

Fls.

Processo: 0379902-38.2011.8.19.0001

Classe/Assunto: Procedimento Sumário - Defeito, Nulidade Ou Anulação / Ato Ou Negócio Jurídico; Dano Material - Outros/ Indenização Por Dano Material; Dano Moral Outros - Cdc; Administração / Condomínio em Edifício
Autor: RICARDO ABUKATER VALLE
Autor: ROSANGELA VETTORACI
Réu: CONDOMINIO SOLAR HADDOCK LOBO
Réu: MONICA RADICETTI RIEDLINGER

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Simone Gastesi Chevrand

Em 09/05/2012

Sentença

Trata-se de ação de rito sumário visando a anulação de débito lançado pelo condomínio em desfavor dos autores, pela utilização de área comum de churrasqueira, bem como de aplicação de multas por infrações, a apresentação de convenção condominial e atas de assembléias, de imagens gravadas por câmeras relativas aos dias dos fatos nos quais teriam sido praticadas as infrações, além dos elencados às fls. 23/24. Para tanto, dizem que é ilegal a cobrança pela utilização de área comum, em afronta ao Código Civil. Aduzem que realizaram festa na área destinada a churrasqueira, a qual transcorreu normalmente, tendo em vista o público adolescente que ali se encontrava. Que não foi observado o necessário contraditório e direito a ampla defesa antes da aplicação de penalidades. Juntam documentos de fls. 25/96.

Realizada audiência prevista no art. 277 do CPC, conforme assentada de fls. 101/102.

Contestação do Condomínio de fls. 103/132, com documentos de fls. 133 e ss. Suscita preliminares e refuta o mérito, integralmente. Ainda, apresenta impugnação ao valor da causa.

Contestação da segunda ré de fls. 134 e ss, Pede gratuidade de justiça. Suscita preliminares e refuta o mérito. Formula pedido contraposto de condenação dos autores ao pagamento de verba compensatória de danos morais. Documentos de fls. 176 e ss.

É o brevíssimo Relatório que a hipótese reclama.
Decido:

No rito sumário, a impugnação ao valor da causa deve consistir em preliminar a ser deduzida em Contestação. Em atenção à instrumentalidade, analiso o incidente criado desde já para rejeitá-lo. De fato, tendo em vista que os autores não precisaram o benefício econômico perseguido com a presente ação, impossível arbitrar-se qualquer valor em atenção aos critérios legais normeadores da espécie. Razoável, desta sorte, o valor indicado inicialmente.

Ainda, defiro a gratuidade de justiça requerida pela segunda ré, face comprovação da hipossuficiência financeira.

Rejeito todas as arguições preliminares suscitadas por ambos contestantes.

Em que pese a inicial seja de difícil compreensão - o que até poderia ter determinado seu pronto indeferimento, fato é que não impediu os réus de apresentarem suas defesas. No mais, arguições diversas dizem respeito ao próprio direito material invocado e não se confundem com objeções processuais. Valendo ressaltar que, por óbvio, não podem os autores pedir regresso em face da segunda ré, pois este é assegurado ao titular de condenação a si favorável. E os autores também não se confundem com o Condomínio réu, tampouco são legitimados a representá-lo, para dedução de semelhante pedido.

No mérito, não assiste qualquer razão aos autores, muito lamentando este Juízo que este tipo de ação chegue ao Judiciário, em absoluta demonstração da dificuldade de vida em coletividade de alguns.

Em primeiro lugar, é a convenção condominial que rege a vida em coletividade. E se algum condômino pretende utilização exclusiva de área comum, deve pagar por isto, notadamente se devidamente previsto o pagamento na regra maior do Condomínio. Se o condômino não concorda com tal regra, deve buscar utilizar área destinada a realização de churrascos em outro local, simplesmente.

Logo, inadmissível que, uma vez utilizada a área - conforme admitido pelos autores -- venham ao Judiciário buscar isenção do correspondente pagamento. Isto importaria em tratamento desigual aos condôminos e privilegiado em relação aos autores.

Em segundo lugar, a vida em coletividade exige ordem. Trata-se de regra basilar da vida em sociedade.

Em um condomínio, deve velar por tal ordem aquele destinado à sua administração que, neste caso, é o síndico.

Se os autores assumem o risco de realizar festa com jovens, o que sabidamente pode gerar uma série de transtornos ao local, dada a natural psique de pessoas nessa fase da vida, devem igualmente arcar com o ônus de eventual degradação do local.

Não se admite, em absoluto, falar em "contraditório" ou "ampla defesa" em sede privada. Isto simplesmente não está assegurado em qualquer lugar, muito menos em nossa Constituição da República. O contraditório ali assegurado é destinado aos processos públicos, sejam administrativos, sejam judiciais.

Assim, toda documentação que instruiu este processo - inclusive deflagração de processos criminais - demonstra que convidados dos autores infringiram, sim, normas de conduta que se exigem do homem médio. De consequente, legítima a aplicação de penalidade, que de nenhuma forma se mostrou discriminatória.

Em terceiro lugar, pretendem os autores invocar desconhecimento do conteúdo de normas inerentes ao Condomínio - o que não se aceita - e que, sobretudo, ou encontram-se averbadas em Cartórios Registrais (e são de livre acesso ao público), ou deveriam ser postuladas à Administração do ente forma. Demais disso, várias destas normas instruíram as contestações. Mais do que isso, objetivam anulá-las sem qualquer justificativa legítima para tanto. Mas sim

porque não lhes parecem convenientes neste momento.

Nesse contexto, o que verifica este Juízo é a séria dificuldade demonstrada pelos autores na observância de regras essenciais ao convívio em coletividade, buscando delas eximirem-se, inclusive buscando tratamento diferenciado ao destinado aos demais condôminos, valendo-se do Judiciário para tanto. Não obterão êxito em tal desiderato, contudo.

A pretensão autoral, notadamente a indenizatória, por qualquer ângulo que se analise a espécie, é improcedente.

Outrossim, igualmente improcedente o pedido contraposto deduzido. Afinal, não se pode concluir que tais fatos aqui tratados possam ocasionar danos morais a quem quer que seja.

Demais disso, absolutamente desnecessário fomentar, ainda mais, qualquer animosidade entre condôminos, o que vai de encontro ao que se espera ao bom convívio social.

Pelo exposto, rejeito a impugnação ao valor da causa e julgo improcedente a pretensão autoral, assim como o pedido contraposto. Condeno os autores ao pagamento das despesas do processo e honorários de advogado de 10% sobre o valor da causa, sem condenação em relação ao pedido contraposto, face gratuidade de justiça concedida.

Rio de Janeiro, 09/05/2012.

Simone Gastesi Chevrant - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Simone Gastesi Chevrant

Em ____/____/____