



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JUNDIAÍ / SP
FORO DE JUNDIAÍ
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
LARGO SÃO BENTO, S/Nº, Jundiaí-SP - CEP 13201-035
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1010041-86.2022.8.26.0309**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Obrigações**
 Requerente: **Diego Martins Gimenez e outro**
 Requerido: **Fernando Lima Brayner e outros**

Prioridade Idoso
 Tramitação prioritária
 Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FERNANDO BONFIETTI IZIDORO**

VISTOS.

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

Consigne-se que não é o caso de conhecimento, por ora, do pedido de gratuidade processual e de sua impugnação, tendo em vista que tal questão somente ganhará relevo por ocasião de eventual recurso, ante o disposto no artigo 55 da Lei 9.099/1995.

A alegação de ilegitimidade ativa de SIMONE não prospera. Não há nada nos autos que infirme a alegação dos autores, de que mantêm união estável desde 2015. Assim, aplica-se a ambos o disposto no artigo 1.275 do Código Civil:

“Art. 1.725. Na união estável, salvo contrato escrito entre os companheiros, aplica-se às relações patrimoniais, no que couber, o regime da comunhão parcial de bens”.

O documento de fls.23/27, por sua vez, comprova que o imóvel situado no condomínio réu foi adquirido pelo requerente durante a união, de maneira que, na falta de elementos comprovando o contrário, entram na comunhão com a autora, nos termos do artigo 1.660 do mesmo diploma:

“Art. 1.660. Entram na comunhão:

I - os bens adquiridos na constância do casamento por título oneroso, ainda que só em nome de um dos cônjuges;”

Diante disso, SIMONE também é parte legítima.

Não bastasse isso, como moradora do imóvel de fls.23/27, na constância da ocupação do apartamento vizinho por FERNANDO, tem legitimidade ativa para buscar reparação por danos morais, ainda que não tivesse direito de propriedade.

Não viceja ainda a alegação de que há impossibilidade jurídica quanto ao pedido de exclusão do requerido. Frise-se que o uso do termo “despejo” foi acompanhado da palavra “exclusão” do condomínio, a revelar que esta é a pretensão dos autores, na medida em que o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JUNDIAÍ / SP
FORO DE JUNDIAÍ
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
LARGO SÃO BENTO, S/Nº, Jundiaí-SP - CEP 13201-035
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

despejo é providência reservada ao locador do imóvel, para reaver sua posse direta, o que não se pretende na hipótese, em que os autores deixam claro que desejam que o corréu FERNANDO deixe o imóvel. Assim, o pedido não é vedado pelo ordenamento jurídico.

A alegação de FERNANDO, de que sofre "stalking", por sua vez, confunde-se com o mérito, na medida em que se funda na tese de que não praticou condutas irregulares e, na verdade, sofre perseguição.

A petição inicial não é inepta, na medida em que apresenta com clareza a causa de pedir (alegadas ofensas a direito de vizinhança atribuídas a FERNANDO e suposta falta de providências satisfatórias pelo condomínio réu para resolução ao problema) e os pedidos (exclusão de FERNANDO do condomínio e indenização por danos morais e lucros cessantes).

Há legitimidade passiva do corréu condomínio. Os autores imputam a ele diretamente a responsabilidade pelo episódio narrado, consubstanciada na suposta omissão ou atuação insatisfatória para resolução do imbróglgio. Se a eles assiste razão, tal será visto com o mérito. Aplicável a Teoria da Asserção.

Fincadas tais premissas, é caso de parcial procedência da ação.

Trata-se de ação objetivando a exclusão de condômino por meio da qual a parte requerente pretende que seja decretada a remoção definitiva do requerido e de seus familiares da unidade condominial, além de indenização por danos morais e lucros cessantes. Diz que, em razão das reiteradas ofensas ao direito de vizinhança praticadas pelo réu, sofreu abalo psicológico e acabou deixando seu imóvel. Assevera que o locou a terceiros, que também não conseguiram nele permanecer, em razão de atos de ofensa a direito de vizinhança também praticados pelo corréu FERNANDO, o que lhe causou cessação de ganhos com a referida locação.

A prova colhida ratifica a versão e pretensão dos autores, com relação ao corréu FERNANDO.

Observa-se que foram lavrados boletins de ocorrência (fls.74, 75), além de reclamações ao condomínio e imobiliária administradora do contrato de locação mantido entre FERNANDO e MARIA APARECIDA (fls.56/57, 60/61, 76/85 e 196/208), a indicar que procedem as alegações de comportamento antissocial do corréu em questão.

