



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000438671

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012394-10.2023.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONDOMINIO SPAZIO JARDIM BOTANICO, é apelada ANA CAROLINE SANTANA DE MELLO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), PAULO AYROSA E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ROSANGELA TELLES
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 33014

APELAÇÃO Nº: 1012394-10.2023.8.26.0004

APELANTE: CONDOMÍNIO SPAZIO JARDIM BOTÂNICO

APELADO: ANA CAROLINE SANTANA DE MELLO

COMARCA: SÃO PAULO – FORO REGIONAL NOSSA SENHORA DO Ó

JUIZ: DAIANE THAÍS SOUTO OLIVA DE SOUZA

APELAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONDOMÍNIO EDÍLIO. Sentença de parcial procedência, reconhecendo a omissão do Condomínio quanto à adoção de providências concretas para punir os vizinhos do andar superior, que produzem ruídos excessivos em horário não permitido. Inconformismo do réu. **RUÍDOS EM EDIFÍCIO RESIDENCIAL.** Ausência de prova inequívoca da existência de barulho excessivo ou da identificação do responsável. Administração que adotou providências razoáveis, ainda que insuficientes aos olhos da autora, tais como contatos com os condôminos apontados como responsáveis e afixação de comunicados em área comum. Relatos de outros condôminos que sugerem a possibilidade de existência de vícios construtivos quanto ao isolamento acústico das unidades. Não demonstrada negligência ou inércia dolosa do síndico. Inexistência de comprovação de violação à Convenção ou ao Regimento Interno. Improcedência da demanda que se impõe. Sentença reformada. **SUCUMBÊNCIA.** Verbas sucumbenciais atribuídas à autora. **RECURSO PROVIDO.**

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 239/243, que julgou parcialmente procedentes os pedidos deduzidos na petição inicial, para condenar o Condomínio réu a pagar à autora indenização por danos morais no valor de R\$ 3.000,00, acrescidos de correção monetária desde o arbitramento e juros de mora a partir da citação. Imputou ao réu o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 20% do

valor atualizado da condenação.

Apela o réu, alegando que a fundamentação da sentença, ao reconhecer a omissão do condomínio como causa do dano, destoa da narrativa da própria autora, que teria atribuído os prejuízos exclusivamente à existência dos ruídos, não à omissão da administração. Não foi comprovado o nexo de causalidade entre o comportamento do Condomínio e os danos sofridos, sendo incerta a origem do barulho. Eventual aplicação de sanção a condômino específico exigiria a inequívoca identificação do responsável, o que não foi possível. Não é razoável exigir a fiscalização de forma individualizada das áreas privativas das 288 unidades do edifício. As reclamações generalizadas dos condôminos evidenciam os vícios construtivos quanto ao isolamento acústico das unidades. A situação narrada pela autora é corriqueira em residências multifamiliares e, ausente prova do excesso ou da conduta omissiva ilícita do condomínio, não há que se falar em dano moral indenizável. Subsidiariamente, pede a redistribuição da verba sucumbencial, pois a autora foi vencida na maior parte do valor inicialmente pleiteado da indenização.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 258/259), com apresentação de contrarrazões a fls. 263/269.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Segundo a petição inicial, ANA CAROLINE SANTANA DE MELLO, moradora da unidade 1202 do CONDOMÍNIO SPAZIO JARDIM BOTÂNICO, vem sofrendo transtornos decorrentes dos ruídos produzidos pelos moradores da unidade 1302, localizada no andar superior. A condômina é profissional da saúde, trabalha em escala de 12 por 36 horas e, ao chegar em casa, não consegue descansar, em razão de constante barulho, como arrastar de móveis, passos e queda de objetos, mesmo durante a madrugada. Diversas vezes

buscou a intervenção do Condomínio para a solução do problema, enviando mensagens de *WhatsApp*, *e-mails* e realizando anotações em livro de ocorrências (fls. 22/30), mas sempre foi ignorada pelo síndico, que não somente se recusa a aplicar as sanções previstas na Convenção e no Regimento Interno do Condomínio, violando o art. 1.348, inc. IV, do Código Civil, como também qualificou suas manifestações como fruto de “sua ignorância e arrogância” (fls. 24). Trouxe *links* para acesso a vídeos que demonstrariam a intensidade dos ruídos (fls. 06). Fez lavrar Boletim de Ocorrência (fls. 14/15).

Daí a condômina extraiu a fundamentação para o ajuizamento, em 18.07.2023, desta ação de indenização por danos morais estimada em R\$ 30.000,00.

O D. Juízo “*a quo*” indeferiu o pedido de tutela provisória de urgência (fls. 36/37).

Citado (fls. 128), o réu apresentou contestação, sustentando a improcedência da demanda (fls. 129/137). Alegou ter atuado de modo a coibir os supostos ruídos, enviando prepostos à unidade, efetuando ligações e enviando mensagens aos supostos infratores, mas nunca foi constatado o excesso. Atua de modo preventivo e educativo, afixando avisos no elevador (fls. 215/216). A moradora da unidade 1302, além de reclamar da rispidez da autora, negou ser o barulho originado de seu apartamento, tanto que também os ouve (fls. 212/214). Uma das reclamações realizadas pela autora se refere a período em que os vizinhos do andar de cima sequer estavam em casa (fls. 217). O edifício não é de alto padrão, de modo que vícios construtivos podem ter comprometido o isolamento acústico entre as unidades.

Em réplica (fls. 223/229), a autora ratificou os termos de sua peça inaugural e juntou mensagens de *WhatsApp* trocadas com os moradores das unidades 1304 e 501, também comentando a omissão do síndico quanto às reclamações sobre ruídos.

