



Apelação Cível nº 0803932-73.2024.8.19.0209

Apelante: **SHEILA MARIA CASTILHO DE MOURA BRAGA**
Apelados: **CONDOMINIO PARQUE MARAPENDI e RICARDO MELLO MALUF**
Relator: **Desembargador Alexandre Scisinio**

ACÓRDÃO

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO EDÍLIO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE MULTA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. MULTA POR COMPORTAMENTO ANTISOCIAL. AUSÊNCIA DE OBSERVÂNCIA DO CONTRADITÓRIO, DA AMPLA DEFESA E DO QUÓRUM QUALIFICADO PREVISTO NO ART. 1.337 DO CÓDIGO CIVIL. NULIDADE DA PENALIDADE. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. MERO ABORRECIMENTO. PARCIAL REFORMA DA SENTENÇA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de recurso de apelação interposto pela parte autora, pretendendo a anulação das multas impostas por condomínio em decorrência de comportamento antissocial, bem como indenização a título de dano moral.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão cinge-se à análise da validade de multa aplicada à condômina por suposto comportamento antissocial e da configuração de dano moral decorrente da penalidade.

III. RAZÕES DE DECIDIR





Apelação Cível nº 0803932-73.2024.8.19.0209

3. A imposição da multa prevista no art. 1.337 do Código Civil exige observância do quórum qualificado de três quartos dos condôminos restantes, bem como a prévia garantia do contraditório e da ampla defesa ao condômino, em respeito à eficácia horizontal dos direitos fundamentais.

4. Embora a autora tenha sido previamente advertida acerca da conduta reputada irregular, consistente na alimentação de animais em local inadequado, não restou comprovada a deliberação assemblear com o quórum legalmente exigido para aplicação da sanção.

5. Recurso administrativo apresentado pela condômina que não foi submetido à apreciação da assembleia, evidenciando a violação das garantias do contraditório e da ampla defesa.

6. Penalidade aplicada em desconformidade com as exigências legais, impondo-se a anulação das multas.

7. A invalidação da sanção, por si só, não enseja reparação por dano moral, porquanto ausente demonstração de lesão aos direitos da personalidade, tratando-se de controvérsia de natureza eminentemente patrimonial, incapaz de ultrapassar a esfera do mero dissabor cotidiano.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso parcialmente provido.

Teses de julgamento:

1. A imposição da multa prevista no art. 1.337 do Código Civil exige observância do quórum qualificado de três quartos dos condôminos restantes, bem como a prévia garantia do contraditório e da ampla defesa ao condômino, em respeito à eficácia horizontal dos direitos fundamentais.

2. A invalidação de penalidade administrativa não enseja,





Apelação Cível nº 0803932-73.2024.8.19.0209

por si só, reparação por dano moral, fazendo-se necessária a comprovação de abalo a direito da personalidade.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 86 e 98, § 3º; CC, arts. art. 1.336, § 2º e 1337.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1365279 Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j. 25/08/2015; TJRJ, Apelação 0194911-14.2017.8.19.0001, Rel. Des(a). Peterson Barroso Simão, Terceira Câmara Cível, j. 06/06/2018; TJRJ, Apelação 0115040-42.2011.8.19.0001, Rel. Des(a). Inês da Trindade Chaves de Melo, Vigésima Câmara Cível, j. 25/09/2012; TJRJ, Apelação 0002128-60.2011.8.19.0209, Rel. Des(a). Marcia Ferreira Alvarenga, Décima Sétima Câmara Cível, j. 27/06/2012.

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Décima Quinta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em julgar o presente recurso, nos termos da certidão de julgamento lavrada pela Secretaria deste Órgão Julgador.

RELATÓRIO

Na forma do permissivo regimental, adoto o relatório do juiz sentenciante, assim redigido:

“SHEILA MARIA CASTILHO DE MOURA BRAGA propôs AÇÃO ANULATÓRIA DE MULTA CONDOMINIAL COM RÉPARAÇÃO POR DANOS MORAIS E PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA em face do CONDOMÍNIO PARQUE MARAPENDI e RICARDO MELLO MALUF, qualificados nos autos, objetivando, liminarmente, a concessão da tutela provisória de urgência para que os réus se abstenham de incluir o nome da autora nos cadastros de órgãos de restrição de crédito; seja a ação julgada procedente e declarada a nulidade absoluta das multas impostas pelo réu nos valores de R\$ 165,00, R\$ 330,00 , R\$ 710,00 e R\$ 7.100,00; a condenação do





Apelação Cível nº 0803932-73.2024.8.19.0209

segundo réu, Ricardo Mello Maluf, em solidariedade com o condomínio, a pagar indenização por danos morais à autora no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Narra a inicial que a autora recebeu três boletos em seu nome para pagamento de multas arbitrárias e ilegais por comportamento antissocial. Informa que a autora e outras moradoras alimentam e cuidam de cerca de 30 (trinta) gatos comunitários que circulam no condomínio há mais de dez anos. Esses animais são originários do abandono, muitas vezes dos próprios moradores que, ao se mudarem, deixam seus pets para trás. Alega que a AGO deliberou sobre a construção de um “gatil” mas este não foi construído pelo síndico. Alega que o intento do síndico é de expulsar do condomínio os gatos e a autora e que convocou assembleia para deliberar sobre a sua expulsão. Acrescenta que o autor proferiu graves ofensas à autora e age de maneira desrespeitosa. Informa que fora aplicada multa no valor de R\$7.100,00 pela alimentação dos animais.

A inicial foi instruída com os documentos de index 100767250 e seguintes.

Decisão de index 101690145 deferindo gratuidade de justiça e indeferindo a tutela de urgência.

Contestação no index 120140963. Suscita a ilegitimidade passiva do segundo réu, alegando que todas as medidas por ele adotadas em relação à suplicante decorrem unicamente da sua condição de síndico, à época. Alega que a autora se notabiliza em não cumprir regras básicas da convivência em um ambiente condominial. Argumenta que a autora insistia em alimentar os animais em local inadequado, juntamente com a Sra. Vera Lúcia Gonçalves, espalhando os alimentos em diversos locais, menos no “gatil”, o que atraía ratos e insetos, sem contar que, por vezes, utilizava as churrasqueiras para abrigo destes animais. Alega que não houve qualquer perseguição ou injúria à autora. Declara que, em nenhum momento, a autora foi impedida de exercer sua atividade de cuidadora dos animais, mas exigiu-se que ela utilizasse as áreas do condomínio destinadas para esse fim.





Apelação Cível nº 0803932-73.2024.8.19.0209

Acrescenta que a autora reconhece que existe um gatil, porém alega, sem respaldo, que este seria inadequado. Aduz que não há abertura de qualquer procedimento administrativo junto à Secretaria de Defesa dos Animais relativo às denúncias de maus tratos. Alega que a aplicação das multas se mostrou medida necessária.

Réplica no index 130558020.

Saneador no index 168520090.

Ata de audiência no index 177500924.

É O RELATÓRIO, DECIDO.”

A sentença (index 211556067) resolveu o mérito, na forma do artigo 487, I, do CPC, julgando improcedente o pedido, conforme dispositivo que segue abaixo transcrito:

“Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTES OS PEDIDOS, na forma do artigo 487, I do CPC.

Condeno a parte autora ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor dado à causa.

P. I.

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

Embargos de Declaração opostos pela parte autora (index 217951307), que foram providos, conforme index 255361400:

“Recebo os embargos de declaração por tempestivos e no mérito dou provimento para sanar omissão constante do julgado, que passa a ter a seguinte redação: “Condeno a parte autora ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor dado à causa, observada a gratuidade de justiça, já deferida”.

Apelação da demandante (ID 222959974), alegando que, no Capítulo VII – Das penalidades, item 39, da Convenção de Condomínio, há previsão de aplicação de multa de até duas vezes o valor do salário mínimo local. Assim, não é





Apelação Cível nº 0803932-73.2024.8.19.0209

possível a alteração da convenção para inclusão de multas progressivas e expulsão de condômino em sede de Assembleia Geral Extraordinária sem observância do quórum qualificado exigido tanto pela convenção condominial quanto pelo Código Civil.

Acrescenta que a sequência das multas aplicadas em valores crescentes alcança o montante exorbitante de R\$ 7.100,00 (sete mil e cem reais), não possuindo caráter pedagógico ou de adequação de conduta, mas sim natureza punitiva e persecutória.

Sustenta que a notificação/advertência foi dirigida ao proprietário do bem e não à apelante. Também não lhe foi oportunizada defesa. E, ainda assim, apresentou recurso administrativo ao síndico, que, todavia, se manteve inerte.

Assevera que a situação vivenciada pela autora ultrapassa, em muito, o mero aborrecimento. A imposição de multas sucessivas e vultosas com constante exposição em grupo de whatsapp do condomínio evidencia a condição humilhante e vexatória a que foi submetida.

Requer o provimento do recurso para reformar integralmente a sentença e declarar a nulidade das multas aplicadas, bem como condenar os apelados, solidariamente, ao pagamento de indenização por danos morais, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Certidão de tempestividade recursal no ID 269098819.

Contrarrazões no ID 231329362.

Certidão de tempestividade das contrarrazões no ID 291422873.

É o relatório.

VOTO

Recurso tempestivo, estando presentes os demais pressupostos de admissibilidade, pelo que deve ser conhecido.

Cinge-se a controvérsia recursal à análise da validade da multa aplicada à condômina por ato antissocial bem como à eventual configuração de dano moral.

O § 2º do art. 1.336 do Código Civil estabelece a possibilidade de aplicação de multa ao compossuidor que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, sendo certo que, inexistindo disposição expressa,



Apelação Cível nº 0803932-73.2024.8.19.0209

caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa. *In verbis*:

“Art. 1.336. São deveres do condômino: [...]

II – não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III – não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

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.

§ 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.

§ 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”. Grifei.

O art. 1.337 do CC/02 autoriza a imposição de multa ao condômino que descumpra reiteradamente seus deveres perante o condomínio, estabelecendo que tal medida deverá se dar por deliberação de três quartos dos condôminos restantes. Vejamos:

“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 quántuplo 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.





Apelação Cível nº 0803932-73.2024.8.19.0209

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.”

Em comentários aos citados dispositivos, Cristiano Chaves de Faria e Nelson Rosenvald lecionam que:

“Fundamental é perceber que, quanto a todas essas espécies de multas aplicadas pelo condomínio(art. 1.336, §2º, e art. 1.337, CC), enfatiza-se o direito constitucional ao contraditório como tutela básica do condômino. Isto é, para que possa prosperar a cobrança judicial da multa, mister a concessão de prazo razoável ao proprietário para a propositura de recurso perante a assembleia, devendo sobejar demonstrado que sua conduta violou a lei ou a própria convenção do prédio. Nesse sentido, o enunciado 92 dá jornada de direito civil é dê clareza solar ao estabelecer que “as sanções do art.. 1337 do novo código civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo” (Código Civil Comentado, Ed. JusPODIVM, 2021, pág. 1387)

Denota-se, portanto, que a imposição da penalidade pressupõe prévia notificação do condômino infrator, facultando-se apresentação de defesa perante a Assembleia, em atenção aos princípios do contraditório e da ampla defesa.

Nesse sentido, entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

“DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE MULTA CONVENCIONAL. ATO ANTISOCIAL (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





Apelação Cível nº 0803932-73.2024.8.19.0209

àquele que reitera comportamento antissocial, verbis: "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". 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. 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 1365279 / SP - Relator (a): Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO - Órgão Julgador: T4 - QUARTA TURMA -Data do Julgamento: 25/08/2015 - Data da Publicação/Fonte: DJe 29/09/2015)

Pois bem. No caso em apreço, embora a autora tenha sido notificada e advertida sobre a possibilidade de aplicação de multa em razão de comportamento antissocial, consistente na alimentação dos gatos em local





Apelação Cível nº 0803932-73.2024.8.19.0209

inapropriado (ID 100768421), não restou comprovada a observância do quorum exigido pelo art. 1337 do CC para a imposição da penalidade.

Outrossim, o condomínio não observou as garantias constitucionais do contraditório e da ampla defesa, porquanto não foi dada à recorrente a oportunidade de prévia manifestação acerca da sanção. E, inobstante a tentativa de apresentação de recurso administrativo (ID 100768420), este não foi submetido à apreciação da Assembléia.

