



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
SEXTA CÂMARA CÍVEL

**Apelação Cível nº 0279300-73.2010.8.19.0001**

Apelante: **Condomínio do Edifício Duas Palmeiras**

Advogado: Doutor João Carlos Damous

Apelada: **Celia Hungria Lichtenfels**

Advogada: Doutora Evany Teresa Fortes Salzano Hungria Hoffbauer

Relator: **Desembargador Nagib Slaibi**

**ACÓRDÃO**

*Direito Civil. Condomínio edilício. Cobrança de multa imposta pelo síndico. Alegação de violação à Convenção do Condomínio. Ausência de provas de que a penalidade tenha sido submetida à deliberação da assembléia geral de condôminos e de que foi assegurado à condômina o exercício do contraditório e da ampla defesa. Descabimento. Ilegalidade do ato, devendo o valor da multa ser restituído à condômina. Manutenção da sentença. Precedente:*

*"0143732-56.2008.8.19.0001 – Apelação - Des. Carlos Eduardo Passos - Julgamento: 03/03/2010 - Segunda Câmara Cível - Condomínio. Condômino anti-social. Imposição de multa. Desatenção à forma estatuída pelo art. 1.337, do Código Civil. Inobservância do contraditório (enunciado nº 92, do CJP) e de imposição por assembléia condominial. Penalidade insubsistente. Precedente deste Tribunal. Devolução em dobro do valor pago. Descabimento. Inaplicabilidade do art. 42, do CDC. Dano moral não configurado. Hipótese de mero aborrecimento. Inexistência de abalo psicológico ou ofensa à dignidade da parte. Recursos desprovidos."*

*Desprovimento do recurso.*

**ACORDAM os Desembargadores da Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, por unanimidade, em negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.**

Apelação interposta contra sentença que condenou o condomínio a restituir o valor da multa aplicada pelo síndico à condômina apelada, em razão de suposta infração praticada pelos ocupantes daquela unidade, declarando sua ilegalidade.

Alega a apelante que a convenção do condomínio atribuiu ao síndico o dever de assegurar o cumprimento das normas constantes na convenção e no regulamento interno do condomínio, aduzindo que em assembléia extraordinária realizada em 26 de setembro de 2001 foi deliberado, por unanimidade, a

aplicação de multas previstas aos condomínios que perturbassem o sossego dos demais moradores, conforme ata anexada a fls. 101/102.

Pretende assim a reforma da sentença a fim de que seja aplicada à apelada a multa cominada.

Contrarrazões pela manutenção da sentença.

O Juízo *a quo* anulou a multa aplicada por entender que o síndico carecia de legitimidade para impor a multa unilateralmente, sem ter submetido a matéria à Assembléia Geral.

### **É o relatório.**

Versa a questão controvertida sobre a legitimidade de multa prevista em convenção de condomínio aplicada pelo síndico à condômina.

A convenção do condomínio é o instrumento que disciplina as relações internas entre os condôminos de forma a regulamentar as regras de convivência entre os condôminos, competindo-lhe estabelecer, dentre outras cláusulas, *as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores* (art. 1.334, IV, CC).

No caso, embora a convenção do condomínio preveja a aplicação de multa aos condôminos que vierem a infringir alguma obrigação nela prevista, ela não estabeleceu o quórum mínimo de condôminos que deverá deliberar sobre a matéria, devendo ser aplicado, portanto, o quórum qualificado previsto no Código Civil, que no art. 1.336, § 2º, 2ª parte, assim dispõe:

*[...] não havendo disposição expressa, caberá a assembléia geral, por 2/3 (dois terços) no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.*

A Assembléia Extraordinária mencionada pelo condomínio cuja ata encontra-se a fls. 101/102, foi convocada apenas para deliberar questões relativas a obras que seriam realizadas no prédio, e não sobre a aplicação de multas, ocasião em que uma condômina aproveitou a oportunidade para reclamar sobre a altura do som em determinadas unidades, o que foi acatado pela maioria.

Contudo, além de a referida assembléia não ter observado o quórum mínimo de 2/3 dos condôminos, não foi mencionado na ata o número das unidades supostamente infratoras, não obstante seja possível concluir que não se referem ao caso em julgamento, por ter sido realizada em 2011, ao passo que a multa aplicada à apelada foi em 2009 (fls.11).

