



DIREITOS DE VIZINHANÇA

Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo

Departamento de Direito Civil

Professor Doutor Antonio Carlos Morato

Direitos de Vizinhança

Arrêt

La Cour ; - Sur le moyen du pourvoi pris de la violation des articles 544 et s., 552 et s. du Code civil, des règles du droit de propriété et plus spécialement du droit de se clore, violation, par fausse application, des articles 1382 et s. du Code civil, violation de l'article 7 de la loi du 20 avril 1810 : - Attendu qu'il ressort de l'arrêt attaqué que Coquerel a installé sur son terrain, attendant à celui de Clément-Bayard, des carcasses en bois de 16 mètres de hauteur surmontées de tiges de fer pointues ; que ce dispositif ne présentait pour l'exploitation du terrain de Coquerel aucune utilité et n'avait été édifié que dans l'unique but de nuire à Clément-Bayard, sans d'ailleurs, à la hauteur à laquelle il avait été élevé, constituer, au sens de l'article 647 du Code civil, la clôture que le propriétaire est autorisé à construire pour la protection de ses intérêts légitimes ; que, dans cette situation de fait, l'arrêt a pu apprécier qu'il y avait eu par Coquerel abus de son droit et, d'une part, le condamner à la réparation du dommage causé à un ballon dirigeable de Clément-Bayard, d'autre part, ordonner l'enlèvement des tiges de fer surmontant les carcasses en bois ; - Attendu que, sans contradiction, l'arrêt a pu refuser la destruction du surplus du dispositif, dont la suppression était également réclamée, par le motif qu'il n'était pas démontré que ce dispositif eût jusqu'à présent causé du dommage à Clément-Bayard et dût nécessairement lui en causer dans l'avenir ; - Attendu que l'arrêt trouve une base légale dans ces constatations ; que, dûment motivé, il n'a point, en statuant ainsi qu'il l'a fait, violé ou faussement appliqué les règles du droit ou les textes visés au moyen ; - Par ces motifs, rejette...



Cour de cassation

Req. 3 août 1915

Coquerel c/ Clément-Bayard

(DP 1917. 1. 79)

L'installation sur un terrain d'un dispositif ne présentant pour son propriétaire aucune utilité et n'ayant d'autre but que de nuire à autrui constitue un abus du droit de propriété.

CAPITULO V - Dos Direitos de Vizinhança

Seção I - Do Uso Anormal da Propriedade

Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à **segurança, ao sossego e à saúde** dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a **natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.**

Art. 1.278. O direito a que se refere o artigo antecedente não prevalece quando as interferências forem justificadas por interesse público, caso em que o proprietário ou o possuidor, causador delas, pagará ao vizinho indenização cabal.

Art. 1.279. Ainda que por **decisão judicial devam ser toleradas as interferências, poderá o vizinho exigir a sua redução, ou eliminação, quando estas se tornarem possíveis.**

Art. 1.280. O proprietário ou o possuidor **tem direito a exigir do dono do prédio vizinho a demolição, ou a reparação deste, quando ameace ruína, bem como que lhe preste caução pelo dano iminente.**

Art. 1.281. O proprietário ou o possuidor de um prédio, em que alguém tenha direito de fazer obras, pode, no caso de dano iminente, exigir do autor delas as necessárias garantias contra o prejuízo eventual.

Constituição Federal - CF - 1988

Título VIII - Da Ordem Social

Capítulo VI - Do Meio Ambiente

Art. 225 - Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações

CAPÍTULO V - Dos Direitos de Vizinhança

Seção II - Das Árvores Limítrofes

Art. 1.282. A árvore, cujo tronco estiver na linha divisória, presume-se pertencer em comum aos donos dos prédios confinantes.

Art. 1.283. As raízes e os ramos de árvore, que ultrapassarem a estrema do prédio, poderão ser cortados, até o plano vertical divisório, pelo proprietário do terreno invadido.

Art. 1.284. Os frutos caídos de árvore do terreno vizinho **pertencem ao dono do solo onde caíram**, se este for de **propriedade particular**.

