



# CONDOMÍNIO

**Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo**

**Departamento de Direito Civil**

**Professor Doutor Antonio Carlos Morato**

# **Condomínio**

## **Noções Gerais**

# Noções

**Pluralidade de Sujeitos**

**Titularidade do Direito de  
Propriedade**

**Distinção**

***Comunhão***

**e**

***Condomínio***

# Classificação

Caio Mário da Silva Pereira / Washington de Barros Monteiro

- **Quanto à sua origem**

Voluntária (Convencional) x Eventual (Acidental)

- **Quanto ao seu objeto:**

Universal x Particular

- **Quanto à sua forma ou modo de ser:**

*Pro-diviso x Pro-indiviso*

- Condomínio universal e particular // Condomínio pro-diviso e proindiviso

// Condomínio ordinário e predial – no primeiro a comunhão existe de direito, mas não de fato – ex: prédio com andares com proprietários diversos, condomínio nos edifícios de apartamento // pro-indiviso – a comunhão perdura de fato e de direito, todos os condôminos permanecem na indivisão, tanto juridicamente como de fato – esta é a mais importante das classificações pelas conseqüências práticas

- **Quanto à sua necessidade:**

ordinário ou transitório x permanente (coativo ou forçado)

# Vigência das normas relativas ao condomínio

## Artigos 1331 a 1358 do Código Civil Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964

**Art. 2.045 do CC** - Revogam-se a Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916 - Código Civil e a Parte Primeira do Código Comercial, Lei nº 556, de 25 de junho de 1850.

**Art. 2º da LINDB** Não se destinando à vigência temporária, a lei terá vigor até que outra a modifique ou revogue.

§ 1º A lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior.

§ 2º A lei nova, que estabeleça disposições gerais ou especiais a par das já existentes, não revoga nem modifica a lei anterior.

§ 3º Salvo disposição em contrário, a lei revogada não se restaura por ter a lei revogadora perdido a vigência.

# Vigência das normas relativas ao condomínio

arts 1331 a 1358 do Código Civil

Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964

**PL 6.960/02 - “Art. 2.045.** Revogam-se a Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916 – Código Civil, a Parte Primeira do Código Comercial, Lei nº 556, de 25 de junho de 1850, as Leis nº 4.121, de 27/08/1962, 8.560, de 1992, 8.971, de 29/12/1994 e 9.278, de 10/05/1996 , o Decreto nº 3.708 de 1919, e ainda os **arts. 1º a 27 da Lei nº 4.591, de 16/12/1964**, os arts. 71 a 75 da Lei nº 6.015, de 31/12/1973, os arts. 1º a 33, art. 43, art. 44, art. 46, da Lei nº 6.515, de 26/12/1977, os arts. 39 a 52 , da Lei nº 8.069, de 13/07/1990, ”.(NR)

# Voto do locatário em assembleia

## Lei 4.591/64

### Capítulo VII

#### Da Assembléia Geral

Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembleia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

- § 4º Nas decisões da assembleia que envolvam despesas ordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino locador a ela não compareça. (Parágrafo incluído pela Lei nº 8.245, de 18.10.1991)
- (revogado)

§ 4º Nas decisões da Assembléia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça. (Redação dada pela Lei nº 9.267, de 25.3.1996)

# Características, Terminologia e Histórico

- **Característica**
- Perpetuidade - são inalienáveis separadamente das unidades autônomas, sendo os direitos condominiais sobre as partes comuns acessórios que acompanham irrelutavelmente o domínio sobre as partes privativas / simultaneidade do exercício do direito de propriedade
- **Terminologia** : Condomínio em Planos Horizontais / Condomínio Horizontal // Condomínio Predial
- **Histórico**: (anos 30 – permissão para se recorrer ao regime – Decreto Legislativo 5481-25 de junho de 1928 – permitiu a alienação parcial de edificações com mais de cinco andares – substituição posterior pela Lei 4.591/64 / tema difícil – Brasil não usava o Direito de Superfície) // essa modalidade especial de condomínio surgiu depois da 1ª Guerra, em consequência da crise de habitações.