Por fim, destaca-se que o contraditório é uma garantia constitucionalmente assegurada e de observância obrigatória antes da aplicação de qualquer medida sancionadora.

Assim, antes da cobrança da multa o condomínio deveria ter oportunizado à condômina o exercício do contraditório e da ampla defesa, o que não foi demonstrado nos autos.

Sobre o tema, confirmam-se as lições dos ilustres doutrinadores Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, que já abordaram tal matéria:

*"[...] quanto a todas essas espécies de multas aplicadas pelo condomínio (art. 1.336, § 2º e art. 1.337, do CC), enfatiza-se o Direito Constitucional ao contraditório como tutela básica do condomínio. Isto é, para que possa prosperar a cobrança judicial da multa, mister a concessão de prazo razoável ao proprietário para propositura de recurso perante a assembléia, devendo sobejar demonstrado que sua conduta violou a lei ou a própria convenção de prédio. Neste sentido, o Enunciado nº 92, do Conselho Nacional de Justiça Federal, "as sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo".<sup>1</sup>*

Na mesma esteira é a jurisprudência desta corte de Justiça. Confirmam-se os seguintes precedentes:

*0143732-56.2008.8.19.0001 – APELACAO 1ª Ementa  
DES. CARLOS EDUARDO PASSOS - Julgamento: 03/03/2010 -  
SEGUNDA CAMARA CIVEL*

*CONDOMÍNIO. Condômino anti-social. Imposição de multa. Desatenção à forma estatuída pelo art. 1.337, do Código Civil. Inobservância do contraditório (enunciado nº 92, do CJP) e de imposição por assembléia condominial. Penalidade insubsistente. Precedente deste Tribunal. Devolução em dobro do valor pago. Descabimento. Inaplicabilidade do art. 42, do CDC. Dano moral não configurado. Hipótese de mero aborrecimento. Inexistência de abalo psicológico ou ofensa à dignidade da parte. Recursos desprovidos.*

*0010537-64.2007.8.19.0209 (2009.001.20421) – APELACAO 1ª  
Ementa*

*DES. REINALDO P. ALBERTO FILHO - Julgamento: 24/04/2009 -  
QUARTA CAMARA CIVEL*

*E M E N T A: Cobrança de Cotas Condominiais e Multas por violação  
ao regimento Interno do Condomínio. Pedido julgado parcialmente  
procedente.I - Documentos anexados pelo Autor se limitam às*

---

<sup>1</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de e ROSENVALD, Nelson. Direitos Reais, 3ª edição, Rio de Janeiro, Lumen Juris, 2006, p. 532 e 533.

*comunicações enviadas à Ré, advertindo-lhe da proibição de obstrução de passagens e uso de área comum do edifício. II Aludida documentação que se mostra imprestável para comprovar eventual infração praticada pela condômina. Além do mais, Assembléia realizada deliberou pela contratação de profissionais para documentar possíveis irregularidades ou infrações cometidas, o que não foi ultimado pelo Condomínio Autor. III - O acolhimento o pleito do Suplicante em relação às multas por supostas infrações, acarretaria em violação aos princípios constitucionais do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa. IV - Débito elaborado no concernente às multas alusivas à utilização de área comum, também foi elaborado unilateralmente, além do que está sendo empregado como coação para a adimplência de uma dívida não reconhecida pela Suplicada, já que impugna o seu nascedouro, qual seja, a alegada irregularidade. V Juros moratórios fixados em 1% (um por cento) ao mês. Inteligência do § 1º do artigo 1336 do novo Código Civil. VI - Pretensão inicial deduzindo duas cobranças, restando apenas uma deferida. Sucumbência recíproca evidenciada. Exegese do caput do artigo 21 da Lei de Ritos Civil.*

Assim, correta a sentença que declarou a ilegalidade da multa e determinou a restituição do valor cobrado à apelada.

Ante tais considerações, o voto é no sentido de negar provimento ao recurso.

Rio de Janeiro, 09 de novembro de 2011.

**Desembargador Nagib Slaibi**

Relator