Seção III - Da Passagem Forçada

Art. 1.285. O dono do prédio que não tiver acesso a via pública, nascente ou porto, pode, mediante pagamento de indenização cabal, constranger o vizinho a lhe dar passagem, cujo rumo será judicialmente fixado, se necessário.

§ 1º Sofrerá o constrangimento o vizinho cujo imóvel mais natural e facilmente se prestar à passagem.

§ 2º Se ocorrer alienação parcial do prédio, de modo que uma das partes perca o acesso a via pública, nascente ou porto, o proprietário da outra deve tolerar a passagem.

§ 3º Aplica-se o disposto no parágrafo antecedente ainda quando, antes da alienação, existia passagem através de imóvel vizinho, não estando o proprietário deste constrangido, depois, a dar uma outra.

Seção IV - Da Passagem de Cabos e Tubulações

Art. 1.286. Mediante recebimento de indenização que atenda, também, à desvalorização da área remanescente, o proprietário é obrigado a tolerar a passagem, através de seu imóvel, de cabos, tubulações e outros condutos subterrâneos de serviços de utilidade pública, em proveito de proprietários vizinhos, quando de outro modo for impossível ou excessivamente onerosa.

Parágrafo único. O proprietário prejudicado pode exigir que a instalação seja feita de modo menos gravoso ao prédio onerado, bem como, depois, seja removida, à sua custa, para outro local do imóvel.

Art. 1.287. Se as instalações oferecerem grave risco, será facultado ao proprietário do prédio onerado exigir a realização de obras de segurança.

Seção V Das Águas

Art. 1.288. O dono ou o possuidor do prédio inferior é obrigado a receber as águas que correm naturalmente do superior, não podendo realizar **obras que embaracem o seu fluxo**; porém a condição natural e anterior do prédio inferior não pode ser agravada por obras feitas pelo dono ou possuidor do prédio superior.

Art. 1.289. Quando as águas, artificialmente levadas ao prédio superior, ou aí colhidas, correrem dele para o inferior, poderá o dono deste reclamar que se desviem, ou se lhe indenize o prejuízo que sofrer.

Parágrafo único. Da indenização será deduzido o valor do benefício obtido.

Art. 1.290. O proprietário de nascente, ou do solo onde caem águas pluviais, satisfeitas as necessidades de seu consumo, não pode impedir, ou desviar o curso natural das águas remanescentes pelos prédios inferiores.

Art. 1.291. O possuidor do imóvel superior não poderá poluir as águas indispensáveis às primeiras necessidades da vida dos possuidores dos imóveis inferiores; as demais, que poluir, deverá recuperar, ressarcindo os danos que estes sofrerem, se não for possível a recuperação ou o desvio do curso artificial das águas.

Art. 1.292. O proprietário tem direito de construir barragens, açudes, ou outras obras para represamento de água em seu prédio; se as águas represadas invadirem prédio alheio, será o seu proprietário indenizado pelo dano sofrido, deduzido o valor do benefício obtido.

Seção V - Das Aguas

Art. 1.293. É permitido a quem quer que seja, **mediante prévia indenização aos proprietários prejudicados**, construir canais, através de prédios alheios, para receber as águas a que tenha direito, indispensáveis às primeiras necessidades da vida, e, desde que não cause prejuízo considerável à agricultura e à indústria, bem como para o escoamento de águas supérfluas ou acumuladas, ou a drenagem de terrenos.

§ 1º Ao proprietário prejudicado, em tal caso, também assiste direito a ressarcimento pelos danos que de futuro lhe advenham da infiltração ou irrupção das águas, bem como da deterioração das obras destinadas a canalizá-las.

§ 2º O proprietário prejudicado poderá exigir que seja subterrânea a canalização que atravessa áreas edificadas, pátios, hortas, jardins ou quintais.

§ 3º O **aqueduto será construído de maneira que cause o menor prejuízo aos proprietários dos imóveis vizinhos**, e a expensas do seu dono, a quem incumbem também as despesas de conservação.

Art. 1.294. Aplica-se ao direito de aqueduto o disposto nos arts. 1.286 e 1.287. (obs. **Da Passagem de Cabos e Tubulações**)

Art. 1.295. O aqueduto **não impedirá que os proprietários cerquem os imóveis e construam sobre ele**, sem prejuízo para a sua segurança e conservação; os proprietários dos imóveis poderão usar das águas do aqueduto para as primeiras necessidades da vida.

Art. 1.296. Havendo no aqueduto águas supérfluas, outros poderão canalizá-las, para os fins previstos no art. 1.293, mediante pagamento de indenização aos proprietários prejudicados e ao dono do aqueduto, de importância equivalente às despesas que então seriam necessárias para a condução das águas até o ponto de derivação.

Parágrafo único. **Têm preferência os proprietários dos imóveis atravessados pelo aqueduto.**

Seção VI - Dos Limites entre Prédios e do Direito de Tapagem

Art. 1.297. O proprietário tem direito a cercar, murar, valar ou tapar de qualquer modo o seu prédio, urbano ou rural, e pode constranger o seu confinante a proceder com ele à demarcação entre os dois prédios, a aviventar rumos apagados e a renovar marcos destruídos ou arruinados, repartindo-se proporcionalmente entre os interessados as respectivas despesas.

§ 1º Os intervalos, muros, cercas e os tapumes divisórios, tais como sebes vivas, cercas de arame ou de madeira, valas ou banquetas, presumem-se, até prova em contrário, pertencer a ambos os proprietários confinantes, sendo estes obrigados, de conformidade com os costumes da localidade, a concorrer, em partes iguais, para as despesas de sua construção e conservação.

§ 2º As sebes vivas, as árvores, ou plantas quaisquer, que servem de marco divisório, só podem ser cortadas, ou arrancadas, de comum acordo entre proprietários.

§ 3º A construção de tapumes especiais para impedir a passagem de animais de pequeno porte, ou para outro fim, pode ser exigida de quem provocou a necessidade deles, pelo proprietário, que não está obrigado a concorrer para as despesas.

Art. 1.298. Sendo confusos, os limites, em falta de outro meio, se determinarão de conformidade com a posse justa; e, não se achando ela provada, o terreno contestado se dividirá por partes iguais entre os prédios, ou, não sendo possível a divisão cômoda, se adjudicará a um deles, mediante indenização ao outro.

Seção VII - Do Direito de Construir

Art. 1.299. O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o **direito dos vizinhos** e os **regulamentos administrativos**.

Art. 1.300. O proprietário construirá de maneira que o seu prédio não despeje águas, diretamente, sobre o prédio vizinho.

Art. 1.301. É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de **metro e meio do terreno vizinho**.

§ 1º As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de setenta e cinco centímetros.

§ 2º As disposições deste artigo não abrangem as aberturas para luz ou ventilação, não maiores de dez centímetros de largura sobre vinte de comprimento e construídas a mais de dois metros de altura de cada piso.

Art. 1.302. O proprietário pode, no **lapso de ano e dia após a conclusão da obra**, exigir que se desfaça janela, sacada, terraço ou goteira sobre o seu prédio; escoado o prazo, não poderá, por sua vez, edificar sem atender ao disposto no artigo antecedente, nem impedir, ou dificultar, o escoamento das águas da goteira, com prejuízo para o prédio vizinho.

Parágrafo único. **Em se tratando de vãos, ou aberturas para luz, seja qual for a quantidade, altura e disposição, o vizinho poderá, a todo tempo, levantar a sua edificação, ou contramuro, ainda que lhes vede a claridade.**

Art. 1.303. Na zona rural, não será permitido levantar edificações a menos de três metros do terreno vizinho.

Art. 1.304. Nas cidades, vilas e povoados cuja edificação estiver adstrita a alinhamento, o dono de um terreno pode nele edificar, madeirando na parede divisória do prédio contíguo, se ela suportar a nova construção; mas terá de embolsar ao vizinho metade do valor da parede e do chão correspondentes.

Seção VII - Do Direito de Construir

Art. 1.305. O confinante, que primeiro construir, pode assentar a parede divisória até meia espessura no terreno contíguo, sem perder por isso o direito a haver meio valor dela se o vizinho a travejar, caso em que o primeiro fixará a largura e a profundidade do alicerce.