Em sua defesa FERNANDO alega que sofre perseguição do condomínio e de condôminos, além de, durante a audiência de instrução, ter enfatizado a inexistência de isolamento acústico nas unidades condominiais.

A alegação de que sofre perseguição do condomínio e de condôminos foi infirmada pela prova oral produzida.

O requerente DIEGO, ouvido em depoimento pessoal, deixou claro que o requerido FERNANDO e os demais ocupantes da unidade por este locada reiteradamente produzem ruído excessivo, consubstanciado em gritos e brigas, em horários variados, asseverando que tal fato ocorre inclusive nos dias atuais.

Marli, por sua vez, síndica do condomínio réu, também ouvida em depoimento



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JUNDIAÍ / SP
FORO DE JUNDIAÍ
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
LARGO SÃO BENTO, S/Nº, Jundiaí-SP - CEP 13201-035
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

pessoal, ratificou tais afirmações. Acrescentou que acionou a polícia diversas vezes para tentar coibir o comportamento antissocial do corréu FERNANDO e que o condomínio impôs-lhe diversas multas por tais episódios. Relatou que a polícia compareceu ao condomínio em trinta e seis oportunidades, para atendimento a ocorrências envolvendo o corréu em tela. Disse que, nas ocasiões em questão, FERNANDO evadia-se do condomínio ou não atendia o chamado dos policiais, de maneira que sempre conseguia se esquivar de contato com eles.

Já Ana Carolina, ouvida como testemunha, informou que locou o imóvel pertencente aos autores, por 12 meses, mas que nele permaneceu somente entre fevereiro e abril de 2022. Afirmou que rescindiu tal contrato de locação porque os vizinhos moradores do imóvel acima, FERNANDO e sua esposa, faziam barulho excessivo, a todo tempo e em horários variados, o que tornava impossível a moradia no local. Disse que acionou o condomínio réu diversas vezes para tentar solução ao problema, mas que, apesar de seus dirigentes tentarem intervir, a situação não se resolveu.

Edison, também ouvido como testemunha, informou que é membro da Guarda Municipal, mas que, em razão de convênio, atua na polícia civil. Narrou que, no exercício de suas funções, foi instado a comparecer ao condomínio réu aproximadamente dez vezes, todas para tratar de ocorrência de perturbação ao sossego atribuídas ao corréu FERNANDO. Disse que tem conhecimento de que houve trinta e seis comparecimentos de policiais ao condomínio em questão para tratarem de ocorrências semelhantes, todas envolvendo tal corréu como alegado infrator.

Leandro, por fim, como membro da administração condominial, ouvido como informante, ratificou as informações prestadas por Marli.

Assim, a prova oral colhida evidenciou que o requerido FERNANDO reiteradamente ofendeu direito de vizinhança.

Convém assinalar que não há mínimo indício de que as pessoas ouvidas durante a instrução têm algum motivo para deliberadamente prejudicarem o corréu FERNANDO gratuitamente, de maneira que não há lastro mínimo para sua versão de que sofre perseguição, devendo prevalecer, pelo contrário, a tese de que reiteradamente ofende direitos de vizinhança e causa perturbação ao sossego dos autores.

Como decorrência, improcede o pedido contraposto por ele manejado.

Frise-se, nesse momento, que eventual falta de isolamento acústico não pode ser imputada ao condomínio e aos condôminos, não exonerando os moradores do local, inclusive o corréu em tela, de tomarem cautelas para não se excederem na produção de ruídos e barulho. Consigne-se, a propósito, que o corréu FERNANDO também poderia ter verificado tal circunstância antes de locar o imóvel e, ciente da ausência de tal aparato e de sua falta de condições de não produzir ruídos e barulho, ter buscado locação em outro local.

O requerido FERNANDO trouxe aos autos, ainda, gravações atreladas ao link de fl.222, que não contribuem para fazer prevalecer sua versão. As diversas gravações em questão demonstram crianças brincando na área comum do condomínio, em horário diurno, sem excessos, bem como ruídos pontuais decorrentes de obra em apartamento vizinho, também em horário diurno, como revela a luminosidade proveniente das janelas. Há apenas uma gravação realizada



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JUNDIAÍ / SP
FORO DE JUNDIAÍ
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
LARGO SÃO BENTO, S/Nº, Jundiaí-SP - CEP 13201-035
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

aparentemente no período noturno, do que parece ser um ambiente de garagem, da qual se capta som de música em elevado volume, mas sem identificação da origem, podendo ser de outro condômino ou não.

