



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000316909

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005790-91.2023.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante MARIA DO CARMO LIMA BATISTA, são apelados CONDOMINIO EDIFICIO CAMBARA, MARCELO GOULART FLORIANO e MARA GOULART.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), CLAUDIA MENGE E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo nº 1005790-91.2023

Comarca: Foro de Campinas (3ª Vara Cível)

Apelante: Maria do Carmo Lima Batista

Apelado: Condomínio Edifício Cambara

Apelado: Marcelo Goulart Floriano

Apelada: Mara Goulart

Juiz: Lucas Vilar Geraldi

Voto nº 23.487

DIREITO DE VIZINHANÇA – Autora que alega ter a requerida, sua vizinha imediatamente acima, em condomínio edilício, praticado atos que prejudicam o sossego e bem estar em sua unidade, obstando a locação - Sentença de improcedência - Insurgência da autora – Autora que não comprovou a ocorrência dos atos perpetrados pela requerida – Gritos e outros barulhos que poderiam ser confirmados por outros vizinhos – Desídia por parte do condomínio e do proprietário que não se verificam – Supostos atos que cessaram um ano e meio antes do ajuizamento da demanda – Recurso desprovido.

Trata-se de apelação contra a r. sentença de fls. 275/281, cujo relatório se adota, que julgou improcedentes os pedidos formulados pela autora, que foi condenada ao pagamento das custas e despesas do processo, bem como honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa.

A autora ajuizou a demanda aduzindo que é proprietária da unidade 34 do Edifício Cambará e loca o bem a terceiros. Afirma que a requerida reside na unidade 44, que pertence ao filho da ré. Afirma que a requerida é antissocial e não tem convivência amistosa com os demais moradores, situação que tem inviabilizado a locação do apartamento, tendo sido a causa da rescisão dos 3 últimos contratos de locação. O condomínio foi omissivo na resolução do caso, tendo se limitado a aplicar multa por mau comportamento, bem como o proprietário também nada fez para solucionar o problema. Requer indenização por danos morais e materiais.

Irresignado com a sentença de parcial procedência, a autora apelou (fls.

288/303), aduzindo que o fato de ter a requerida sido multada em 3 oportunidades, com cobrança judicial, pelos atos antissociais reportados pela apelante e outros vizinhos. O proprietário do bem foi informado dos atos de sua mãe e nunca se opôs as reclamações. A responsabilidade do proprietário é *propter rem*. O condomínio restou omissivo, porquanto se limitou a aplicar multas que foram insuficientes para solucionar o problema.

O recurso foi processado, tendo os apelados juntado contrarrazões (Fls. 309/314 e 315/322).

É o relatório.

Em apertada síntese, sustenta a autora que a requerida estaria agindo reiteradamente de forma antissocial obstando a locação da unidade de propriedade da autora.

As reclamações realizadas por e-mail pelos locatários (fls. 37/42) remontam a junho de 2021, sendo que a demanda foi ajuizada apenas em fevereiro de 2023, aproximadamente 1,5 anos depois.

Não há indicação precisa dos atos realizados pela requerida que impliquem em atos antissociais, bem como não há comprovação de que tenham continuado após junho de 2021.

Não se verifica desídia por parte dos correqueridos, proprietário e condomínio, porquanto houve a aplicação de multa, bem como não há notícias da continuidade das ocorrências alegadas na inicial.

A narrativa apresentada pela autora tem como reforço as alegações de seus antigos inquilinos, tratando-se de prova unilateralmente produzida, inexistindo a comprovação de que outros condôminos tenham sofrido os incômodos alegados, sendo evidente que os alegados gritos e barulhos também seriam percebidos pelos outros moradores.

Cabendo a autora comprovar a ocorrência de atos perpetrados pela ré que prejudicam o sossego dos demais condôminos, bem como a desídia dos correqueridos em enfrentar tais questões, não se desincumbiu de tal ônus, motivo pelo qual era mesmo caso de improcedência da demanda.

Ante o desprovimento do recurso, majoro os honorários advocatícios
Apelação Cível nº 1005790-91.2023.8.26.0114 - Voto nº 23.487



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

fixados na sentença para 12% do valor da causa.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator