Apelação Cível n° 0807520-32.2023.8.19.0045
Apelante: Vera Alice de Paula
Apelado: Condomínio do Edifício Residencial Solar da Boa Vista
Relator: Des. Luiz Henrique Oliveira Marques

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE MULTA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. CONDUTA ANTISSOCIAL DA AUTORA, CONDÔMINA, POR ESTACIONAR SEU VEÍCULO EM LOCAL DIVERSO DAQUELE ESTABELECIDO EM ASSEMBLEIA. PREJUÍZO DE LOCOMOÇÃO PARA OS DEMAIS MORADORES.

Caso em exame:

Pretende a autora, condômina, a declaração de nulidade da multa que lhe foi aplicada pelo condomínio e a condenação por danos morais, ao fundamento de que, sendo pessoa com deficiência (PCD), teria direito a estacionar em vaga diversa daquela que lhe fora atribuída em assembleia, por supostamente melhor atender às suas necessidades de locomoção.

Questão em discussão:

Analisar a validade da multa imposta à Autora em razão de estacionar seu seu veículo em local diverso da vaga sorteada em assembleia e destinada à sua unidade; a existência de eventual violação a direitos da pessoa com deficiência que justificasse o afastamento da deliberação assemblear, bem como a consequente anulação das multas impostas.

Razões de decidir:

Restou comprovado nos autos que, em assembleia realizada em 18/03/2021, foram regularmente sorteadas e distribuídas as vagas de garagem entre os condôminos, não tendo a autora comparecido ao ato deliberativo. A vaga destinada à autora situa-se em frente a área livre e próxima ao hall de entrada e aos elevadores, atendendo às diretrizes de acessibilidade previstas no art. 8º, § 3º, do Decreto nº 9.451/2018, não havendo demonstração de inadequação ou prejuízo funcional à sua condição de PCD. A conduta da autora, ao reiteradamente estacionar seu veículo local diverso daquele designado, ocasionou prejuízos à circulação e locomoção dos demais moradores, caracterizando comportamento antissocial. A

LUIZ HENRIQUE OLIVEIRA MARQUES:15394 Assinado em 26/02/2026 16:49:40
Local: GAB. DES LUIZ HENRIQUE OLIVEIRA MARQUES

penalidade aplicada observou os arts. 1.336, IV, e 1.337, parágrafo único, do Código Civil, bem como os arts. 19, 20 e 21 da Lei nº 4.591/1964, não se verificando abuso, desproporcionalidade ou violação a direitos fundamentais. Ausência de ato ilícito por parte do condomínio. Inexistência de danos morais indenizáveis.
Dispositivo:
Recurso conhecido e desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de Recurso de Apelação interposto **Vera Alice de Paula** contra sentença prolatada pelo MM. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Resente, que julgou improcedente o pedido formulado pela Autora na peça inaugural, nos autos da Ação de Inexigibilidade de Débito c/c Indenizatória por Danos Morais.

Fundamentou o magistrado sentenciante seu julgado no sentido de que, "Trata-se de ação em que a Autora alega ser portadora de Cervicobraquialgia, Dorsalgia e Lombociatalgia, necessitando de vaga especial, conforme registro de n° 852/2020 junto ao Conselho Nacional de Trânsito. Contudo, alega que há anos vem solicitando uma vaga especial ou um rodízio de vaga no condomínio em que reside, mas diante as constantes negativas, a Autora ingressou com uma ação, sendo determinado que o condomínio disponibilizasse a vaga. No entanto, alega que mesmo após a solicitação da vaga especial, foi lhe aplicado multas pelos locais em que se estava estacionando, sendo que após a efetiva implementação da vaga especial, a Autora não teve mais nenhuma notificação de multas sobre a mesma razão. Diante disso, requer o cancelamento das multas no valor de R$ 4.400,00 e a indenização pelos danos morais suportados. O art. 373, I do Código de Processo Civil dispõe que incumbe a parte Autora o ônus da prova quanto ao fato constitutivo de seu direito. No presente caso, a Autora não trouxe prova mínima de seu alegado direito, não obtendo êxito em seu ônus probatório e não demonstrando a verossimilhança das alegações autorais. Por outro lado, o Réu conseguiu apresentar provas e argumentos capazes de provar fatos impeditivos do direito pleiteado pela Autora, na forma do que determina o artigo 372, II do Código de Processo Civil, tendo em vista que apresentou vídeos da câmera de segurança do condomínio em que demonstram a atitude da Autora em parar o carro em local inapropriado, impedindo a passagem dos demais condôminos e deixando o condomínio vulnerável, descumprindo assim o art. 22 e 24 do regimento interno do condomínio, este apresentado em id. 102382282,... Além disso, o Réu junta em id. 102382277, o documento de ocorrência que demonstra as atitudes da Autora, infringindo as regras básicas de convívio, assim como, junta em id. 102382281 a sentença julgada pelo Juizado Especial Cível que condenou a Autora ao pagamento