# Soluções retiradas do condomínio geral

**Art. 1.331 do CC. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.**

**§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas ou abrigos para veículos, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários.**

**§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.**

**Art. 5º Lei 4.591/64 - O condomínio por meação de parede, soalhos, e tetos das unidades isoladas, regular-se-á pelo disposto no Código Civil, no que lhe fôr aplicável.**

# Soluções retiradas do condomínio geral

**Lei 4.591/64 - Art. 5º O condomínio por meação de parede, soalhos, e tetos das unidades isoladas, regular-se-á pelo disposto no Código Civil, no que lhe for aplicável . (são muito freqüentes os processos judiciais versando sobre partes comuns – ex. fachada – o art. 10, § 1º da lei exige unanimidade / teto não pode ser usado com exclusividade pelo dono do último andar – art. 3º parte final / piso entre os andares é parte comum ? – condômino que quer construir escada entre dois andares sucessivos – só que o piso pertence apenas aos donos dos andares por ele separados, então a atitude está dentro da lei e não precisa de autorização da assembléia – hoje art. 5º da Lei 4591/64 – condomínio tradicional dos dois confinantes – restrição apenas contra obras que comprometam segurança da edificação).**

# Obrigações “propter rem”

**Art. 1.345 do CC. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.**

# Obrigações “propter rem”

**Condomínio. Instalação de TV digital. Recusa que não se dá apenas pela existência de outra já colocada à disposição dos moradores, mas principalmente porque inviável o uso de área comum para colocação de antena e passagem de fiação. O princípio da razoabilidade em questões condominiais se assenta, em regra, nas deliberações da maioria. Inviabilidade da prevalência da vontade de um só condômino, cujas regras e limitações do prédio conhecia ou poderia conhecer antes de sua mudança.**

**Improcedência bem reconhecida pela sentença. Recurso improvido. (43ª Câmara de Direito Privado – TJ/SP - Rel. Maia da Cunha – 27/05/2008)**

# Obrigações “propter rem”

**Art. 1.336. São deveres do condômino:**

**§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.**

**Violação a regra  
estabelecida no  
regimento interno**

TJ-SP - APL: 00051581820118260045 SP 0005158-18.2011.8.26.0045, Relator: Silvério da Silva, Data de Julgamento: 13/08/2014, 8ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 21/08/2014

Apelação Cível. Ação de cobrança de multa. Associação de moradores. **Descumprimento de dever reiterado no âmbito do condomínio.** Violação a regra estabelecida no regimento interno. Dirigir veículo automotor sem a devida habilitação. **Associação de moradores constituída após ter o apelante adquirido o imóvel. Morador que não aderiu a associação. Os não associados não estão sujeitos às deliberações dos sócios ou ao Regulamento Interno da autora.** Não podem sofrer os efeitos do regulamento. **Ainda que a conduta que deu ensejo a multa constitua reiterada conduta antissocial, passível inclusive de sanção pela Autoridade Pública, a sanção não encontra fundamento jurídico.** Indevida a aplicação de qualquer penalidade prevista nos seus Estatutos. Apelo provido.



## Violação a regra estabelecida no regimento interno

TJ-SP - APL: 00051581820118260045 SP 0005158-18.2011.8.26.0045,  
Relator: Silvério da Silva, Data de Julgamento: 13/08/2014, 8ª Câmara de  
Direito Privado, Data de Publicação: 21/08/2014

Alega a autora que, em diversas ocasiões, o filho dos réus, menor de idade, foi flagrado dirigindo veículo automotor no interior do loteamento sem estar portando, obviamente, habilitação.

Em decorrência do ocorrido, notificou-o por diversas vezes, totalizando uma multa no importe de R\$ R\$ 26.498,19.

Todavia, conforme decisões acima colacionadas, observa-se que os réus não são filiados à associação de moradores e proprietários e, por isso, não estão sujeitos às deliberações dos sócios ou ao Regulamento Interno da autora. O valor da liberdade de associação, consubstanciado na Constituição Federal, deve prevalecer sobre o interesse dos associados na criação de uma entidade destinada administrar o loteamento.

