



Processo nº 0039120-04.2010.8.14.0301
Órgão Julgador: 1ª Turma de Direito Privado
Recurso: Apelação
Comarca: Belém/PA
Apelantes: Condomínio do Ed. Victor III e ASSEMP – Assessoria Condominial
Apelado: Eduardo Santos dos Santos
Relator: José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior.

EMENTA

APELAÇÕES CÍVEIS. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL DECORRENTE DE INFILTRAÇÃO EM APARTAMENTO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE O CONDOMÍNIO E A EMPRESA CONTRATADA PARA ADMINISTRAÇÃO. PRESTADOR DE SERVIÇO. PRECLUSÃO TEMPORAL. ART. 245 DO CPC/73, VIGENTE À ÉPOCA. DANO MORAL FIXADO EM VALOR EXCESSIVO. CONFIGURAÇÃO DE ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. REDUÇÃO. RECURSO DO CONDOMÍNIO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSO DA ASSEMP SEM RELATÓRIO DE CONTAS. NÃO CONHECIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores Componentes da 1ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Pará, à unanimidade, em CONHECER e DAR PARCIALMENTE ao APELO do Condomínio e NÃO CONHECER do Recurso da ASSEMP, nos termos do voto do Relator. Julgamento presidido pelo Exmª Srª Desª MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE.

Belém (PA), 22 de julho de 2019.

JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR
Desembargador Relator

RELATÓRIO

Trata-se de Apelações Cíveis interpostas por CONDOMÍNIO DO ED. VICTOR III e ASSEMP – ASSESSORIA CONDOMINIAL, em face da sentença proferida pelo Juízo da 5º Vara Cível de Belém/PA, nos autos da Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais c/c Obrigação de Fazer, movida por EDUARDO SANTOS DOS SANTOS, que julgou parcialmente procedente a ação, condenando os requeridos, solidariamente, a pagar, em favor do autor, a quantia de R\$30.000,00 (trinta mil reais) a título de compensação de danos morais, atualizada monetariamente pelos índices do INPC e juros legais de 1% (um por cento) o mês, ambos a contar desta decisão.

O condomínio, em suas razões recursais (fls. 231/240), requer a reforma da decisão, no sentido de afastar a responsabilidade civil que lhe foi atribuída, retirando-lhe a condenação ao pagamento da indenização em razão dos alegados danos morais e o consequente pagamento das custas e honorários advocatícios.

Alternativamente, requer que o quantum indenizatório seja diminuído, haja vista ter sido arbitrado em valor excessivo.

A ASSEMP recorre da decisão (fls.245/250), sustentando que as provas



documentais e testemunhal carreadas aos autos demonstram que a recorrente envidou todos os esforços para solucionar o problema e, em caso de decisão diversa, requer a diminuição do valor indenizatório arbitrado.

Houve contrarrazões ao recurso às fls. 256/265.

O Ministério Público emitiu parecer às fls. 278/280-v, manifestando-se pelo conhecimento e provimento parcial dos recursos interpostos, no sentido de minorar o valor arbitrado a título de danos morais.

Os autos vieram a mim por redistribuição à fl. 282.

É o relatório.

VOTO

Inicialmente, esclareço que se aplicam ao caso os termos do Enunciado Administrativo nº 2 do STJ:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Em sede deste E. Tribunal, vejamos o Enunciado nº 01:

Nos recursos interpostos com fundamento no CPC de 1973 (impugnando decisões publicadas até 17/03/2016) serão aferidos, pelos juízos de 1º grau, os requisitos de admissibilidade na forma prevista neste código, com as interpretações consolidadas até então pela jurisprudência dos Tribunais Superiores e do Tribunal de Justiça do Estado do Pará.

Posto isto, constato que a Apelação interposta pela ASSEMP não foi instruída com o respectivo preparo, dada a ausência do Relatório de Conta do Processo (documento este que possibilita identificar que custas estão sendo efetivamente pagas através de boleto e a qual processo são pertinentes) implicando, por via de consequência, na deserção do referido recurso.