pelos danos morais suportados diante as reiteradas condutas em relação ao mau uso da vaga de garagem, causando transtornos e perturbações aos demais condôminos, sendo assim as multas devidamente aplicadas.”.

Interpôs a Autora Recurso de Apelação (id. 187520), aduzindo em suas recorrente que o magistrado *a quo* não deu a correta solução ao litígio. Aduz a Recorrente ser portadora de doenças que comprometem sua mobilidade, fato devidamente comprovado aos autos através de laudos médicos. Expõe que diante da a ausência de vaga PCD no condomínio forçou a Apelante a estacionar seu veículo em local impróprio, sob risco de agravar seu quadro clínico. Não se trata, portanto, de mera conveniência, mas de necessidade decorrente de sua condição de saúde. Logo, as multas impostas em 26/03/2021 e 13/04/2021 são claramente indevidas, pois decorreram da inércia do próprio condomínio em garantir vaga adequada, em afronta direta ao art. 47 da Lei 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência), que obriga a reserva de vaga especial. Expõe que é devida a condenação por danos morais uma vez que a conduta do Condomínio, ao aplicar multas em face da Apelante mesmo após seu pedido administrativo de uma pequena adequação e durante trâmite de ação judicial que reconheceu seu direito à vaga PCD (proc. 0001903-95.2021.8.19.0045), configura nítida violação à dignidade da pessoa humana. Alega que a recusa de adaptação razoável deve ser enquadrada como uma discriminação por motivo de deficiência. Expõe que foi submetida a constrangimento perante os demais condôminos e ao sentimento de rejeição e desrespeito institucionalizado, situação que transcende o mero aborrecimento. Requer, por final, seja conhecido e provido o recurso para reformar a sentença e julgar procedentes os pedidos formulados na peça inaugural para declarar a nulidade das multas aplicadas pela Apelada por estacionar em local impróprio anteriormente à disponibilização de vaga PCD; condenar o Apelado ao pagamento de indenização por danos morais, bem como ser invertido os ônus da sucumbência.

Apresentou o Réu suas contrarrazões (id. 197638221), aduzindo que a Apelante se vale da sua condição de deficiente para descumprir as normas condominiais, tanto que, premeditadamente, conforme severifica nos vídeos das câmeras de segurança em ANEXO 1 e 2, no dia 08/04/2021, essa para seu veículo irregularmente, filma e simplesmente vai embora, demonstrado, ter pleno conhecimento do ato praticado. Expõe que, enquanto a Autora alega que parou irregularmente por ser deficiente, talfato diverge de sua aptidão motora, conforme vídeo ANEXO 3, bem como, premeditava taiscircunstâncias a fim de incomodar os demais condôminos. Menciona que as condutas da Ré justificam a aplicação da multa. Requer, por final, seja conhecido e desprovido o recurso, mantendo-se a sentença na forma em que se encontra lançada.

É o Relatório.

VOTO

Encontram-se presentes os requisitos necessários para o conhecimento do presente Recurso de Apelação.

Se insurge a Recorrente contra a sentença que julgou improcedentes os pedidos formulados na peça inaugural, aduzindo que, o fato de a Autora ter parado seu veículo em lugar inadequado no Condomínio se deu em razão de sua dificultadade por sua deficiência, comprovada por laudos médicos. Que a multa aplicada pelo condomínio é desarrazoada devendo ser cancelada. Alega que os fatos ocorridos no interior do Condomínio lhe causou graves constrangimentos, devendo, portanto, ser indenizada pelos danos imateriais suportados.

A sentença se encontra devidamente fundamentada, não merecendo qualquer reparo.

Pois bem, o impasse versa sobre a incapacidade da Autora de estacionar seu veículo na vaga sorteada em assembleia, por ser portadora de doença “PCD”, ou, sua capacidade de dirigir e se locomover, comprovada através de vídeos acostados aos autos. E, se os atos da Autora não justificaram a multa a ela imposta.