Não se discute que o corréu FERNANDO mantenha direitos sobre o bem, decorrentes do contrato de locação firmado com MARIA APARECIDA (fls.227/233).

Entretanto restou informado que já houve trinta e seis comparecimentos de policiais ao condomínio réu, para atender ocorrências a ele atribuídas, o que não foi suficiente para inibi-lo de praticá-las.

Nesta toada, necessário ressaltar que o artigo 422 do Código Civil prevê que os "contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé".

Como decorrência de tal dispositivo, mister reconhecer que há deveres anexos a serem cumpridos pelo corréu FERNANDO, na condição de locatário de bem imóvel e, portanto condômino do outro corréu, traduzidos, entre outros, na observância às regras que regem o condomínio, o que inclui as que dizem respeito a emissão de ruídos e barulho, nos termos do item 90 do Regulamento Interno do Condomínio (fl.181).

A prova colhida, acima referida, demonstra que tal dever foi reiteradamente descumprido.

Não se ignora que o artigo 5º, inciso XXXVI, da CF garante a todos, inclusive ao corréu FERNANDO, a proteção ao ato jurídico perfeito, modalidade na qual se enquadra o contrato de locação firmado com MARIA APARECIDA e que lhe conferiu a posse do imóvel situado no condomínio réu.

Ocorre que tal dispositivo deve ser compatibilizado com outros direitos constitucionais de semelhante envergadura, a partir da ponderação dos interesses em cotejo.

Assim, tal direito deve ser exercido em harmonia com o disposto em outros mandamentos de índole constitucional, dentre os quais se encontram os direitos dos demais condôminos, de terem resguardo de sua propriedade e de sua segurança e paz, previstos no inciso XXII e no "caput" do mesmo artigo 5º, aplicável aos particulares em razão da eficácia horizontal dos direitos fundamentais.

A análise de tais dispositivos deve ser harmonizada adotando-se os critérios interpretativos da ponderação de interesses (concordância prática) e o da interpretação conforme a Constituição, assim definidos doutrinariamente, iniciando-se pelo da concordância prática:

“Partindo da ideia de unidade da Constituição, os bens jurídicos constitucionalizados deverão coexistir de forma harmônica na hipótese de eventual conflito ou concorrência entre eles, buscando, assim, evitar o sacrifício (total) de um princípio em relação a outro em choque. O fundamento da ideia de concordância decorre da inexistência de hierarquia entre princípios” (LENZA, Pedro. Direito Constitucional Esquematizado, 16 ed. rev., atual. e ampl., São Paulo, Saraiva, 2012, p.157).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JUNDIAÍ / SP
FORO DE JUNDIAÍ
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
LARGO SÃO BENTO, S/Nº, Jundiaí-SP - CEP 13201-035
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

E a respeito da interpretação conforme a Constituição:

“Como técnica de interpretação, o princípio impõe a juízes e tribunais que interpretem a legislação ordinária de modo a realizar, da maneira mais adequada, os valores e fins constitucionais. Vale dizer: entre interpretações possíveis, deve-se escolher a que tem mais afinidade com a Constituição” (BARROSO, Luís Roberto. Curso de direito constitucional contemporâneo: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo, 4. ed. São Paulo, Saraiva, 2013, p.325).

A análise do caso, em sintonia com os princípios interpretativos acima referidos, leva à conclusão de que a previsão de que, entre o direito dos condôminos em geral, de terem segurança e tranquilidade no âmbito do condomínio e o direito do corréu FERNANDO de permanecer no imóvel locado, mesmo após reiteradas condutas antissociais, o primeiro deve prevalecer, com base, ainda, na previsão de que o uso da propriedade, assim como a posse, exercida pelo locatário, deve-se ater à sua função social (artigo 5º, XXIII, da Constituição Federal), que seria relegada a segundo plano em caso de solução diversa.

Obtempere-se que a previsão contida no artigo 1.337 do Código Civil não impede a adoção da medida objetivada pela parte autora, consignando-se que a imposição de multas, como bem demonstrado a partir da prova oral colhida e dos documentos de fls.214/216, não teve condão de resolver o problema.