É nesse sentido, o recente entendimento manifestado pelo Egrégio Supremo Tribunal Federal, através do voto do Ministro MARCO AURÉLIO, no julgamento RExt nº 432106, de sua relatoria, que merece parcial transcrição:

“Colho da Constituição Federal que ninguém está compelido a fazer ou a deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei. Embora o preceito se refira a obrigação de fazer, a concretude que lhe é própria apanha, também, obrigação de dar. Esta, ou bem se submete à manifestação de vontade, ou à previsão em lei. Mais do que isso, a título de evitar o que se apontou como enriquecimento sem causa, esvaziou-se a regra do inciso XX do artigo 5º do Diploma Maior, a revelar que ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado. A garantia constitucional alcança não só a associação sob o ângulo formal como também tudo que resulte desse fenômeno...” (STF 1ª Turma j. 20/09/2011).



## Violação a regra estabelecida no regimento interno

TJ-SP - APL: 00051581820118260045 SP 0005158-18.2011.8.26.0045,  
Relator: Silvério da Silva, Data de Julgamento: 13/08/2014, 8ª Câmara de  
Direito Privado, Data de Publicação: 21/08/2014

Trago à colação trecho da decisão proferida pelo Des. CARLOS ALBERTO GARBI, nos autos da apelação cível n. 0005150-41.2011.8.26.0045, envolvendo a mesma associação:

“Não fosse por isso, a condenação dos réus ao pagamento da penalidade imposta pela Associação também encontra óbice no princípio da reserva legal, previsto no inciso XXXIX, do art. 5º, da Constituição Federal, e segundo o qual só há pena diante de prévia, certa e expressa previsão na Lei (*nulla poena sine lege*).

No caso, verifica-se que não há Lei autorizando a imposição de qualquer espécie de pena pela Associação aos moradores e proprietários do loteamento. A multa em questão está prevista no Regulamento Interno da Associação cuja cópia sequer foi juntada aos autos, o que não pode ser admitido, porque somente as espécies normativas previstas no art. 59 da Constituição Federal atendem ao princípio da reserva legal.

Na hipótese de condomínio edilício, a Lei permite expressamente que a Convenção aprovada e devidamente registrada em Cartório estipule sanções aos condôminos e possuidores (art. 1.334, IV, do Código Civil), mas não há qualquer previsão nesse sentido para os loteamentos, fechados ou não. E não há que se falar em interpretação extensiva, inadmissível diante de norma dessa natureza.

De outra parte, embora válida a preocupação da Associação com o respeito à legislação de trânsito no loteamento, ressalta-se que a conduta de dirigir veículo automotor sem a devida Habilitação é infração já punida na esfera administrativa e penal (arts. 309 do CTB), cabendo à autora noticiar o ocorrido às autoridades competentes para adoção das medidas necessárias. Não integrando os réus a Associação, absolutamente indevida a aplicação de qualquer penalidade prevista nos seus Estatutos.”



**Violação a regra  
estabelecida no  
regimento interno**

**TJ-SP - APL: 00051581820118260045 SP 0005158-  
18.2011.8.26.0045, Relator: Silvério da Silva, Data de  
Julgamento: 13/08/2014, 8ª Câmara de Direito Privado, Data de  
Publicação: 21/08/2014**

**Por derradeiro, ainda que a conduta descrita  
constitua a reiteração de conduta antissocial,  
passível, inclusive de sanção pela Autoridade  
Pública, não se vê na hipótese da legalidade da  
aplicação da multa por parte da Associação de  
Moradores.**

**Pelo exposto, DOU PROVIMENTO ao recurso para julgar  
improcedente o pedido, condenando-se a autora a pagar  
as custas do processo, corrigidas, e honorários  
advocatícios de 10 % sobre o valor da causa corrigido,  
com fulcro no artigo 20, § 4º do CPC.**

**SILVÉRIO DA SILVA  
Relator**



# Condômino anti-social

**Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de **três quartos dos condôminos restantes**, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao **quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais**, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.**

**Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por **seu reiterado comportamento anti-social**, 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 assembléia**

TJ-SP - MS 550.687-4/5 – Barueri - 43ª Câmara de  
Direito Privado – TJ/SP - Rel. Maia da Cunha –  
24/07/2008)