Parágrafo único. Se a parede divisória pertencer a um dos vizinhos, e não tiver capacidade para ser travejada pelo outro, não poderá este fazer-lhe alicerce ao pé sem prestar caução àquele, pelo risco a que expõe a construção anterior.

Art. 1.306. O condômino da parede-meia pode utilizá-la até ao meio da espessura, não pondo em risco a segurança ou a separação dos dois prédios, e avisando previamente o outro condômino das obras que ali tenciona fazer; não pode sem consentimento do outro, fazer, na parede-meia, armários, ou obras semelhantes, correspondendo a outras, da mesma natureza, já feitas do lado oposto.

Art. 1.307. Qualquer dos confinantes pode altear a parede divisória, se necessário reconstruindo-a, para suportar o alteamento; arcará com todas as despesas, inclusive de conservação, ou com metade, se o vizinho adquirir meação também na parte aumentada.

Art. 1.308. Não é lícito encostar à parede divisória chaminés, fogões, fornos ou quaisquer aparelhos ou depósitos suscetíveis de produzir infiltrações ou interferências prejudiciais ao vizinho.

Parágrafo único. A disposição anterior não abrange as chaminés ordinárias e os fogões de cozinha.

Art. 1.309. São proibidas construções capazes de poluir, ou inutilizar, para uso ordinário, a água do poço, ou nascente alheia, a elas preexistentes.

Seção VII - Do Direito de Construir

Art. 1.310. Não é permitido fazer escavações ou quaisquer obras que tirem ao poço ou à nascente de outrem a água indispensável às suas necessidades normais.

Art. 1.311. Não é permitida a execução de qualquer obra ou serviço suscetível de provocar desmoronamento ou deslocação de terra, ou que comprometa a segurança do prédio vizinho, senão após haverem sido feitas as obras acautelatórias.

Parágrafo único. O proprietário do prédio vizinho tem direito a ressarcimento pelos prejuízos que sofrer, não obstante haverem sido realizadas as obras acautelatórias.

Art. 1.312. Todo aquele que violar as proibições estabelecidas nesta Seção é obrigado a demolir as construções feitas, respondendo por perdas e danos.

Art. 1.313. O **proprietário ou ocupante do imóvel é obrigado a tolerar que o vizinho entre no prédio, mediante prévio aviso**, para:

I - dele temporariamente usar, quando indispensável à reparação, construção, reconstrução ou limpeza de sua casa ou do muro divisório;

II - apoderar-se de coisas suas, inclusive animais que aí se encontrem casualmente.

§ 1º O disposto neste artigo aplica-se aos casos de limpeza ou reparação de esgotos, goteiras, aparelhos higiênicos, poços e nascentes e ao aparo de cerca viva.

§ 2º Na hipótese do inciso II, uma vez entregues as coisas buscadas pelo vizinho, poderá ser impedida a sua entrada no imóvel.

§ 3º Se do exercício do direito assegurado neste artigo provier dano, terá o prejudicado direito a ressarcimento.

Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

art. 26, VII -

Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

art. 26, VII - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.

**STJ , Relator: Ministro HERMAN BENJAMIN,
Data de Julgamento: 26/08/2010, T2 -
SEGUNDA TURMA**

**RECORRENTE : CCK CONSTRUTORA E
INCORPORADORA LTDA**

**ADVOGADO : RUY CARLOS DE BARROS
MONTEIRO**

**RECORRIDO : ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS E
MORADORES DO ALTO DA LAPA E BELA
ALIANÇA - ASSAMPALBA**

