



Poder Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Comarca de Goiânia - 5º Juizado Especial Cível

Avenida Olinda, esquina com a Avenida PL-3, quadra G, lote 04, Parque Lozandes, Goiânia/GO, CEP 74.884-120

Processo nº: 5508887-40.2023.8.09.0051

Parte Autora: Jose Cilio Ribeiro Do Nascimento

Parte Ré: Condominio Residencial Ecovillaggio Jardim Bela Vista.

Natureza da Ação: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento do Juizado Especial Cível

### PROJETO DE SENTENÇA / MANDADO / OFÍCIO<sup>1</sup>

Trata-se de ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais e morais, proposta por **José Cilio Ribeiro do Nascimento** em desfavor de **Condomínio Residencial Ecovillaggio Jardim Bela Vista**, ambos já qualificados nos autos.

Em sua inicial, o autor alega que é proprietário dos apartamentos nº 2202 (Torre Acqua) e 2401 (Torre Sole), do condomínio Ecovilaggio e que, em meados de março de 2023 foi impedido de utilizar a academia do condomínio por não ser morador.

Ao final, pugnou pela condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais no importe de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) e indenização por dano material na ordem de R\$ 389,70 (trezentos e oitenta e nove reais e setenta centavos), referente ao custo com academia.

A ré, em sua defesa (evento de n. 18), sustentou a improcedência da demanda sob o argumento de que apenas aplicou o art. 57 do Regimento Interno, que garante a utilização da academia apenas por moradores.

Em sede de audiência de conciliação as partes dispensaram a produção de prova oral (mov. 19).

**É o sucinto relatório**, tendo em vista o disposto no artigo 38 da Lei 9.099/95, portanto, passo a fundamentar e decidir.

De logo, tenho como praticável o **juízo antecipado da lide, pois o caso demanda apenas análise documental**, autorizando a aplicação do art. 355, I do Código de Processo Civil.

A controvérsia estabelecida nos autos cinge-se sobre a legalidade do art. 57 Regimento Interno do condomínio réu, que limita a utilização da academia apenas para moradores. O referido dispositivo enuncia que: *"É permitido utilização da academia apenas por moradores"*.

Embora a cláusula tenha sido aprovada pelos condôminos, depreende-se que sua disposição viola o

Valor: R\$ 15.389,70  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento do Juizado Especial Cível  
GOIÂNIA - 1ª UPJ JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS: 1º, 2º, 3º, 4º E 5º  
Usuário: VICTORIA NASCIMENTO MENDONÇA DOS REIS - Data: 05/12/2023 14:53:43



ordenamento jurídico no que tange ao exercício do direito de propriedade, direito real que se constitui em garantia fundamental plasmada no art. 5º, XXII da Constituição Federal. Tal direito está estruturado em três faculdades inerentes ao domínio (usar, gozar e dispor), conforme prevê o art. 1.228 do Código Civil, vejamos: "O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha."

A faculdade de usar, segundo a doutrina, constitui-se pela possibilidade do proprietário de: "servir-se da coisa de acordo com a sua destinação econômica. O uso será direto ou indireto, conforme o proprietário conceda utilização pessoal ao bem, ou em prol de terceiro, ou deixe-o em poder de alguém que esteja sob suas ordens - servidor da posse." (Manual de Direito Civil - Volume único, Salvador, Ed. JusPodivm, 2017, pag.1.399).

Ainda, o art. 1.335 do Código Civil, por sua vez, prescreve que: "São direitos do condômino: I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades; II - **usar das partes comuns**, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;". É incontestável que a previsão regimental retromencionada influi diretamente no exercício do direito de uso, limitando-o indevidamente.

Isso porque a condição genérica de morador (possuidor direto) elide aqueles que são proprietários e não se encontram na posse direta do bem imóvel, em virtude de circunstâncias várias, como usufruto, comodato, locação, dentre outros, que, embora limitem o uso da parte autônoma (apartamento), não retiram a faculdade de utilização das áreas comuns do condomínio, o qual permanece como cotitular.

Logo, depreendo que a exigência genérica de ser morador para utilizar a academia (parte integrante da área comum do condomínio) regula questão inserida na esfera da disponibilidade do indivíduo, consubstanciando restrição indevida do direito de propriedade do autor, direito fundamental protegido pela Constituição Federal e por normas infraconstitucionais.

*In casu*, o autor comprovou ser proprietário dos apartamentos nº 2202 e 2401 (aquisição ocorrida em 20/08/19 e 15/05/20, respectivamente), conforme escrituras públicas que instruem a inicial, condição essa já existente ao tempo dos fatos repostados na inicial (meados de março 2023). Além disso, colhe-se dos autos mensagens trocadas entre o autor e síndico do condomínio, por meio das quais se infere a advertência sobre a impossibilidade de utilizar a academia do prédio (fls. 47/48, arquivo 11, mov. 01).