**Mandado de Segurança. Decisão judicial que, em antecipação de tutela, determina a expulsão da impetrante e sua família do condomínio e do imóvel de sua propriedade. Embora cabível recurso ordinário, aliás interposto e não conhecido por intempestivo, o Tribunal conhece do Mandado de Segurança por se tratar de decisão que alcança direitos elementares como os de propriedade, do idoso, da dignidade humana. O Código Civil permite no art 1337 a aplicação de multas que podem ser elevadas ao quádruplo e ao décuplo em circunstâncias semelhantes, mas não prevê, pelo menos especificamente, a possibilidade de expulsão. Segurança concedida para revogar a antecipação de tutela e condicionar uma nova apreciação ao final da dilação probatória.**



# Condômino anti-social

É verdade que não há teratologia ou ilegalidade flagrante na decisão judicial que determinou a expulsão da impetrante do condomínio litisconsorte, mais um fator que impediria o conhecimento do Mandado de Segurança. Mas verdade também é que, malgrado todos os fatos comprovados documentalmente de comportamento anti-social e extremamente ofensivos ao bem estar e à segurança dos demais condôminos, a decisão judicial consiste em antecipação de tutela de gravíssimas conseqüências para a impetrante e sua família, e alcança direitos fundamentais como o de propriedade, do idoso, do menor, da família, da dignidade humana e outros previstos na legislação ordinária e constitucional. A gravidade dos fatos narrados envolvendo a impetrante e sua família implicou decisão judicial de igual gravidade, no que não se vê ilegalidade flagrante ou teratologia. Contudo, em homenagem à gravidade da expulsão da impetrante e sua família do imóvel do qual é proprietária, bem como das conseqüências de colocá-los na rua ou em outro lugar qualquer que pudessem arrumar, bem como em atenção ao fato de que se trata de antecipação de tutela concedida antes mesmo da ouvida da parte contrária, considera o Tribunal que a decisão judicial foi proferida com excessivo rigor. O Código Civil, no art. 1337, estabelece grave pena de multa para o condômino que descumpra suas obrigações, elevando-a ao quádruplo em caso de gravidade e reiteração, e ao décuplo quando o comportamento anti-social gera incompatibilidade de convivência com os demais condôminos, tudo sem prejuízo de indenização por perdas e danos. E na Jornada de Direito Civil promovida pelo Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal, sob a coordenação científica do MINISTRO RUY ROSADO, do Colendo Superior Tribunal de Justiça, editou-se o Enunciado 92 que ficou assim redigido: "As sanções do art. 1.337 do- novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo".

TJ-SP - APL: 00040198720118260091 SP 0004019-87.2011.8.26.0091, Relator: Marcondes D'Angelo, Data de Julgamento: 13/06/2013, 25ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/06/2013

**RECURSO - APELAÇÃO - DESPESAS CONDOMINIAIS MULTAS POR INFRAÇÕES ÀS NORMAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA.** Ação que visa a cobrança de multas por infração às normas condominiais. 1. Lançamento de 22 (vinte e duas) multas condominiais em detrimento do requerido. Valores aleatórios e identificação superficial de sua motivação. **Alegação de que o filho do requerido estaria "brincando de bolinha de gude" ou "andando de bicicleta" em lugares inadequados do condomínio, e teria sujado parede em determinado dia de chuva.** Manutenção de "mais de um vaso de planta na área comum", e "descumprimento ao regulamento interno" sem especificação objetiva. **Ausência de demonstração do alegado comportamento antissocial do requerido, apto a gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos e justificar as multas.** 2. Outrossim, na hipótese, os lançamentos foram realizados de forma irregular, sem permitir ao proprietário a defesa no prazo previsto na regimento interno do edifício. Improcedência. Sentença mantida. Recurso não provido.



TJ-SP - APL: 00040198720118260091 SP 0004019-87.2011.8.26.0091,  
Relator: Marcondes D'Angelo, Data de Julgamento: 13/06/2013, 25ª  
Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/06/2013

Trata-se de ação de cobrança proposta pelo recorrente com o objetivo de cobrar do requerido diversas multas por infração às normas internas do condomínio autor.

Dessume-se dos documentos colacionados (folhas 16/35) que, no período compreendido entre 10 de fevereiro de 2010 e 11 de agosto de 2011, foram lançadas 22 (vinte e duas) multas condominiais em detrimento da parte demandada.

