

VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

APELAÇÃO CÍVEL n.º 0271400-73.2009.8.19.0001-E
Obrigação de Não Fazer c/c Cobrança
43ª Vara – Comarca da Capital
APELANTE : SYLVIA DUARTE AZEVEDO
APELADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ARCO DO TRIUNFO
RELATORA: DES.ª LETÍCIA SARDAS

ACÓRDÃO

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER CUMULADA COM COBRANÇA DE MULTA. REJEIÇÃO DA PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA. CONDUTAS ANTISSOCIAIS PRATICADAS POR CONDÔMINO. INTELIGÊNCIA DO ART. 1.336, §2º DO CÓDIGO CIVIL. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.

1. Trata-se de ação sob o rito sumário, na qual pretende o condomínio autor que a proprietária da unidade da cobertura se abstenha de descaracterizar a destinação residencial do imóvel, bem como a condenação da ré ao pagamento de multa equivalente a cinco cotas condominiais pela prática de condutas antissociais.

2. Rejeição da preliminar de cerceamento de defesa, com fulcro no art. 130 do CPC.

3. Restaram caracterizadas as atitudes antissociais praticadas pelos ocupantes do

imóvel, que motivaram a aplicação da multa imposta pelo condomínio, com fundamento no artigo 1336, § 2º do NCC, não merecendo qualquer reparo a sentença.

4. Rejeição da preliminar e desprovimento do apelo.”

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **APELAÇÃO CÍVEL n.º 0116696-68.2010.8.19.0001** em que é **APELANTE: SYLVIA DUARTE AZEVEDO** e **APELADO: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ARCO DO TRIUNFO**.

ACORDAM os Desembargadores que integram a Vigésima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por **unanimidade** de votos, em rejeitar a preliminar e **negar** provimento ao apelo.

Trata-se de ação objetivando tutela específica, cumulada com cobrança, sob o rito sumário, ajuizada por Condomínio do Edifício Arco do Triunfo em face de Sylvia Duarte Azevedo, em que pretende o autor que a proprietária se abstenha de descaracterizar a destinação residencial do imóvel situado à Rua Leopoldo Miguez, no. 101, cobertura C-01, Copacabana-RJ, bem como a condenação da ré ao pagamento de multa equivalente a cinco cotas condominiais.

A sentença de fls. 170 foi proferida nos seguintes termos:

“Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO, na forma do artigo 269, I do Código de Processo Civil, para, deferindo o pedido de tutela antecipada, DETERMINAR que a parte ré se abstenha de descaracterizar a destinação residencial do imóvel situado à Rua Leopoldo Miguez, no. 101, cobertura C-01, Copacab —RJ, no prazo de

dez dias a contar da intimação da presente, sob pena de multa e equivalente ao décuplo do valor da cota condominial; e para CONDENAR a parte ré pagamento da multa estipulada na assembléia realizada no dia 27 de maio de 2009, acrescida de correção monetária e juros legais a contar da citação.

Condeno a ré ao pagamento das despesas processuais, e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor do débito.

Com o trânsito em julgado, e se preparados, dê-se baixa e arquivem-se.

P.R.I.”

Apelação interposta pela parte ré, às fls. 181, requerendo a decretação da nulidade do processo a fim de que se produza prova testemunhal capaz de dissipar os pontos que remanescem controvertidos e, caso ultrapassada tal questão, o provimento ao recurso com vistas a substituir a sentença de primeira instância e julgar improcedente, na totalidade, o pedido formulado por intermédio da petição inicial.

Contrarrazões apresentadas pela ré, às fls. 189, prestigiando o julgado.

É O RELATÓRIO

Ab initio, cumpre rejeitar a preliminar de nulidade da sentença por cerceamento de defesa, ante o indeferimento da produção da prova oral pleiteada pela parte ré, ora apelante.

Como de sabença, o juiz é o destinatário da prova e, como tal, pode determinar aquelas que entenda necessárias à instrução do processo e indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias, nos termos do art. 130 do CPC. Pode, como ocorreu *in casu*, sentenciar desde logo se entender que o feito está apto e não implica ofensa aos princípios do devido processo legal, da ampla defesa ou do contraditório.

Na presente hipótese, constata-se que a dilação probatória pleiteada pela parte ré mostra-se desnecessária para o deslinde da causa, pois os documentos colacionados são suficientes para o convencimento do julgador.

Assim, não há qualquer nulidade na sentença a merecer o acolhimento da preliminar suscitada.

No mérito, verifica-se que a utilização do imóvel como hospedagem do tipo albergue encontra vedação expressa no parágrafo segundo do regulamento interno (fls. 62), e na espécie, restou comprovado pela farta prova documental carreada aos autos (fls. 57/64), que o imóvel serviu como local de realização de eventos festivos e hospedagem do tipo informal, denominada como “hostel”.

Assim, restaram caracterizadas as atitudes antissociais praticadas pelos ocupantes do imóvel, inclusive pelas inúmeras ocorrências policiais acostadas às fls. 22/30, que motivaram a aplicação da multa imposta pelo condomínio, com fundamento no artigo 1336, § 2º do NCC:

"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.

(...)

§2º. O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa."

Discorrendo acerca da previsão legal da multa aplicada, acertadamente esclareceu o julgador monocrático:

“... é importante trazer à colação a diferença em relação à multa aplicada com fundamento no artigo 1337 do mesmo diploma legal, que prevê o quorum de 3 /4 dos demais condôminos para a sua aplicação de multa, pois a intenção da lei foi a de possibilitar a aplicação da multa do artigo 1336, § 2 do NCC, no caso de prática de conduta antissocial, especificamente a perturbação do sossego, com fundamento no poder inerente à função do síndico, com o referendo da assembléia, e somente em caso de reiteração de conduta reprovada, com quorum de aprovação mais gravoso, é que seria aplicável a multa do artigo 1337 do NCC, inclusive como forma de controle de eventuais abusos do síndico no exercício do poder de polícia.”

Neste contexto, não merece acolhida a alegação da apelante de nulidade da penalidade, na medida em que foram observados os aspectos formais da assembléia que aplicou a multa prevista na convenção do condomínio, cláusula quinta, parágrafo primeiro (fls. 60/62), nos exatos termos dispostos no §2º do art. 1336 do C.C..

Do mesmo modo, também se comprovou a regular intimação da proprietária sobre a sua aplicação da penalidade, pelos documentos de fls. 31/37, o que possibilitou o exercício do direito de defesa, não havendo, portanto, qualquer desrespeito ao art. 70 da convenção condominial.

Por todo o exposto, resta intocável a sentença recorrida.

POR TAIS FUNDAMENTOS, voto no sentido de **rejeitar** a preliminar e **negar provimento** ao recurso.

Rio de Janeiro, 07 de maio de 2014.

DES. LETÍCIA SARDAS
RELATORA