A jurisprudência ratifica esse entendimento:

“APELAÇÃO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Ação de obrigação de fazer consistente na expulsão do réu e de sua família do condomínio. Apresentação de reiterado comportamento antissocial. Sentença de procedência. Apelo do réu. Possibilidade jurídica do pedido. Limitação do direito de propriedade pelo direito de vizinhança. Função social da propriedade. Risco à paz, à segurança, ao sossego e à integridade física dos vizinhos. Situação grave excepcional. Réu que levou 18 multas que foram judicialmente contestadas e mantidas por este E. Tribunal de Justiça. Condutas comprovadas em diversas ações, tanto cíveis quanto criminais, inclusive com imagens de câmera do condomínio, pela narrativa dos condôminos e pela existência de inúmeros boletins de ocorrência contra o réu. Expulsão do réu votada em assembleia condominial em quórum qualificado. Existência de precedentes. Caso concreto em que não se vislumbra outra solução a não ser expulsão do réu e de sua família do condomínio. Sentença mantida. Recurso não provido” (E. TJSP; Apelação Cível 1009323-33.2019.8.26.0006; Relator (a): Lídia Conceição; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI - Penha de França - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/12/2022; Data de Registro: 12/12/2022).

E mais:

“Condomínio edilício. Ação de exclusão de condôminos. Sentença de procedência, mantendo a propriedade dos réus, mas retirando-lhes o direito de usar a coisa. Apelação dos réus. Penalidades do artigo 1.337 do CC que não foram suficientes para cessar a conduta ilícita dos condôminos. Prova testemunhal que confirma o comportamento antissocial e agressivo dos réus, de caráter grave e reiterado, que prejudica a convivência em condomínio. Situação que justifica a perda do direito do uso pessoal dos réus da unidade. Recurso não provido” (E. TJSP; Apelação Cível 1002457-23.2016.8.26.0100; Relator (a): Moraes Pucci; Órgão



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JUNDIAÍ / SP
FORO DE JUNDIAÍ
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
LARGO SÃO BENTO, S/Nº, Jundiaí-SP - CEP 13201-035
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 16ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/08/2021; Data de Registro: 31/08/2021)

Diante de todo o exposto, procede o pedido de condenação do corré FERNANDO a deixar o imóvel que ora ocupa, situado no condomínio réu.

Ressalte-se que tal determinação não interfere na manutenção do contrato de locação entabulado entre o corréu em questão e a locadora, que deverá ser resolvido entre ambos em ação própria, caso necessário.

Também procede o pedido de condenação de FERNANDO ao pagamento de lucros cessantes aos autores.

Os documentos de fls.64/68 e 69 comprovam que o autor locou a terceiro, em 10/02/2022, o bem imóvel localizado sob o apartamento em que FERNANDO reside, porém houve distrato de tal negócio, em 20/03/2022, por conta dos barulhos advindos da unidade de moradia de tal corréu.

O relato da testemunha Ana Carolina, ademais, confirmou tal fato.

Assim, procede o pedido de condenação do corréu FERNANDO ao pagamento de R\$1.500,00 a título de lucros cessantes, consubstanciado no valor locatício descrito às fls.64/69.

Não procede, entretanto, o pedido de condenação do corréu ao pagamento das despesas de IPTU e condomínio referente à unidade condominial do autor, uma vez que não comprovou que as suportou, nos termos do artigo 373, I, do CPC. Há indícios, na verdade, de que pode não tê-las sequer adimplido, como se extrai do seu próprio depoimento pessoal do autor, em que confirmou que pende débito condominial sobre o seu bem e que chegou a oferecer ao corréu condomínio, mediante o perdão deles, desistir de processá-lo.

O pedido de indenização por danos morais, em face de FERNANDO, também procede.

O dano moral corresponde a uma efetiva lesão a um dos direitos da personalidade, tais como a honra, a intimidade, integridade física e moral.

Não se constitui em mero aborrecimento ou desconforto, mas sim uma ofensa capaz de macular a honra da vítima.

Nos presentes autos, é possível inferir, com convicção, pelos documentos mencionados e a partir das alegações das partes, testemunhas e informante, que a integridade psíquica dos requerentes foi atingida.

Com efeito, restou demonstrado que foram submetidos, pelo corréu FERNANDO, a extenuante rotina de perturbação ao sossego e desrespeito, justamente no local em que deveriam se sentir confortáveis e seguros, qual seja, em seu lar.

A prova colhida evidencia que foram compelidos a deixarem seu próprio imóvel,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JUNDIAÍ / SP
FORO DE JUNDIAÍ
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
LARGO SÃO BENTO, S/Nº, Jundiaí-SP - CEP 13201-035
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

por causa imputável ao corréu FERNANDO, cujo comportamento foi decisivo também para que tivesse frustrada a possibilidade de extraírem frutos do bem, na medida em que sua conduta antissocial malogrou contrato de locação com terceiros.

