



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000411878

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013296-21.2023.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que é apelante CONDOMÍNIO OSASCO PRIME BOULEVARD, é apelado THIAGO LUIZ CAVASSUTI DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), MARRONE SAMPAIO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

Flávia Beatriz González da Silva

RELATORA

Assinatura eletrônica

Apelação nº: 1013296-21.2023.8.26.0405

Comarca: Osasco

Juíza da causa: Márcia de Mello Alcoforado Herrero

Apelante: Condomínio Osasco Prime Boulevard

Apelado: Thiago Luiz Cavassuti De Oliveira

Voto nº 2354.

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – RUÍDOS EM UNIDADE CONDOMINIAL – RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO – OMISSÃO NA ADOÇÃO DE PROVIDÊNCIAS EFETIVAS – INDENIZAÇÃO DEVIDA – REDUÇÃO DO QUANTUM – PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO, REDUZINDO-SE O MONTANTE INDENIZÁVEL PARA R\$ 5.000,00.

Configurada a responsabilidade do condomínio por omissão na adoção de medidas necessárias para coibir condutas que comprometam o sossego de outros condôminos, nos termos das regras de boa vizinhança.

A fixação do valor da indenização por danos morais deve observar os critérios da razoabilidade e proporcionalidade, atentando-se à gravidade do dano e à extensão do abalo experimentado, de modo a evitar o enriquecimento sem causa.

No caso, reduz-se o valor arbitrado para R\$ 5.000,00, por considerar que o transtorno sofrido, embora real, não configurou afronta extrema à dignidade do autor, sendo suficiente para reparar o dano e cumprir a função pedagógica da condenação. Recurso parcialmente provido.

Trata-se de recurso de apelação contra a r. sentença proferida em Ação de Obrigação de Não Fazer c/c Indenização por Danos Morais interposta por Thiago Luiz Cavassuti de Oliveira contra Condomínio Osasco Prime Boulevard, referente à obrigação de não fazer ruídos aos finais de semana, feriados e período noturno.

Em sua contestação (fls. 37/47), a ré destacou, entre suas preliminares, ilegitimidade *ad causam*, devido ao fato de que é incapaz de responder por obrigações de não fazer de seus moradores. Além disso, alegou perda do objeto, por conta da saída do morador responsável pelos ruídos do condômino. Ao tratar do mérito, afirmou inexistir ato ilícito, tampouco danos morais.

O d. juízo *a quo* não acolheu as preliminares, entendendo que houve a continuidade dos ruídos, mesmo com a desocupação da unidade em questão. Em relação ao mérito, responsabilizou o condomínio por agir com inércia e julgou parcialmente procedente o pleito de indenização por danos morais, no valor de R\$ 8.000,00 e, improcedente o pedido de obrigação de não fazer, pois seria ilógico condenar o condomínio a controlar o ruído sonoro emitido pelos condôminos em suas residências.

Irresignada, em suas ações recursais, sustenta a empresa ré, ora recorrente, a reformulação da r. sentença em decorrência da ausência de material probatório robusto que justifique a indenização e, subsidiariamente, pleiteou a redução do *quantum* fixado a título de danos morais.

Recurso processado com contrarrazões (fls. 316/331), nas quais a autora, ora Apelada, reafirma que o Apelante estava ciente da ocorrência de barulhos e, nada fez para reduzi-los.

Anoto que foi atribuído à causa o valor de R\$ 10.000,00 e, ante à sucumbência recíproca, cada parte foi condenada ao pagamento de metade das custas e despesas processuais, bem como a honorários advocatícios da parte adversa, fixados em R\$ 2.000,00.

Feito este relato, entendo inexistir o que se reformar da r. sentença em debate.

É certo que o direito ao sossego encontra amparo legal e doutrinário, configurando-se como uma das facetas mais relevantes do direito de vizinhança.

O reconhecimento da responsabilidade civil do condomínio, especialmente em casos envolvendo direitos de vizinhança, está intrinsecamente atrelado à análise de sua conduta frente à situação alegada.

No presente caso, verifica-se que o dever de indenizar decorre, primordialmente, da omissão da administração condominial em adotar as medidas razoáveis e proporcionais que estavam ao seu alcance para prevenir, minimizar ou cessar os transtornos vivenciados pelo autor, os quais comprometiam o sossego e a tranquilidade que se espera em ambiente condominial.

Não se exige do condomínio atuação onipotente ou ilimitada em sua capacidade de intervir nas relações entre os condôminos, mas é dever da

administração zelar pela convivência pacífica e pelo cumprimento das normas internas, utilizando os instrumentos previstos no regimento interno e na legislação aplicável.