Observa-se, todavia, que os lançamentos realizados pelo condomínio não foram comprovados ou sequer demonstrados nos autos. Entre outras foi afirmado que estaria o filho do autor “brincando de bolinha de gude” ou “andando de bicicleta” em locais inadequados no edifício, e que o requerido estaria mantendo “mais de um vaso de planta na área comum”. Apontou ainda o autor que teria o demandado advertido funcionários da portaria, quando as reclamações deveriam ser formuladas diretamente ao síndico (folha 25).

Percebe-se que os valores individuais da multa variaram aleatoriamente de R\$ 10,00 (dez reais) a R\$ 600,00 (seiscentos reais), não tendo o demandante sequer comprovado a ocorrência de qualquer desses fatos sucintamente descritos.

Um das multas, refere-se genericamente ao “descumprimento do regulamento interno, causando tumulto” (folha 29), sem sequer apontar qual seria a infração.

(...)

Consoante cediço ao autor incumbe a prova dos fatos constitutivos do seu direito, nos termos do disposto no artigo 333, inciso I, do Código de Processo Civil, especialmente em se tratando de matéria fática, ônus do qual não se desincumbiu o ora recorrente no caso em exame.

E mais: as notificações e multas apontaram cada uma o prazo de 24 (vinte e quatro) horas para pagamento, quando o próprio regulamento interno disciplina que “comunicado da aplicação da multa, o infrator terá 48h para apresentar, por escrito, sua defesa ( artigo 71 folha 58 ).



TJ-SP - APL: 00040198720118260091 SP 0004019-87.2011.8.26.0091, Relator: Marcondes D'Angelo, Data de Julgamento: 13/06/2013, 25ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/06/2013

À evidência, não foi respeitado o direito de defesa administrativa do condômino. Desta forma, o que se observa é que existe manifesta desenteligiência entre as partes, que geraram as multas, que atingiram grande valor, sobretudo se comparado ao montante mensal pago a título de condomínio pelos moradores (R\$ 60,00/mês).

A ação do condomínio foi claramente despropositada. Observe-se que a criança, filho da parte requerida, é beneficiária de LOAS junto a INSS por ser portador de patologia, necessitando de compreensão do mundo em razão de suas atitudes. Uma das multas se refere a “seu filho sujando as paredes do bloco E” (folha21). Conforme apontado em contestação (folha 49), foi aquele um dia de chuva, de forma que eventual água acidentalmente espirrada na parede de forma não proposital não pode configurar motivo apto a ensejar multa condominial. Em todos dos casos, não houve advertência formal antes do lançamento das multas.

Logo, merece ser mantido o decreto de improcedência da demanda. Isto porque, não foi respeitado o direito à defesa, em afronta à disposição do regimento interno do condomínio, bem como não foram demonstradas as ocorrências que geraram as multas lançadas pelo autor.

Nesse sentido, ainda, julgado deste Egrégio Tribunal de Justiça, “in verbis”:  
“COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÃO CONDOMINIAL. Multa condominial. Ausência de prova do fato constitutivo do direito do autor. Recurso parcialmente provido”.  
(TJSP - Apelação nº 0055486-92.2008.8.26.0000 Rel. Des. Pedro Baccarat 36ª Câmara de Direito Privado J. 26.08.2010).

Assim, deve ser preservado o entendimento do insigne Magistrado de Primeiro Grau, pois se verifica que as provas produzidas são insuficientes para sustentar o pleito inicial. Não há qualquer comprovação, de acordo com os elementos trazidos aos autos, de irregularidade na conduta do demandado apta a gerar a penalidade pecuniária.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso , nos moldes desta decisão.

**MARCONDES D'ANGELO**  
**DESEMBARGADOR RELATOR**



TJ-PR - APL: 15360775 PR 1536077-5 (Acórdão), Relator: Luiz Cezar Nicolau, Data de Julgamento: 01/09/2016, 8ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 1885 19/09/2016

**DECISÃO: ACORDAM os Magistrados integrantes da 8ª Câmara Cível, à unanimidade de votos, em não prover o recurso e ratificar o pronunciamento atacado. EMENTA: AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE IMPOSIÇÃO DE MULTA. CONDOMÍNIO. PEDIDO JULGADO PROCEDENTE. INSURGÊNCIA DO RÉU. CONDUTA ANTISSOCIAL DE MORADOR, FILHO DA PROPRIETÁRIA, QUE FOI OBJETO DE DELIBERAÇÃO EM ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA ONDE SE DELIBEROU POR APLICAÇÃO DE MULTA.AUSÊNCIA DE PRÉVIA NOTIFICAÇÃO POR ESCRITO. PROVIDÊNCIA PREVISTA NO PRÓPRIO REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO.NECESSIDADE DE OPORTUNIZAR AO CONDÔMINO DIREITO DE DEFESA (CF, ART. 5º, LV). ENTENDIMENTO PACIFICADO NO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. INEXISTÊNCIA DE PROVA DE QUE A AUTORA OU O MORADOR TENHAM SE RECUSADO A RECEBER NOTIFICAÇÃO.RECURSO NÃO PROVIDO. (TJPR - 8ª C.Cível - AC - 1536077-5 - Curitiba - Rel.: Luiz Cezar Nicolau - Unânime - - J. 01.09.2016)**



TJ-PR - APL: 15360775 PR 1536077-5 (Acórdão), Relator: Luiz Cezar Nicolau, Data de Julgamento: 01/09/2016, 8ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 1885 19/09/2016

Cuida-se de ação declaratória de nulidade de imposição de multa ajuizada por XXXX em face do Condomínio XXXX, na qualidade de proprietária do apartamento XXX, e que por meio do boleto da taxa referente ao mês de julho de 2011 (vencimento em 05/07/2011, fl. 10) foi-lhe aplicada multa de R\$ 251,90 (duzentos e cinquenta e um reais e noventa centavos) sem prévia notificação. **Extrai-se dos elementos de informação existentes nos autos que o filho da apelada, XXXXX, é quem reside na unidade e a aplicação da multa foi motivada**, conforme auto de infração, pelo fato de o morador "mesmo já tendo recebido carta-notificação do conselho consultivo datada em 11/04/2011, sobre comportamento e regras de boa convivência, no dia 15/04/2011 e novamente no dia 20/06/2011 **impediu, por iniciativa própria, o uso de elevador de serviço aos demais condôminos moradores, mediante `calço' na porta (papel e porta), conforme testemunhas presenciais**" (fl. 83). A discussão diz respeito a prévia cientificação formal da autora a respeito das infrações cometidas pelo filho anteriormente à emissão da multa (...)

Para o **conhecimento dos condôminos foi informado que, paralelo a isso, foram tomadas as devidas providências junto aos órgãos competentes, face ao comportamento antissocial registrados em livro de ocorrências com os funcionários do condomínio, a ponto dos mesmos cogitarem em procurar o Ministério do Trabalho para denúncia**, o que poderá trazer ônus financeiro ao condomínio, pois perante o ministério, o empregador é o condomínio. **O mesmo também se utiliza do elevador social para transitar com seu animal de estimação, mesmo estando disponível o elevador de serviço, em visível afronta ao Regimento Interno, aos porteiros e ao síndico**. O presidente procedeu a leitura das ocorrências constantes nos livros dos porteiros



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO  
ESTADO DO PARANÁ

**TJ-PR - APL: 15360775 PR 1536077-5 (Acórdão), Relator: Luiz Cezar Nicolau, Data de Julgamento: 01/09/2016, 8ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 1885 19/09/2016**

Na lição de Gustavo Tepedino, Heloisa Helena Barbosa e Maria Celina Bodin de Moraes, "como se trata de imputação de conduta contrária ao direito, com a aplicação de sanção a ser decidida dentro dos limites fixados pelo legislador, devem ser assegurados ao condômino considerado infrator os direitos equivalentes, no que for possível, ao devido processo legal e seus corolários da ampla defesa, contraditório e motivação das decisões" (Código Civil Interpretado conforme a Constituição de República, Vol. III, Renovar, 2014, pág. 706).

**Nesse sentido o Superior Tribunal de Justiça já decidiu:** "DIREITO CIVIL.

RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE MULTA

CONVENCIONAL. ATO ANTISSOCIAL (ART. 1.337, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO

CIVIL). FALTA DE PRÉVIA COMUNICAÇÃO AO CONDÔMINO PUNIDO. DIREITO DE

DEFESA. NECESSIDADE. EFICÁCIA HORIZONTAL DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS.