**ADVOGADO : BERENICE DE TOLEDO
KRÜCKEN MARTIN**

**RECORRIDO : MOVIMENTO DEFENDA SÃO
PAULO E OUTRO**

ADVOGADO : VADIM DA COSTA ARSKY

**INTERES. : MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
PROCURADOR : BEATRIZ D" ABREU
GAMA E OUTRO (S)**

ASSUNTO: AÇÃO - CIVIL PÚBLICA



PROCESSUAL CIVIL, ADMINISTRATIVO, AMBIENTAL E URBANÍSTICO. LOTEAMENTO, CITY LAPA. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. AÇÃO DE NUNCIÇÃO DE OBRANOVA. RESTRIÇÕES URBANÍSTICO-AMBIENTAIS CONVENCIONAIS ESTABELECIDAS PELO LOTEADOR. ESTIPULAÇÃO CONTRATUAL EM FAVOR DE TERCEIRO, DENATUREZA PROPTER REM. DESCUMPRIMENTO. PRÉDIO DE NOVE ANDARES, EM ÁREA ONDE SO SE ADMITEM RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES. PEDIDO DE DEMOLIÇÃO. VÍCIO DE LEGALIDADE E DE LEGITIMIDADE DO ALVARÁ. IUS VARIANDI ATRIBUÍDO AO MUNICÍPIO, INCIDÊNCIA DO PRINCÍPIO DA NÃO-REGRESSÃO (OU DA PROIBIÇÃO DE RETROCESSO) URBANÍSTICO-AMBIENTAL. VIOLAÇÃO AO ART. 26, VII, DA LEI 6.766/79 (LEI LEHMANN), AO ART. 572 DO CÓDIGO CIVIL DE 1916 (ART. 1.299 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002) E A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL. ART. 334, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. VOTO-MÉRITO. 1. As restrições urbanístico-ambientais convencionais, historicamente de pouco uso ou respeito no caos das cidades brasileiras, estão em ascensão, entre nós e no Direito Comparado, como veículo de estímulo a um novo consensualismo solidarista, coletivo e intergeracional, tendo por objetivo primário garantir às gerações presentes e futuras espaços de convivência urbana marcados pela qualidade de vida, valor estético, áreas verdes e proteção contra desastres naturais. 2. Nessa renovada dimensão ética, social e jurídica, as restrições urbanístico-ambientais convencionais conformam genuína índole pública, o que lhes confere caráter privado apenas no nome, porquanto não se deve vê-las, de maneira reducionista, tão-só pela ótica do loteador, dos compradores originais, dos contratantes posteriores e dos que venham a ser lindeiros ou vizinhos. 3. O interesse público nas restrições urbanístico-ambientais em loteamentos decorre do conteúdo dos ônus enumerados, mas igualmente do licenciamento do empreendimento pela própria Administração e da extensão de seus efeitos, que iluminam simultaneamente os vizinhos internos (= coletividade menor) e os externos (= coletividade maior), de hoje como do amanhã. 4. As restrições urbanístico-ambientais, ao denotarem, a um só tempo, interesse público e interesse privado, atrelados simbioticamente, incorporam uma natureza propter rem no que se refere à sua relação com o imóvel e aos seus efeitos sobre os não-contratantes, uma verdadeira estipulação em favor de terceiros (individual e coletivamente falando), sem que os proprietários-sucedores e o próprio empreendedor imobiliário original percam o poder e a legitimidade de fazer respeitá-las. Nelas, a sábia e prudente voz contratual do passado é preservada, em genuíno consenso intergeracional que antecipa os valores urbanístico-ambientais do presente e veicula as expectativas imaginadas das gerações vindouras. 5. A Lei Lehmann (Lei 6.766/1979) contempla, de maneira expressa, as "restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente" (art. 26, VII). Do dispositivo legal resulta, assim, que as restrições urbanístico-ambientais legais apresentam-se como normas-piso, sobre as quais e a partir das quais operam e se legitimam as condicionantes contratuais, valendo, em cada área, por isso mesmo, a que for mais restritiva (= regra da maior restrição). 6. Em decorrência do princípio da prevalência da lei sobre o negócio jurídico privado, as restrições urbanístico-ambientais convencionais devem estar em harmonia e ser compatíveis com os valores e exigências da Constituição Federal, da Constituição Estadual e das normas infraconstitucionais que regem o uso e a ocupação do solo urbano.

(STJ , Relator: Ministro HERMAN BENJAMIN, Data de Julgamento: 26/08/2010, T2 - SEGUNDA TURMA)

7. Negar a legalidade ou legitimidade de restrições urbanístico-ambientais convencionais, mais rígidas que as legais, implicaria recusar cumprimento ao art. 26, VII, da Lei Lehmann, o que abriria à especulação imobiliária ilhas verdes solitárias de São Paulo (e de outras cidades brasileiras), como o Jardim Europa, o Jardim América, o Pacaembu, o Alto de Pinheiros e, no caso dos autos, o Alto da Lapa e a Bela Aliança (City Lapa).