Acrescento ainda que a constituição do usufruto em relação ao apartamento nº 2401, em favor da filha do autor, em nada extingue o direito de propriedade, sobretudo porque o autor também é proprietário da unidade 2202. Não prospera, pois, a tese defensiva apresentada na contestação.

Assim, deve-se reconhecer a ilegalidade do art. 57 do Regimento Interno do condomínio réu e, por via de consequência, garantir o **livre acesso do autor à academia** e demais áreas comuns do condomínio.

Além disso, no que toca ao **dano moral**, considero que a vedação imposta constituiu dano de caráter extrapatrimonial, impondo-se a devida reparação. O direito de propriedade é garantia fundamental, de forma que a sua limitação indevida afeta direitos da personalidade, conforme já reconhecido pela jurisprudência em casos análogos, vejamos:

*Condomínio – Ação de indenização por danos morais – Autores que foram impedidos de utilizar a área comum do condomínio sob alegação de inadimplência – Proibição abusiva que contraria o disposto no art. 1.335, II, do Código Civil, precedente do C. STJ e deste Egrégio TJSP – Danos morais configurados – Situação vexatória a que foi submetida aos autores perante os demais condôminos ao serem retirados da quadra por funcionário do condomínio, que cumpria ordens do Corpo Diretivo – Indenização fixada em R\$ 20.000,00 repartidos de forma igualitária entre os autores que integram o polo ativo da ação – observância*



aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade e de casos análogos – Ação julgada improcedente – Sentença reformada - Recurso de apelação provido. (TJ-SP - AC: 10032549720198260292 SP 1003254-97.2019.8.26.0292, Relator: Mário Daccache, Data de Julgamento: 29/09/2022, 29ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 29/09/2022). Grifei.

No que diz respeito à fixação do *quantum* indenizatório deve-se obedecer aos princípios da equidade e moderação, considerando-se: (I) a capacidade econômica das partes; (II) a intensidade do sofrimento do ofendido e, (III) a gravidade, natureza e repercussão da ofensa. Portanto, é necessário objetivar uma compensação do mal injusto experimentado pelo ofendido e punir o causador do dano, desestimulando-o à repetição do ato.

Em sendo assim, deve-se observar o método bifásico, na forma da jurisprudência do STJ, que conjuga os critérios da valorização das circunstâncias do caso e do interesse jurídico lesado (AgInt no REsp 1533342/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO).

Analizados os precedentes jurisprudenciais sobre situação assemelhada (primeira fase) e cotejando com a gravidade do fato e as circunstâncias do caso concreto (segunda fase), no qual se verifica que o autor tentou solucionar extrajudicialmente a questão, inclusive encaminhando mensagem ao síndico, conclui-se que o valor dos danos morais fixado em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) atende com adequação as funções preventiva e compensatória da condenação.

No que toca ao **dano material**, tenho que razão não assiste à parte autora, uma vez que não comprovado o gasto com a referida academia. Como é cediço, o dano material deve ser comprovado, não podendo ser presumido.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos autorais, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, a fim de determinar a concessão de livre acesso ao autor à academia do **Condomínio Residencial Ecovillaggio Jardim Bela Vista** enquanto for proprietário de apartamentos no referido condomínio, bem como **CONDENAR** a parte ré ao pagamento de danos morais fixados em **R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)**, a ser atualizado monetariamente pelo INPC, a partir da presente fixação (súmula nº 362, do STJ) e aplicados juros de 1% (um por cento) ao mês, contados da citação (art. 405 do Código Civil).

Sem custas e honorários advocatícios, conforme o artigo 55, da Lei nº 9.099/95.

Cumpridas as determinações pela UPJ, **ARQUIVEM-SE**.

Publicado e registrado eletronicamente. Intimem-se as partes.

Submeto este projeto de sentença à MMª. Juíza de Direito, titular deste 5º Juizado Especial Cível, para apreciação e eventual homologação.

Goiânia, datado digitalmente.

**Lucas Ramos de Carvalho Cardoso**

**Juiz Leigo**

---

**SENTENÇA**



**Homologo** o Projeto de Sentença supra para que surta seus legais e jurídicos efeitos, nos termos do que dispõem os artigos 40 da Lei nº9.099/95 e 5º, III e IV da Resolução nº43 de 14 de outubro de 2015, da lavra do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás.

Intime-se e cumpra-se.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

**Karinne Thormin da Silva**

**Juíza de Direito**

(assinado digitalmente)

(1) Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial da CGJ/GO - Art. 136. Fica autorizada a adoção do DESPACHO-MANDADO pelos magistrados, o qual consiste na prolação de ato decisório cujo teor sirva automaticamente de instrumento de citação, intimação, ofício ou alvará judicial (...) j311

**É um dever de todos, sem exceção, proteger crianças e adolescentes contra a violência infantil - Disque 100.**