PENALIDADE ANULADA. 1. O art. 1.337 do Código Civil estabeleceu sancionamento para o

condômino que reiteradamente venha a violar seus deveres para com o condomínio, além de

instituir, em seu parágrafo único, punição extrema àquele que reitera comportamento

antissocial, verbis: 1. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-

social, 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'. 2. Por

se tratar de punição imputada por conduta contrária ao direito, na esteira da visão civil-

constitucional do sistema, deve-se reconhecer a aplicação imediata dos princípios que

protegem a pessoa humana nas relações entre particulares, a reconhecida eficácia horizontal

dos direitos fundamentais que, também, deve incidir nas relações condominiais, para

assegurar, na medida do possível, a ampla defesa e o contraditório. Com efeito, buscando

concretizar a dignidade da pessoa humana nas relações privadas, a Constituição Federal,

como vértice axiológico de todo o ordenamento, irradiou a incidência dos direitos

fundamentais também nas relações particulares, emprestando máximo efeito aos valores

constitucionais. Precedentes do STF. 3. Também foi a conclusão tirada das Jornadas de

Direito Civil do CJF: En. 92: Art. 1.337: As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não

podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO  
ESTADO DO PARANÁ

TJ-PR - APL: 15360775 PR 1536077-5 (Acórdão), Relator: Luiz Cezar Nicolau, Data de Julgamento: 01/09/2016, 8ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 1885 19/09/2016

4. Na hipótese, a assembleia extraordinária, com quórum qualificado, apenou o recorrido pelo seu comportamento nocivo, sem, no entanto, notificá-lo para fins de apresentação de defesa. Ocorre que a gravidade da punição do condômino antissocial, sem nenhuma garantia de defesa, acaba por onerar consideravelmente o suposto infrator, o qual fica impossibilitado de demonstrar, por qualquer motivo, que seu comportamento não era antijurídico nem afetou a harmonia, a qualidade de vida e o bem-estar geral, sob pena de restringir o seu próprio direito de propriedade. 5. Recurso especial a que se nega provimento" (REsp 1.365.279/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 25/08/2015). **Tratando-se, pois, de imputação de responsabilidade por violação de norma coletiva e aplicável a todos aqueles que fazem parte do condomínio, deve-se, antes de ser aplicada multa, ser realizada regular notificação por escrito do condômino, na forma imposta pelo próprio Regimento Interno. Embora o apelante sustente que houve recusa do morador em receber a notificação, não restou comprovado que isso tenha ocorrido, o que não se pode concluir somente por não constar assinatura de XXXX no caderno de protocolos** (fl. 91), não tendo apresentado qualquer outro elemento de prova a indicar que o morador estivesse se esquivando do recebimento, ônus que era seu, conforme estabelece o art.333, II, do Código de Processo Civil. Ademais, o contido no mencionado auto de infração se refere às ocorrências de 11/04/2011 e 15/04/2011, datas posteriores à realização da Assembléia. **O que foi tratado na reunião não era a questão informada e justificativa da multa aplicada, não valendo, pois, o argumento de que a autora estaria totalmente ciente das infrações cometidas.** Ainda, na convocação para a Assembléia, embora conste que a pauta trataria de "assuntos gerais", não há menção a respeito de tratativas de imposição de multa (fl. 71). Além disso, o recebimento do aviso de recebimento (28/06/2011) é posterior a data do processamento do boleto da taxa em condominial (27/06/2011). Ou seja, a multa já havia sido lançada, antes mesmo que a autora ou seu filho pudessem ter ciência efetiva da penalidade. 2.3) Diante do exposto, voto no sentido de negar provimento a apelação do réu e manter a sentença. 3) DISPOSITIVO: ACORDAM os Magistrados integrantes da 8ª Câmara Cível, à unanimidade de votos, em não prover o recurso e ratificar o pronunciamento atacado. Participaram do julgamento os Desembargadores Clayton de Albuquerque Maranhão e Gilberto Ferreira. Curitiba 01 setembro 2016.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO  
ESTADO DO PARANÁ

(assinado digitalmente) Des. Luiz Cezar Nicolau, relator

# **Agradeço a atenção de todos.**

**Antonio Carlos Morato**