Se observa dos autos que foi disponibilizada vaga especial para Autora, contudo, mesmo após ter sido atendido pelo Condomínio seu pleito, uma vez que, por sorteio, foi atribuído uma vaga para o veínculo da Recorrente, em frente a área livre e perto do Hall de entrada e elevadores. Contudo, continou a Recorrente a infringir as normas do Condomínio, causando prejuízos aos demais condôminos, o que gerou a aplicação das multas.

Não se olvida que é direito do deficiente ter uma vaga de garagem diferenciada para seu veículo no Condomínio, conforme dispõe o art. 8º da Decreto nº 9.451/18.

Contudo, tal norma não permite que o Condômino, com problemas físicos, como o da Autora, pare seu veículo em qualquer local da garagem do prédito, causando prejuízo para a locomoção demais condôminos.

O Réu trouxe aos autos vídeos que demonstram a imagem da Autora conduzindo seu veículo, e posteriormente, deambulando sem qualquer dificuldade física. Tal prova demonstra que a condômina tinha condições de estabionar seu veículo na vaga a ele cabível, mesmo com as dificuldades causadas pela doença.

Consta dos autos cópia da Assembleia realizada em 18 de março de 2021, em que foram sorteadas as vagas de garagem do edifício (id.102382280), contudo, a

ora Recorrente não compareceu a Assembleia, aceitando, tacitamente, a vaga que lhe coube por sorteiro.

Do mapa inserido na Ata de Assembleia mencionada, consta as disposições das vagas sorteadas. Se observa que a vaga destinada a Recorrente é em frente a área live, bem como próximo ao Hall de Entrada e Elevadores, assim, foi observada a regra do Decreto nº 9.451/18. Vejamos:

> "Art. 8º Serão reservados dois por cento das vagas de garagem ou estacionamento, vinculadas ao empreendimento, para uso comum, para veículos que transportem pessoa com deficiência com comprometimento de mobilidade, sem prejuízo do disposto no art. 47 da Lei nº 13.146, de 2015
> .....
> .....
> § 3º As vagas a que se refere o caput deverão ser localizadas próximo às rotas acessíveis de pedestres ou aos elevadores, atender aos requisitos estabelecidos nas normas técnicas de acessibilidade vigentes e ficar sob a administração do condomínio em área comum.

A sentença prolatada nos autos do processo nº 0001903-95.2021.8.19.0045, condenou o condomínio Réu, em 31.08.2023, a disponibilizar uma vaga na garagem do condomínio edilício para a Autora, em razão de sua enfermidade, bem como o condenou-o ao pagamento de indenização por danos morais.

A partir de agosto de 2023, passou a ser, por decisão judicial, devido à Autora a vaga pretendida, contudo, em data anterior, deveria esta observar as normas do condomínio, a fim de evitar as multas aplicadas, uma vez que a vaga soteada para a Autora, à época, atendia ao comando do art. 8º, § 3º do Decreto nº 9.451/18.

É cediço que, mesmo que a propriedade seja exclusiva de seus titulares, por força do Código Civil de 2002, devem estes sempre utilizar e gozar dentro dos limites da Convenção Condominial e da Lei. Assim preleciona Nehme:

> ***"A vida em condomínio apresenta diferenças que não são adaptáveis a todos os cidadãos, especialmente àqueles que se recusam a aceitar limitações ao seu direito de proprietário de uma unidade. Estas limitações não estão inseridas apenas no contexto das áreas comuns; abrangem também o uso da área privativa, interferindo no dia-a-dia do condômino." (NEHME, Jorge Elias. Tutela de exclusão do condômino nocivo. Revista dos Tribunais, São Paulo, ano 91, v. 806, p. 45, 2002.)***

Por certo, não há direito absoluto. Assim, aquele que não usa da sua propriedade de modo ordinário, segundo as condições normais da situação do imóvel,

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

do tempo e do lugar, sem o respeito devido à esfera de ação e aos interesses dos vizinhos, estará incorrendo em abuso de direito. Nesse diapasão, o Código Civil instituiu, no inciso IV do art. 1.336, os direitos de vizinhança relativos ao condomínio, vedando o uso da propriedade condominial com fins de prejudicar a saúde, o sossego e a segurança dos demais.