Assim, evidente o dever de indenizar. A melhor jurisprudência ratifica tal entendimento:

“Apelação. Vizinhança. Perturbação. Prova documental e oral que demonstram a produção de barulho excessivo pelo réu no período noturno e durante a madrugada, consistentes em bater deliberadamente e de forma insistente e reiterada na parede do imóvel geminado com utilização de marreta, martelo, uso de furadeira e outros ruídos. Fatos confirmados por vizinhos e ex-moradores do imóvel. Casa que foi ocupada por um casal durante mais de 20 anos, que de lá se mudaram em razão dos mesmos fatos tratados no presente processo. Imóvel posteriormente alugado pelos antigos proprietários, cujas locações foram rompidas pelos antigos inquilinos, pela mesma razão. Comportamento irascível do réu que motivou a venda do imóvel, adquirido pelos autores. Manifesto mau uso da propriedade que tem tornado insuportável a vida dos vizinhos, antigos e atuais moradores da casa. Conduta do réu que em muito extrapola o mero aborrecimento, notadamente diante inequívoca intenção de perturbar a tranquilidade alheia. Situação geradora de enorme desconforto, angústia e sensação de impotência que levou a co-autora a buscar suporte psicológico. Danos morais configurados. Quantum indenizatório mantido, pois se afigura suficiente para assegurar aos lesados uma justa reparação, sem incorrer, contudo, em enriquecimento ilícito. Reconvenção que era mesmo de ser julgada improcedente em face das provas coligidas ao longo da instrução, inexistindo qualquer indício de prova no sentido dos autores terem dado causa a qualquer conduta reveladora de ofensa a direito subjetivo do demandado. Sentença mantida. Recurso improvido” (E. TJSP; Apelação Cível 1027545-27.2020.8.26.0002; Relator (a): Walter Exner; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 15ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/11/2022; Data de Registro: 28/11/2022).

Por fim, para a quantificação dos danos morais, é preciso observar o binômio “reparação/sanção”, de tal modo que se possa aliviar a ofensa feita à vítima, bem como reprimir a atitude do ofensor, sem permitir qualquer enriquecimento indevido.

Nesse sentido, sopesadas as circunstâncias do caso em análise, notadamente a gravidade das ofensas, as quais foram reiteradas e ainda não cessaram, bem como a falta de maiores informações sobre a capacidade econômica das partes, razoável a fixação da indenização por danos morais em R\$5.000,00 para cada autor, quantia esta que reputo apropriada para compensar os danos decorrentes do evento.

Consigne-se, por fim, que, conforme assentado pela melhor jurisprudência, os juros moratórios, no caso de indenização por danos morais, devem incidir a partir do evento danoso (22/06/2021 – data informada no boletim de ocorrência mais antigo trazido autos – a fl.75), como preceitua a melhor jurisprudência:

“RESPONSABILIDADE CIVIL - Dano moral - Apontamento de débito inexigível - O autor demonstrou o pagamento da dívida antes mesmo da cessão efetuada pelo credor originário à apelante - **Indenização por danos morais devida e majorada de R\$ 1.400,00 para R\$ 10.000,00 - Precedentes da Corte - Modificado o termo inicial dos juros para a data do evento danoso, haja vista se tratar de responsabilidade extracontratual - Inteligência da**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JUNDIAÍ / SP
FORO DE JUNDIAÍ
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
LARGO SÃO BENTO, S/Nº, Jundiaí-SP - CEP 13201-035
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Súmula 54 do STJ - Inaplicável a Súmula 385 do STJ ao caso, a mingua de prova da existência de apontamentos pretéritos ao lançado pela ré em nome do autor - Inadmissível o ressarcimento de honorários convencionais de advogado contratado pela autora - Cláusula convencional potestativa não oponível a quem não anuiu com tal ajuste - Vencido que já arca com honorários sucumbenciais decorrentes de disposição legal - Majorados os honorários de sucumbência do patrono do autor de R\$ 880,00 para 15% do valor da condenação, já considerada a atuação na fase recursal - Inteligência do art. 85 do CPC - Sentença de parcial procedência reformada em parte - Recurso da ré desprovido e do autor parcialmente provido para majorar a indenização por danos morais de R\$ 1.400,00 para R\$ 10.000,00, bem como elevados os honorários advocatícios de R\$ 880,00 para 15% do valor da condenação” (E. TJ/SP, 1000223-35.2015.8.26.0187 Apelação/Bancários, Relator(a): Mendes Pereira, Comarca: Fartura, Órgão julgador: 15ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 10/08/2017, Data de publicação: 10/08/2017, Data de registro: 10/08/2017) – grifei.