8. As cláusulas urbanístico-ambientais convencionais, mais rígidas que as restrições legais, correspondem a inequívoco direito dos moradores de um bairro ou região de optarem por espaços verdes, controle do adensamento e da verticalização, melhoria da estética urbana e sossego.

9. A Administração não fica refém dos acordos "egoísticos" firmados pelos loteadores, pois reserva para si um ius variandi, sob cuja égide as restrições urbanístico-ambientais podem ser ampliadas ou, excepcionalmente, afrouxadas.

10. O relaxamento, pela via legislativa, das restrições urbanístico-ambientais convencionais, permitido na esteira do ius variandi de que é titular o Poder Público, demanda, por ser absolutamente fora do comum, ampla e forte motivação lastreada em clamoroso interesse público, postura incompatível com a submissão do Administrador a necessidades casuísticas de momento, interesses especulativos ou vantagens comerciais dos agentes econômicos.

11. O exercício do ius variandi, para flexibilizar restrições urbanístico-ambientais contratuais, haverá de respeitar o ato jurídico perfeito e o licenciamento do empreendimento, pressuposto geral que, no Direito Urbanístico, como no Direito Ambiental, é decorrência da crescente escassez de espaços verdes e dilapidação da qualidade de vida nas cidades. Por isso mesmo, submete-se ao princípio da não-regressão (ou, por outra terminologia, princípio da proibição de retrocesso), garantia de que os avanços urbanístico-ambientais conquistados no passado não serão diluídos, destruídos ou negados pela geração atual ou pelas seguintes.

12. Além do abuso de direito, de ofensa ao interesse público ou inconciliabilidade com a função social da propriedade, outros motivos determinantes, sindicáveis judicialmente, para o afastamento, pela via legislativa, das restrições urbanístico-ambientais podem ser enumerados: a) a transformação do próprio caráter do direito de propriedade em questão (quando o legislador, p. ex., por razões de ordem pública, proíbe certos tipos de restrições), b) a modificação irrefutável, profunda e irreversível do aspecto ou destinação do bairro ou região; c) o obsoleto valorativo ou técnico (surgimento de novos valores sociais ou de capacidade tecnológica que desconstitui a necessidade e a legitimidade do ônus), e d) a perda do benefício prático ou substantivo da restrição.

13. O ato do servidor responsável pela concessão de licenças de construção não pode, a toda evidência, suplantam a legislação urbanística que prestigia a regra da maior restrição. A luz dos princípios e rédeas prevalentes no Estado Democrático de Direito, impossível admitir que funcionário, ao arrepio da legislação federal (Lei Lehmann), possa revogar, pela porta dos fundos e casuisticamente, conforme a cara do freguês, as convenções particulares firmadas nos registros imobiliários.

14. A regra da maior restrição (ou, para usar a expressão da Lei Lehmann, restrições "supletivas da legislação pertinente") é de amplo conhecimento do mercado imobiliário, já que, sobretudo no Estado de São Paulo, foi reiteradamente prestigiada em inúmeros precedentes da Corregedoria-Geral de Justiça, em processos administrativos relativos a Cartórios de Imóveis, além de julgados proferidos na jurisdição contenciosa.