Ressalto ainda aqui, reforçando o raciocínio exposto no parágrafo anterior, a obrigatoriedade da juntada do documento citado alhures, dada a necessidade de conferir o efetivo pagamento das custas judiciais, em razão da observância do que dispunha o Provimento nº 05/2002, da então Corregedoria Geral de Justiça deste E. Tribunal, publicado no Diário da Justiça nº 2.812, de 17.09.2002, cad.1, p.1, que dispõe em seus artigos 3º, 4º e 5º e 6º, 'in verbis':
Art. 3º - Fica criado no âmbito do Poder Judiciário deste Estado, a Unidade de Arrecadação Judiciária – UNAJ, com a atribuição de Emissão da Conta do Processo e Boleto Bancário.

Art. 4º - A Conta do Processo será feita na Unidade de arrecadação Judicial – UNAJ, após a distribuição no setor competente e incluirá:

I – a Taxa Judiciária; II – as Custas Judiciais; e III – as Despesas Judiciais. (...)

§ 2º - As custas judiciais pagas na inicial compreendem: (...)

d) na Apelação: I - atos do Juízo; II - atos da Escrivania; III - atos do Contador (...)

CAPÍTULO II DA ARRECAÇÃO

Art. 5º - A conta do processo elaborada pela Unidade de Arrecadação Judicial – UNAJ, será demonstrada no documento denominado Conta do Processo. Parágrafo Único – No formulário Conta do Processo será registrado o número do Boleto Bancário, padrão FEBRABAN, a ser utilizado para pagamento.

Art. 6º - O formulário Conta do Processo será preenchido em 03 (três) vias, com a seguinte destinação:

I – 1ª via: usuário; II – 2ª via: processo; III – 3ª via: Coordenadoria do FRJ, quando



preenchido manualmente.

Parágrafo Único – Nas unidades judiciais informatizadas, a 3ª via do formulário citado no caput será encaminhada diariamente à Coordenadoria do FRJ, através de arquivo magnético ou pela Internet. (Grifei). Não se perca de vista, que a demonstração do efetivo pagamento do preparo pelo Recorrente, em momento posterior ao da interposição da Apelação, não supre a exigência legal constante no art. 511, do CPC/73, vigente à época, importando no reconhecimento da preclusão consumativa.

Desta forma, não conheço do recurso da ASSEMP.

No que se refere à Apelação do Condomínio do Ed. Victor III, conheço do recurso eis que preenchidos os requisitos de admissibilidade recursal.

As alegações do Condomínio limitam-se em afirmar que em momento algum se mostrou omissa em relação à infiltração ocorrida, tendo providenciado a intervenção da ASSEMP – síndica profissional contratada pelos condôminos, a qual era a responsável por solucionar os problemas que surgissem no condomínio.

Em razão disso, entende que toda a responsabilidade pela demora excessiva na resolução das infiltrações na unidade 201 deve recair apenas sobre a ASSEMP, que não buscou contratar um profissional para elaborar um diagnóstico do problema e elucidar a origem do vazamento.

Das razões expostas, conclui-se que a intenção do Apelante é excluir-se da condenação, haja vista que contratou uma empresa para administrar o condomínio, a qual competia solucionar problemas dessa natureza, o que afasta sua condenação. Em outras palavras, o Condomínio acredita não ter legitimidade para figurar no polo passivo da presente ação.

Não obstante essa argumentação, importa evidenciar que tal questão não foi levantada pelo Apelante, em sede de contestação (fls. 70/72), onde apenas se limitou a afirmar que o Condomínio e a ASSEMP não podem ser acusados de negligentes em virtude de ao tomarem conhecimento das infiltrações ocorridas no apt. 201 tomaram todas as providências que se faziam necessárias para solucionar o problema. Posto isto, fato é que a matéria precluiu por força do artigo 245 do CPC/1973, vigente à época.

De acordo com este dispositivo, a matéria deve ser alegada na primeira oportunidade em que couber à parte falar nos autos, sob pena de preclusão, pelo o que a respectiva matéria deveria ter sido levantada pelo Condomínio no momento da contestação, o que não é verificado nos autos, não cabendo sua análise neste momento.

Entretanto, mesmo se assim não fosse, entendo que de igual modo não merece razão à Apelante.

Veja-se que a atividade atribuída ao síndico pode ser repassada à uma empresa ou profissional terceirizado, desde que aprovado em assembleia condominial, nos termos do artigo 1.348, § 2º do Código Civil. Todavia, o condomínio, ao contratar um serviço, não se exime de responsabilidade dos atos comissivos e/ou omissões praticados pela administradora, que causar danos a outrem.