Instadas a especificar as provas que pretendiam produzir (fls. 219/220), as partes permaneceram inertes (fls. 230 e 234/237).

Sobreveio a r. sentença de parcial procedência. A I. Magistrada de primeiro grau reconheceu a omissão do condomínio réu diante de reiteradas reclamações deduzidas pela autora acerca de barulho oriundo da unidade localizada no andar superior. A prova dos autos demonstra que a autora apresentou diversas queixas, dirigidas tanto ao síndico quanto à administradora, sem que houvesse providência concreta e eficaz da gestão condominial. Embora o réu tenha demonstrado contatos superficiais com os condôminos apontados como causadores da perturbação e divulgado comunicado no elevador, não comprovou a instauração de procedimento efetivo para apuração e eventual aplicação das sanções previstas na convenção condominial. Outras unidades condominiais relataram situação semelhante, reforçando o caráter generalizado da omissão administrativa, em descumprimento do dever de zelar pelo sossego dos condôminos, ensejando responsabilização por dano moral.

Relatados os fatos e atos processuais relevantes, passo ao exame do recurso de apelação interposto pelo réu (fls. 246/257).

A responsabilidade civil do Condomínio, no caso em tela, decorreria da omissão no dever de zelar pelo cumprimento da Convenção, Regimento Interno e decisões assembleares, conforme estabelece o art. 1.348, inciso IV, do Código Civil.

A autora demonstrou ter deduzido diversas reclamações formais sobre ruídos que qualificou como intensos e reiterados, oriundos da unidade imediatamente superior. O dano moral alegado decorreria da privação do direito ao sossego, prejudicial à qualidade de vida da autora, provocada pela omissão do síndico e da administradora do Condomínio na adoção de medidas eficazes para a solução do problema. Daí se extrai o nexo de causalidade.

O réu, por seu turno, demonstrou ter contatado os supostos infratores e afixado avisos no elevador. Entende não dispor de elementos suficientes para aplicar quaisquer das sanções previstas na Convenção Condominial.

Em que pese o respeitável entendimento da D. Sentenciante, entendo que razão assiste ao réu, ora apelante.

É clara, no contexto fático-probatório trazido à baila, a insatisfação da autora em relação a seus vizinhos (identificados) e à administração predial. Contudo, não se afigura razoável que essas rusgas ensejem indenização por danos morais, mormente quando a perturbação do sossego sequer proveio de comportamento do síndico, cuja omissão não restou caracterizada, a despeito do quanto alegado.

Nem mesmo a deselegante mensagem enviada pelo síndico a fls. 24, em contexto conflituoso, constitui causa de abalo ao patrimônio imaterial da autora.

Os vídeos cujo acesso foi franqueado pela autora por intermédio dos *links* copiados a fls. 06, não são suficientes para demonstrar o alegado excesso de barulho. Deles não é possível extrair movimentação anormal dos vizinhos do andar superior, sequer se sabe o horário em que a gravação ocorreu.

Em suas manifestações perante o síndico, a moradora do apartamento 1302 nega ser a fonte dos ruídos, pois também os escuta, e uma das reclamações foi deduzida quando sequer estava em sua casa. De fato, não pode ser descartada a possibilidade de que outro vizinho produza barulho que reverbere na unidade da autora.

É relevante a observação feita pelo réu, no sentido de que vícios construtivos quanto ao isolamento acústico das unidades, que não são de

responsabilidade do Condomínio, podem ter contribuído para o incômodo manifestado pelos moradores das unidades 1202, 1304 e 501.

Conforme o art. 373, inc. I, do Código de Processo Civil, cabia à autora demonstrar a efetiva omissão da administração condominial, o que pressupõe a existência de provas robustas da infração à Convenção ou ao Regimento Interno, bem como da identificação do infrator. Contudo, as alegações da autora são genéricas.

Os vídeos e as reclamações não constituem prova inequívoca da produção de barulho excessivo em horário não permitido, muito menos que sua origem seja o apartamento imediatamente superior, observando-se que a autora não deduziu pedido de abertura da fase de instrução.

Neste quadro, é razoável o argumento apresentado pelo Condomínio, de que não aplicou sanções por entender inexistirem elementos suficientes para tanto.

Sobre a necessidade de instauração de procedimento investigatório, é suficiente observar que os poderes do síndico estão limitados pelo necessário respeito à privacidade dos condôminos.

Ademais, não compete ao Poder Judiciário analisar o mérito de decisões administrativas relativas a matérias *interna corporis* do Condomínio, ressalvadas, como consignado, as deliberações que violem normas legais e convencionais. Vale dizer que, em regra, a atuação jurisdicional limita-se à apreciação de aspectos formais, não se admitindo ingerência nas deliberações dos condôminos, a quem compete decidir a melhor forma de gerir seus interesses privados.

Em outras palavras, ressalvada a prova de efetiva violação de normas legais ou convencionais, o que não é o caso, a insatisfação da condômina

em relação à administração tem a assembleia condominial como palco apropriado.

Ressalta-se que a autora tem conhecimento de que unidade provêm os ruídos. Cabe-lhe demandar em face do vizinho. O Síndico e o Condomínio têm o dever de zelar pela boa administração da coisa comum.

Assim, não comprovada ação ou omissão lesiva do réu, a r. sentença combatida há de ser reformada, para julgar improcedente a demanda.

Arcará a autora com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor atualizado da causa.

Alerto ser desnecessária a interposição de embargos de declaração para fins de prequestionamento, na medida em que toda a matéria questionada está automaticamente prequestionada.

Posto isso, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso.

ROSANGELA TELLES

Relatora