15. Irrelevante que as restrições convencionais não constem do contrato de compra e venda firmado entre a incorporadora construtora e o proprietário atual do terreno. No campo imobiliário, para quem quer saber o que precisa saber, ou confirmar o que é de conhecimento público, basta examinar a matrícula do imóvel para aferir as restrições que sobre ele incidem, cautela básica até para que o adquirente verifique a cadeia dominial, assegure-se da validade da alienação e possa, futuramente, alegar sua boa-fé. Ao contrato de compra e venda não se confere a força de eliminar do mundo jurídico as regras convencionais fixadas no momento do loteamento e constantes da matrícula do imóvel ou dos termos do licenciamento urbanístico-ambiental. Aqui, como de resto em todo o Direito, a ninguém é dado transferir o que não tem ou algo de que não dispõe *nemo dat quod non habet*. 16. Aberrações fáticas ou jurídicas, em qualquer campo da vida em sociedade, de tão notórias e auto-evidentes falam por si mesmas e independem de prova, especializada ou não (Código de Processo Civil, art. 334, I), tanto mais quando o especialista empresário, com o apoio do Administrador desidiioso e, infelizmente, por vezes corrupto, alega ignorância daquilo que é do conhecimento de todos, mesmo dos cidadãos comuns. 17. Condenará a ordem jurídica à desmoralização e ao descrédito o juiz que legitimar o rompimento odioso e desarrazoado do princípio da isonomia, ao admitir que restrições urbanístico-ambientais, legais ou convencionais, valham para todos, à exceção de uns poucos privilegiados ou mais espertos. O descompasso entre o comportamento de milhares de pessoas cumpridoras de seus deveres e responsabilidades sociais e a astúcia especulativa de alguns basta para afastar qualquer pretensão de boa-fé objetiva ou de ação inocente. 18. O Judiciário não desenha, constrói ou administra cidades, o que não quer dizer que nada possa fazer em seu favor. Nenhum juiz, por maior que seja seu interesse, conhecimento ou habilidade nas artes do planejamento urbano, da arquitetura e do paisagismo, reservará para si algo além do que o simples papel de engenheiro do discurso jurídico. E, sabemos, cidades não se erguem, nem evoluem, à custa de palavras. Mas palavras ditas por juizes podem, sim, estimular a destruição ou legitimar a conservação, referendar a especulação ou garantir a qualidade urbanístico-ambiental, consolidar erros do passado, repeti-los no presente, ou viabilizar um futuro sustentável. 19. Recurso Especial não provido.

(STJ , Relator: Ministro HERMAN BENJAMIN, Data de Julgamento: 26/08/2010, T2 - SEGUNDA TURMA)

(...) Cabe ainda ressaltar, veremos adiante, que as restrições convencionais não se destinam somente a suprir lacunas da legislação urbanístico-ambiental, mas também a cumprir o papel de complementá-las (a Lei Lehmann confere-lhe o caráter de “supletivas da legislação”), no sentido de ampliar a proteção desses bens e valores coletivos. O uso e ocupação do solo é regrado por essa rica combinação de normas públicas e privadas, que, num e noutro caso, por vias diferentes, resguardam interesses louváveis de toda a coletividade 6. Possibilidade de o legislador municipal severizar ou flexibilizar as restrições urbanístico-ambientais convencionais Nos termos da Lei Lehmann, as “restrições urbanísticas convencionais do loteamento” são “supletivas da legislação pertinente” (art. 26, VII). Segundo o dicionário Houaiss, *supletivo* é o “que completa ou que serve de suplemento”, ou seja, as restrições convencionais são um *plus* em relação às restrições legais. Logo, servem para ampliar o leque de controles das possibilidades de exercício do direito de construir pelo proprietário. Na Lei 6.776/1979, o termo *supletivo* conduz a dois conteúdos semânticos. De um lado, tem a acepção de *acrescentar* ou *adicionar* a algo preexistente, isto é, às exigências urbanístico-ambientais já previstas na legislação. Em tal significado, as restrições legais seriam normas-piso. Por outro, quer indicar também a atuação negocial no vazio da lei (*rectius*, lei especial, pois o art. 572 do CC, lei geral, já estava em vigor à época dos primeiros loteamentos-jardim do Brasil). Naquela primeira hipótese, as restrições convencionais são “supletivas da legislação pertinente” em face de lei especial que já existe, lei que não fixa teto, simplesmente um *patamar mínimo* a ser observado pelo proprietário e pelo órgão licenciador. Na segunda, as restrições convencionais não perdem o caráter de “supletivas da legislação pertinente”. Não são complementares às leis especiais preexistentes, mas atuam no espaço que lhes reserva o Direito comum, isto é, o Código Civil, sob os auspícios da liberdade de contratar e dos direitos de vizinhança, precisamente a situação em que se encontrava São Paulo quando lançado e implantado o loteamento objeto do presente Recurso Especial.

Agradeço a atenção de todos.

Antonio Carlos Morato



**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.”



**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**



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