Não procede, porém, em relação ao condomínio, a ação.

A partir de todo o acervo probatório colhido, evidencia-se que o condomínio réu buscou resolver o imbróglgio quando solicitado, realizando contatos com o corréu FERNANDO, com a administradora do imóvel a ele locado, realizando boletins de ocorrência atinentes às infrações condominiais a ele imputadas e aplicando-lhe multas.

Assim, não há provas de que foi omisso ou compactuou com o comportamento antissocial.

Por fim, convém assinalar que a responsabilização do condomínio, ante a singularidade da natureza do ente, deve ser pautada com cautela. Na hipótese, não só o condomínio, mas a massa de condôminos, inclusive a parte autora (condômina) seria punida.

Ante o exposto, julgo IMPROCEDENTE o pedido contraposto e PARCIALMENTE PROCEDENTE os pedidos dos autores para condenar o corréu FERNANDO LIMA BRAYNER a:

(1) se retirar definitivamente da unidade condominial objeto do contrato de fls.227/233, juntamente com seus familiares e demais ocupantes dele, fixando o prazo de 15 (quinze) dias úteis para a desocupação voluntária do imóvel, sob pena de retirada coercitiva, sem prejuízo de eventual multa, no caso de recalcitrância;

(2) pagar indenização pelos lucros cessantes sofridos pela parte autora, no importe de R\$1.500,00, corrigido monetariamente pela tabela pratica do E. TJ/SP, com incidência de juros de mora de 1% ao mês, ambos a partir do evento danoso (20/03/2022 – data do distrato de fl.69), nos termos das Súmulas 43 e 54 do C.STJ;

(3) pagar indenização por danos morais, no importe de R\$5.000,00 para cada autor, corrigido monetariamente pela tabela pratica do E. TJ/SP a partir da presente sentença (Súmula STJ 362), com incidência de juros de mora de 1% ao mês, a partir do evento danoso (22/06/2021 – data informada no boletim de ocorrência mais antigo trazido autos – a fl.75), nos termos da Súmula STJ 54.

Diante dos argumentos acima apresentados, cabível a concessão da tutela



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JUNDIAÍ / SP
FORO DE JUNDIAÍ
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
LARGO SÃO BENTO, S/Nº, Jundiaí-SP - CEP 13201-035
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

provisória, uma vez que se tornou incontroverso que os requerentes estão sendo submetidos a sofrimento intolerável, por conta de comportamento antissocial atribuído ao corréu FERNANDO.

Como consequência, defiro a tutela provisória requerida na inicial, para determinar que o corréu FERNANDO se retire da unidade condominial objeto do contrato de fls.227/233, juntamente com seus familiares e demais ocupantes dele, fixando o prazo de 15 (quinze) dias úteis para a desocupação voluntária do imóvel, a partir da intimação acerca da presente sentença.

Consigne-se que o prazo em questão correrá a partir da publicação da presente sentença na imprensa oficial, independentemente de intimação pessoal do corréu em questão.

Deve-se ter em vista que, por se tratar de dever fixado para o caso de descumprimento de sentença, é aplicável o disposto no artigo 513, §2º, I, do Código de Processo Civil:

"Art. 513. O cumprimento da sentença será feito segundo as regras deste Título, observando-se, no que couber e conforme a natureza da obrigação, o disposto no Livro II da Parte Especial deste Código.

(...)

§ 2º O devedor será intimado para cumprir a sentença:

I - Pelo Diário da Justiça, na pessoa de seu advogado constituído nos autos;

(...)"

O dispositivo em questão deixou claro que, para o cumprimento de julgado em que se cominou penalidade ao descumprimento de obrigação de fazer, desnecessária a intimação pessoal prévia. Assim, restou consolidado que a Súmula STJ 410 tem aplicação para situações em que a obrigação de fazer foi imposta por decisão interlocutória. A melhor jurisprudência ratifica esse entendimento:

“PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. ASTREINTES. OBRIGAÇÃO DE FAZER. DESCUMPRIMENTO DE DETERMINAÇÃO JUDICIAL. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA. TERMO INICIAL DA COBRANÇA DA MULTA. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. NECESSIDADE. 1. Cuida-se de inconformismo da parte embargante contra acórdão da Terceira Turma do STJ que entendeu pela necessidade de intimação pessoal do executado para fixação de multa diária pelo descumprimento da obrigação de fazer, fixada em "decisão interlocutória".2. A decisão paradigma, proferida pela Segunda Turma do STJ entendeu desnecessária a intimação pessoal do devedor para cumprimento da obrigação de fazer fixada em "sentença", por não incidir mais a Súmula 410 naquelas fixadas após as alterações promovidas pelas Leis 11.232/2005 e 11.382/2006. 3. Tanto no acórdão paradigma quanto no acórdão recorrido discute-se a necessidade ou não de intimação pessoal do executado para fixação de multa diária pelo descumprimento da obrigação de fazer. Verifica-se, nada obstante, que não se configura a similitude fática entre os acórdãos comparados, pois no presente caso as astreintes foram fixadas em decisão interlocutória, já os casos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JUNDIAÍ / SP
FORO DE JUNDIAÍ
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
LARGO SÃO BENTO, S/Nº, Jundiaí-SP - CEP 13201-035
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

paradigmas se referem à astreintes estabelecidas em sentenças. 4. Para admitir os Embargos de Divergência, mister a configuração de similitude fática entre os acórdãos comparados. Ora, torna-se imprescindível a comprovação da precisa identificação entre as circunstâncias que assemelham os casos confrontados, mediante a exatidão do contexto fático-processual entre a decisão recorrida e o acórdão paradigma, a fim de demonstrar a divergência jurisprudencial existente, não se perfazendo com a simples transcrição de ementas (arts. 541, p. único do CPC e 255, § 2º do RISTJ). 5. Embargos de Divergência não conhecidos” (EAREsp 870.517/RS, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, CORTE ESPECIAL, julgado em 07/06/2017, DJe 21/06/2017) – grifei.

Consigne-se que há outros precedentes que confirmam tal entendimento:

“(…) ATO ILÍCITO E DÉBITO - Reconhecimento da existência de falha na prestação do serviço pelo banco, consistente no descumprimento do dever de resguardar a segurança da conta corrente da parte autora contra a ação de fraudadores, falha de serviço esta que permitiu o acesso destes à conta da correntista e, posteriormente, a realização de operações indevidas, resultando em descontos indevidos em sua conta bancária em que recebe benefício previdenciário - Reconhecida a inexigibilidade das dívidas pelas operações especificadas na inicial, consistentes na contratação de mútuos bancários e retirada de valores mediante saque, de rigor, a reforma da r. sentença, para declarar inexigíveis os débitos decorrentes destas operações e condenar a ré na obrigação de não fazer, consistente em se abster de efetuar os descontos indevidos na conta corrente da parte autora, sob pena do pagamento de multa diária de R\$50,00 (cinquenta) reais, com incidência de correção monetária a partir da data deste julgado, limitada ao triplo do valor do débito indevido objeto do descumprimento, com incidência de correção monetária a partir da data da cobrança indevida, **com observação, para explicitar, de que, para a exigibilidade da multa em razão do descumprimento da obrigação de não fazer, no caso dos autos, basta a intimação da parte devedora na pessoa de seu Advogado constituído nos autos, pela imprensa oficial, para cumprimento deste julgado, após baixa dos autos e do retorno destes autos à Vara de origem, por se tratar de imposição de multa em julgamento de recurso, em razão do disposto no art. 513, § 2º, I, do CPC/2015, que tornou superada a Súmula 410/STJ, para a hipótese em tela. (...)**” (E. TJ/SP; Apelação 1004887-88.2017.8.26.0236; Relator (a): Rebello Pinho; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ibitinga - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/09/2018; Data de Registro: 05/09/2018) – destaquei.

Transcorrido o prazo fixado, sem cumprimento voluntário, expeça-se mandado para desocupação, com as cautelas de praxe, autorizado, desde já, desde que demonstrada necessidade, o concurso policial.

Sem custas ou honorários advocatícios, na forma do art. 55 da Lei nº 9.099/95. Intimem-se as partes, especialmente quanto ao cabimento de recurso inominado (prazo de 10 dias), mediante recolhimento de custas.

