser observada por constituir Lei regulamentadora das relações condominiais, não podendo o Poder Judiciário, à primeira vista, intervir nas decisões colegiadas devidamente proferidas.

Portanto, não obstante ser inegável, a princípio, a legitimidade das decisões tomadas pelo condomínio, há de se ressaltar que, além de ser observadas regularidades formais (norma interna e infraconstitucional), as manifestações e normas de cunho material (mérito), quando constatadas teratologias patentes cuja consequência seja a infringência aos direitos fundamentais, em claro desrespeito a princípios, como da proporcionalidade e razoabilidade, podem e devem ser controladas pelo judiciário.

Narra a parte autora ser perseguida pelo síndico do condomínio onde reside, culminando na aplicação de multas arbitrárias e sem prévia notificação ou possibilidade de contraditório. Por sua vez, a parte requerida ----- sustenta ter a parte autora sido regularmente notificada pelo sistema Condo ID, utilizado para comunicação interna, por meio do qual houve inclusive a apresentação de defesa.

Compulsando os autos, apesar das alegações da parte autora, houve a aplicação de apenas uma multa pecuniária em decorrência do assédio moral e psicológico à funcionária do condomínio, em ofensa à obrigação de manter conduta respeitosa e urbana prevista no art. 11, item 4, da Convenção do Condomínio, razão pela qual foi arbitrada multa no valor de 100% da taxa condominial.

No caso, não há qualquer vício formal na sanção aplicada, pois o Regimento Interno permite a aplicação direta de penalidade pecuniária, sem a prévia aplicação de advertência, em vista da *natureza da infração*:

Artigo 56º – As penalidades pecuniárias aplicadas aos condôminos faltosos, por infringência ou inobservância desta Convenção ou do Regimento Interno, serão controladas pela Administração, observados os preceitos deste instrumento.

Parágrafo Primeiro – A aplicação de penalidade pecuniária será sempre precedida de advertência por escrito ao infrator ou infratores, ressalvadas as hipóteses de aplicação imediata, tendo em vista a natureza da infração, segundo a avaliação da administração.

Verifico ainda, o respeito ao contraditório e à ampla defesa, porquanto foi apresentada defesa à Administração, nos termos do art. 57 do Regimento Interno (evento 1, arquivo 17). Entretanto, quanto ao critério material, como já afirmado, a sua reanálise depende de patente temeridade, desproporcionalidade, arbitrariedade, o que não restou demonstrado no presente caso, não podendo o Poder Judiciário intervir para sobrepujar uma decisão tomada internamente:

1. O Código Civil (CC), ao estabelecer um regramento mínimo (artigos 1.332 e 1.334), dispôs que a convenção deverá definir, entre outras cláusulas, as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores (art. 1.334, IV, do CC). 2. O titular da unidade autônoma em condomínio edilício exerce todos os poderes inerentes ao domínio, mas, em contrapartida, sujeita-se à regulamentação do exercício desses mesmos direitos, diante das necessidades impostas pela convivência em coletividade. (TJGO, 3ª Câmara Cível, Agravo de Instrumento 5015981-51, Rel. Gerson Santana Cintra, julgado em 06/05/24).

III. Ultrapassado este ponto, no mérito, a sentença não merece reforma. IV. Estabelece o art. 1.336 do CC São deveres do condômino: 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. Como fonte de direitos e obrigações há ainda a convenção de condomínio devidamente aprovada, nos termos do enunciado nº 260 do Superior Tribunal de Justiça: A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos. Outrossim, verificado o abuso do direito de propriedade de um dos condôminos, resta à convenção do condomínio e ao regimento interno estabelecerem o regramento acerca da aplicação das penalidades, de maneira razoável e proporcional ao ato ilícito, e sem se descuidar dos direitos fundamentais de envergadura constitucional como é o do contraditório e ampla defesa (art. 5, LV da CF/88) e das regras gerais previstas no Código Civil. V. Na espécie, o art. 5º da Convenção de Condômino e 106, parágrafo único, do Regimento Interno, ditam em linguagem clara e acessível, os direitos e obrigações dos condôminos, dentre os quais o de não infringir as normas legais ou causar prejuízo aos demais condôminos. (TJGO, 2ª TRJE, Recurso Inominado Cível 5372996-47, Rel. Fernando Ribeiro Montefusco, julgado em 23/04/24).

3. Fica o condômino sujeito ao pagamento de multa quando descumprir disposição da convenção do condomínio. 4. A multa foi aplicada através de notificação regularmente recebida pelo condômino infrator, o qual deixou de opor recurso administrativo, bem como foi constatado que o

procedimento foi adotado de acordo com a previsão contida no regimento interno, e estando as infrações às normas condominiais suficientemente comprovadas, é devida a imposição de multa. (TJGO, 1ª Câmara Cível 5301941-70, Rel. Átila Naves Amaral, julgado em 27/02/24).

Relativamente ao dano moral, é necessário averiguar a presença de seus elementos ensejadores, tais como a conduta, resultado e nexo causal, além de comprovada afronta aos direitos inerentes à personalidade, tais como imagem, dignidade, privacidade, aptas a causar humilhação e subverter o estado anímico da pessoa, situação que não restou demonstrada.

No presente caso não houve a demonstração, de forma inequívoca, de qualquer perseguição por parte do corpo diretivo da parte requerida, sendo importante frisar que competia a parte autora o ônus de comprovar os elementos necessário para tanto, nos termos do art. 373, I do CPC:

1. A improcedência dos pedidos autorais é medida impositiva quando não existir nos autos provas, ainda que mínimas, da constituição do direito pleiteado. (artigo 373, I, do CPC/15). (TJGO, 5ª Câmara Cível, Apelação Cível 5073303-68, Rel. Guilherme Gutemberg Isac Pinto, julgado em 06/05/24). 3. Ocorre que conjunto probatório constante no presente processo não é capaz de amparar a condenação pretendida, visto que, nos termos do art. 373, inciso I, do Código de Processo Civil, cabia à parte autora fazer prova constitutiva de seu direito, o que não fez. (TJGO, 4ª TRJE, Recurso Inominado Cível 5369259-36, Rel. Alano Cardoso e Castro, julgado em 06/05/24).

Destarte, não verifico os requisitos para reconhecer a responsabilidade civil da parte requerida a qualquer dano moral, tampouco para a anulação da multa imposta, por não estar presente qualquer infringência formal ou material em sua aplicação, ônus que competia a parte autora (art. 373, I do CPC).

**PELO EXPOSTO**, julgo improcedente o pedido inicial, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil.

Submeto este projeto de sentença ao Juiz titular para apreciação e eventual homologação.

Rafaela Junqueira Guazzelli

Juíza Leiga

RJ/AP

**HOMOLOGAÇÃO**

Examinei os presentes autos, avaliei os fundamentos apresentados acima e aprovo a conclusão externada pelo juiz leigo, razão pela qual homologo o projeto de sentença, para que surta seus efeitos jurídicos, nos termos do art. 40 da Lei nº 9.099/95.

Sem custas e honorários advocatícios, não havendo a interposição de recurso, conforme art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95. E ainda, transitando em julgado, archive-se, imediatamente.

**Por fim, ressalvo a desnecessidade de intimação da parte requerida ----- do teor desta sentença em decorrência da sua revelia, nos termos do art. 346 do CPC.**

Sentença assinada, registrada e publicada digitalmente nesta data. Intimem-se.

Roberto Bueno Olinto Neto

Juiz de Direito