Denota-se, portanto que o condomínio pode contratar uma prestadora de serviço para lhe administrar, porém nunca deixa de ter a responsabilidade de vigiar, fiscalizar, acompanhar e conferir todo o trabalho da administradora, e não o fazendo poderá ser legalmente punido por sua negligência.



Assim, dado que a ASSEMP foi contratada para prestar serviço ao Condomínio Apelante, qualquer desídia por parte dela deve ser imputada, também, ao Condomínio contratante de forma solidária.

Nesse sentido:

APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO CIVIL. TAXA CONDOMINIAL. COBRANÇA. FRUIÇÃO DAS ÁREAS COMUNS E DE LAZER. RESTRIÇÃO. MEIO INADEQUADO DE COBRANÇA. PESSOA JURÍDICA ADMINISTRADORA DO CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE. DEFESA EXPRESSA EM FAVOR DA RESTRIÇÃO. ATO DE RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO E DA ADMINISTRADORA. CONDENAÇÃO MANTIDA. 1 - Considerando o contrato existente entre condomínio e pessoa jurídica prestadora administradora, em que ajustam o serviço de cobrança de taxas condominiais, ambas devem compor o polo passivo de ação judicial em que o condômino se insurge contra o meio de coerção empregado na hipótese de inadimplemento. 2 - A restrição de uso das áreas comuns aplicada contra condômino em mora com a contribuição condominial não encontra respaldo legal. 3 - Na hipótese em que a administradora defende-se em juízo, sustentando expressamente a legalidade da restrição imposta pelo condomínio, é possível concluir pela veracidade dos fatos alegados pelo condômino. 4 - Ainda que a defesa apresentada pelo condomínio não reconheça a adoção de práticas restritivas contra o condômino, tendo em vista que a pessoa jurídica administradora atua em nome da contratante, a confissão operada pela administradora revela também a atuação do condomínio. 5 - Recursos da ASP Assessoria Condominial LTDA e do RESIDENCIAL VERSAILLES conhecidos e não providos. (TJ-DF 00133849320168070003 DF 0013384-93.2016.8.07.0003, Relator: GETÚLIO DE MORAES OLIVEIRA, Data de Julgamento: 24/01/2018, 7ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 05/02/2018)

Ademais, importa salientar que o Condomínio não trouxe aos autos cópia do contrato celebrado com a ASSEMP, apenas juntou a Ata da Assembleia Geral do Condomínio em que foi decidido à unanimidade a contratação da empresa (fl. 90), pelo o que não se desincumbiu do seu ônus probatório nos termos do art. 333, II do CPC/1973, vigente à época.

Por fim, pugna o Apelante pela reforma da sentença para que o valor fixado a título de dano moral em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) seja minorado, vez que acredita ter ultrapassado o limite do razoável.

Muito embora a situação ter perdurado vários anos, dado se iniciou em setembro de 2009 e até a data da audiência de instrução (10/07/2012) ainda persistia, bem como o fato ter gerado danos que transcendem ao mero aborrecimento, entendo que, de fato, o valor arbitrado se mostra excessivo.

Veja-se que a indenização por danos morais tem como objetivo reparar o sofrimento causado, assim como possui função educativa com o fim de inibir o cometimento de nova conduta. Todavia, não é possível se valer dessas finalidades para propiciar o enriquecimento ilícito do Apelado, conduta proibida pelo ordenamento jurídico pátrio.

Desta forma, é necessário quantificar a lesão sofrida com base nos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, com a devida correlação entre o dano gerado e a realidade dos fatos, pelo o que concluo pela redução do quantum arbitrado para R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

Ante o exposto, NÃO CONHEÇO da Apelação Cível da ASSEMP, por ser manifestamente inadmissível, com fulcro no art. 932, III do CPC e CONHEÇO e DOU PARCIAL PROVIMENTO à Apelação do Condomínio do Ed. Victor III, somente para minorar a condenação à título de dano moral, conforme fundamentação supra.

É como voto.

Belém, 22 de julho de 2019.



JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR
DESEMBARGADOR-RELATOR