A tolerância com comportamentos reiteradamente lesivos, como a emissão de ruídos em horários inadequados, constitui descumprimento desse dever, configurando omissão ilícita que fundamenta sua responsabilidade civil.

No caso em análise, a conduta omissiva do condomínio ficou patente, uma vez que, embora ciente das reclamações formuladas pelo autor, não empregou mecanismos hábeis a reprimir a conduta perturbadora ou ao menos a mitigar seus efeitos.

A ausência de providências efetivas, seja por meio de advertências formais, aplicação de penalidades ou outras ações preventivas previstas no regimento interno, demonstra inércia que, além de permitir a continuidade do problema, também contribuiu para agravar o desconforto e o desgaste emocional do autor.

Ademais, cabe ressaltar que a obrigação de zelar pelo bem-estar da coletividade e pelo cumprimento das normas internas é um dos pilares da administração condominial. Quando o condomínio falha em exercer adequadamente essa função, acaba por fomentar ambiente de permissividade e negligência, o que compromete a segurança jurídica e social que deve nortear as relações condominiais.

Nesse sentido, a omissão do recorrente não pode ser dissociada do prejuízo experimentado pelo autor, configurando-se, de forma inequívoca, o nexo de causalidade entre a conduta negligente e o dano moral sofrido.

Em suma, a inércia do condomínio, ao não utilizar os instrumentos de que dispunha para enfrentar a situação relatada, configura omissão culposa que justifica a reparação moral.

O descumprimento do dever de diligência, somado à ausência de ações concretas para assegurar o respeito aos direitos de vizinhança, torna incontestável o dever de indenizar, na medida em que o autor suportou, por longo período, situações de incômodo incompatíveis com o padrão mínimo de tranquilidade que se espera no convívio condominial.

Entretanto, cumpre ponderar sobre a extensão do abalo moral suportado pelo autor.

Embora os ruídos tenham ocasionado transtornos e frustrações, não há nos autos elementos que evidenciem que tais situações atingiram grau de gravidade suficiente para justificar o *quantum* indenizatório de R\$ 8.000,00 fixado pela instância *a quo*.

Nesse aspecto, relevante considerar que o dano moral não pode ser presumido em níveis desproporcionais ao fato gerador, sob pena de desvirtuamento de sua finalidade essencialmente compensatória e pedagógica.

A jurisprudência pátria é pacífica ao destacar que a fixação do dano moral deve levar em conta critérios de razoabilidade e proporcionalidade, visando equilibrar a reparação do abalo sofrido pela vítima e a punição do responsável com a vedação ao enriquecimento sem causa.

No presente caso, a conduta omissiva do condomínio, embora censurável, não demonstra dolo, má-fé, ou dano extensivo de grau elevado à personalidade do autor, o que mitiga a intensidade do dever de reparar.

Os transtornos em análise, embora reais, não configuraram abalo extraordinário à dignidade do apelado, o que demanda moderação na estipulação do valor indenizatório.

Diante desse panorama, entendo pela redução do *quantum* indenizatório para R\$ 5.000,00, valor que melhor reflete a gravidade do dano e atende às finalidades reparatória e pedagógica do instituto, sem, contudo, incorrer em excesso ou desproporcionalidade.

Esse montante é suficiente para compensar o autor pelos transtornos experimentados, garantindo-lhe reparação justa e adequada, ao mesmo tempo em que sinaliza ao recorrente a necessidade de maior diligência no cumprimento de suas obrigações enquanto gestor de condomínio.

Vale deixar consignado que o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos apresentados pelas partes.

Sua função é fundamentar a decisão de maneira suficiente, abordando os pontos essenciais e relevantes para o deslinde da controvérsia.

Desde que a decisão esteja devidamente motivada e enfrente as questões centrais do caso, a ausência de manifestação sobre todas as alegações não configura nulidade, conforme entendimento consolidado pela jurisprudência.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto e do que mais dos autos consta, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso apenas para reduzir o *quantum* fixado a título de danos morais para R\$ 5.000,00, mantendo-se os demais termos da r. sentença de origem.

Por fim, uma advertência: atentem-se as partes para o detalhe de que a oposição de Embargos de Declaração fora das hipóteses legais ou com efeitos meramente infringentes poderá dar ensejo à imposição da multa prevista no artigo 1.026, § 2º, do CPC.

Flávia Beatriz Gonçalves da Silva

RELATORA

Assinatura eletrônica