Veja-se:

> ***"Art. 1.336. São deveres do condômino: (...)"***
> ***"IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.***

Já o § único do art. 1.337 do mesmo diploma legal assim preleciona:

> ***"Art. 1337. (...)"***
> ***"Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia."***

Não bastasse, a Lei nº 4.591/41 (Lei sobre Condomínio e as Incorporações Imobiliárias) em seus arts. 19, 20 e 21, estabelecem que:

> ***Art. 19. Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interêsses, condicionados, umas e outros às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.***
>
> ***Parágrafo único. (VETADO).***
>
> ***Art. 20. Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, tôdas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade.***
>
> ***Art. 21. A violação de qualquer dos deveres estipulados na Convenção sujeitará o infrator à multa fixada na própria Convenção ou no Regimento Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber.***
>
> ***Parágrafo único. Compete ao síndico a iniciativa do processo e a cobrança da multa, por via executiva, em benefício do condomínio, e, em caso de omitir-se êle, a qualquer condômino.***

O ilustre *doutrinador* **Marco Aurélio da Silva Viana** ("*in" Manual do condomínio edilício: arts. 1.331 a 1.358 do código civil. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 62*), leciona que: ***"temos comportamento antissocial todas as vezes que o condômino ou possuidor assume comportamento nocivo à convivência com os demais comunheiros."***

Sendo assim, a utilização irregular da unidade – desde que provada - poderá culminar em advertências, multas e demais sanções nos termos do § 2 do art. 1.336 e parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil, assim como de previsões inseridas na Convenção do Condomínio, seja em caso de aluguel por temporada ou não.

Se observa que as limitações de uso dos imóveis residenciais localizados no Condomíno Réu, não afrontam as normas previstas no Código Civil e na Lei do Condomínio e das Incorporações Imobiliárias, bem como da Convenção do Condomínio, razão pela qual não prospera a pretensão autoral de ver declarada a nulidade das multas aplicadas por sua conduta antissocial.

Em relação ao pedido formulado pelos Autores objetivando indenização por danos morais, tal pleito também não prospera.

As alegações apresentadas no apelo não são suficientes para demonstrar que os fatos trouxeram maiores repercussões à esfera íntima e pessoal dos Autores, ou, que foram capazes de violar direitos da personalidade a justificar a condenação pretendida.

É entendimento *doutrinário* de que só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimentos ou humilhações, conforme ensinamentos do mestre e **Desembargador Sérgio Cavalieri Filho**:

> *"a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do nosso dia-a-dia, no trabalho, no trânsito, entre os amigos e até no ambiente familiar, tais situações não são tão intensas e duradouras a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo. Se assim não se entender, acabaremos por banalizar o dano moral, ensejando ações judiciais em busca de indenizações pelos mais triviais aborrecimentos.". **(in Programa de Responsabilidade, Malheiros Editores, 1ª Ed., pág. 78).***

Nesse passo, não ocasiona dano extrapatrimonial aquelas situações que, não obstante desagradáveis, fazem parte do cotidiano da sociedade contemporânea e constituem, tão-somente, mero aborrecimento, não ensejando qualquer situação de vexame, dor, sofrimento ou humilhação.

Em que pese ser desagradável a situação narrada, dela não decorre qualquer violação a direito da personalidade da parte Apelante.

O princípio da dignidade da pessoa humana, evidentemente aplicável ao caso, não pode ser ilimitadamente posto em cena, para justificar toda e qualquer situação que não atinja os traços previamente designados pelas partes.

E assim o é porque, os incisos V e X do art. 5º da Constituição da República asseguraram a indenização por dano moral como forma de compensar a agressão à dignidade humana, entendendo-se esta como dor, vexame, sofrimento ou humilhação, angústias e aflições sofridas por um indivíduo, fora dos parâmetros da normalidade e do equilíbrio, todavia, é preciso que se impeça a banalização do dano moral e sua industrialização, evitando-se sua utilização como forma de enriquecimento.

Pelos fatos narrados e pelas provas carreadas aos autos não se vislumbra qualquer circunstância que atente contra a dignada da Autora/Apelante, que justifique a condenação do Apelado ao pagamento de indenização por danos morais.

EM FACE DO EXPOSTO, voto no sentido de conhecer e negar provimento ao recurso, mantendo-se a sentença na forma em que se encontra lançada. Por força do disposto no art. 85, §§ 1º e 11 do Código de Processo Civil, majora-se os honorários advocatícios fixados na sentença para 15% (quinze por cento), suspendendo, contudo, a cobrança das sucumbências por ser a Autora beneficiária da Justiça gratuita.

Rio de Janeiro, data da assinatura digital.

LUIZ HENRIQUE OLIVEIRA MARQUES
Desembargador Relator