Em atenção ao COMUNICADO CG nº 1530/2021, ressalvada a hipótese de concessão de gratuidade da justiça, o preparo corresponderá: a) à taxa judiciária de ingresso, no importe de 1% sobre o valor da causa, observado o valor mínimo de 5 (cinco) UFESPs; b) à taxa judiciária referente às custas de preparo, no importe de 4% sobre o valor fixado na sentença, se líquido, ou sobre o valor fixado equitativamente pelo juízo, se ilíquido ou ainda 4% sobre o valor atribuído à causa na ausência de pedido condenatório; c) às despesas processuais referentes a todos os serviços forenses eventualmente utilizados



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JUNDIAÍ / SP
FORO DE JUNDIAÍ
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
LARGO SÃO BENTO, S/Nº, Jundiaí-SP - CEP 13201-035
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

(despesas postais, diligências do Oficial de Justiça, taxas para pesquisas de endereço nos sistemas conveniados, custas para publicação de editais, etc).

O preparo **deverá ser atualizado (itens "a", "b" e "c" referidos no parágrafo anterior)** e recolhido de acordo com os critérios acima estabelecidos independente de cálculo elaborado pela z. serventia.

Ademais, dever-se observar o disposto no COMUNICADO CG Nº 1079/2020, o qual prevê que, conforme Comunicado CG 881/2020, desde 14/09/2020 encontra-se disponível no sistema de peticionamento eletrônico campo específico para que os senhores advogados informem o número do DARE, ocorrendo desta forma a vinculação e a “queima” automática da guia. Dessa forma, a parte recorrente deverá informar o número do DARE, sob pena de não conseguir cadastrar petições.

Com base no Enunciado nº 47 do FOJESP, o devedor deverá efetuar o pagamento da quantia em 15 (quinze) dias, contado do trânsito em julgado e independentemente de nova intimação, sob pena de acréscimo ao valor da condenação de multa no percentual de 10% (dez por cento). Observe-se que tal previsão é pertinente inclusive no caso de improcedência, uma vez que, eventualmente havendo interposição de recurso inominado, poderá haver a condenação de alguma das partes, ainda que ao pagamento de ônus sucumbenciais.

No mais, registra-se que o procedimento vigente nos Juizados Especiais foi instituído a partir da busca de estabelecimento de relação jurídico-processual mais simplificada, menos burocratizada, ostentando nítido objetivo de atribuição de efeito mais expedito à tutela jurisdicional. Esses objetivos são demonstrados no artigo 2º da Lei 9.099/1995, que consagra os critérios da simplicidade, informalidade, economia processual e celeridade.

Nesse contexto, contraria o espírito da Lei qualquer expediente que venha a constituir procrastinação do curso processual traçado. E, em sintonia com tal principiologia, não há previsão de que a penhora deva ser antecedida por intimação da parte executada ao pagamento do débito objeto desta execução.

O artigo 52, inciso III, da Lei nº 9.099/95, prevê que, no momento da intimação da sentença, o vencido será instado a cumprir a sentença tão logo ocorra seu trânsito em julgado e advertido dos efeitos do seu descumprimento; já o inciso seguinte (IV) estabelece que, não cumprida voluntariamente a sentença transitada em julgado, e tendo havido solicitação do interessado, que poderá ser verbal, proceder-se-á desde logo à execução, dispensada nova comunicação do vencido para que cumpra o julgado.

Diante disso, não incide, na hipótese, o artigo 523 do CPC, já que o artigo acima referido (artigo 52, III e IV, da Lei nº 9.099/1995) estabelece, de forma completa, que o vencido será instado a cumprir a sentença a partir do trânsito em julgado, independentemente de novo aviso, sendo advertido dos efeitos do descumprimento.

Ressalte-se, ainda, que não se aplica subsidiariamente ao caso, pois não há dispositivo na Lei 9.099/95 que assim disponha (diferentemente do que ocorre quanto ao Código Penal e Código de Processo Penal, nos termos do artigo 92) e porque a lei em questão trata de forma exauriente a questão.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JUNDIAÍ / SP
FORO DE JUNDIAÍ
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
LARGO SÃO BENTO, S/Nº, Jundiaí-SP - CEP 13201-035
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

De tal modo, com base nas razões ora expostas, ciência às partes de que na hipótese de não cumprimento da condenação no prazo de 15 dias após o trânsito em julgado e em havendo requerimento da parte interessada, dar-se-á início e prosseguimento ao cumprimento da sentença, inclusive com atos de penhora e expropriação, no caso de falta de pagamento espontâneo no prazo acima fixado, SEM nova intimação da parte então executada.

Sem publicação do valor do preparo, em face do Comunicado CG nº 916/16 e sem necessidade de Registro da Sentença, em face do Provimento CG nº 03/2017.

P.I.C.

Jundiaí, 12 de abril de 2023.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**