Conclui-se, pois, que a cobrança não é devida.

Nesse sentido, jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO CÍVEL. Ação Declaratória c/c Indenizatória. A autora ajuizou demanda em face do condomínio em que reside, sob a alegação de que lhe foi aplicada multa por conduta antissocial de seu neto, sem que fosse oportunizada defesa prévia. Em pedido contraposto, o condomínio requer que a autora arque com os honorários contratuais do advogado do condomínio. No caso de descumprimento de dever social perante o condomínio (art. 1.336, IV, Código Civil), é possível a aplicação de multa ao condômino (art. 1.336, §2º, Código Civil). Independente de previsão na regulamentação interna do condomínio, a aplicação de multa por conduta antissocial pressupõe notificação prévia do condômino para exercício pleno do contraditório e da ampla defesa. A medida se impõe por ordem da Carta Constitucional (art. 5º, inciso LV), havendo neste caso eficácia horizontal dos direitos fundamentais nas relações privadas. Correta a sentença ao declarar cancelada a multa aplicada e ao condenar o condomínio a restituir, na forma simples, o valor desembolsado pela autora. Dano moral não configurado. Não há como acolher o pedido contraposto, pois não houve abuso do direito de litigar pela autora, tanto que sua principal pretensão, que é o cancelamento da multa, foi acolhida. Sentença mantida. **DESPROVIMENTO DOS RECURSOS.** (0194911-14.2017.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). PETERSON BARROSO SIMÃO - Julgamento: 06/06/2018 - TERCEIRA CÂMARA CÍVEL)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE MULTA CONDOMINIAL. SENTENÇA QUE JULGOU IMPROCEDENTE O PEDIDO AUTURAL. INFRAÇÃO SUPOSTAMENTE PRATICADA POR CONDÔMINO CONSISTENTE EM ESTACIONAR BICICLETA EM ÁREA



Apelação Cível nº 0803932-73.2024.8.19.0209

DE USO COMUM. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO PRÉVIA DO CONDÔMINO RÉU PARA SANAR A IRREGULARIDADE. APLICAÇÃO SUMÁRIA DA MULTA. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA À AMPLA DEFESA E AO CONTRADITÓRIO. SENTENÇA MANTIDA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS QUE NÃO MERECE REPARO. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO, COM BASE NO ARTIGO 557 DO CPC. (0115040-42.2011.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). INÊS DA TRINDADE CHAVES DE MELO - Julgamento: 25/09/2012 - VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO. MULTAS POR ESTACIONAMENTO IRREGULAR. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO PRÉVIA DOS CONDÔMINOS. Não obstante a delegação de poderes ao Síndico para impor e cobrar as multas, **imperioso se torna que o condômino infrator seja notificado. A necessidade da notificação não só objetiva a formalização da imposição da multa, como também assegurar ao condômino as condições que lhe possibilitem o exercício da ampla defesa perante a Assembléia Geral do Condomínio**, permitindo-lhe exteriorizar a sua versão sobre os fatos ou defender uma interpretação jurídica diversa daquela feita pelo Síndico, até porque pode ocorrer que a multa imposta seja arbitrária ou em desconformidade com a Convenção. O encaminhamento de pedido de informações e boletos de cobrança, ou troca de eventuais e-mails, não suprem a necessidade de notificação, que tem por escopo oportunizar ao suposto infrator tomar conhecimento de que tipo de infração lhe está sendo atribuída, possibilitando-lhe exercer o contraditório. RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO, COM FULCRO NO ART. 557, CAPUT, DO CPC. (0002128-60.2011.8.19.0209 - APELAÇÃO. Des(a). MARCIA FERREIRA ALVARENGA - Julgamento: 27/06/2012 - DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL)

Entretanto, não há que se falar em dano moral a ser reparado, na medida em que se trata de questão meramente patrimonial.

Neste contexto, ainda que as multas tenham sido aplicadas em descompasso com as formalidades exigidas no caso, os fatos narrados pela autora





Apelação Cível nº 0803932-73.2024.8.19.0209

não têm o condão de causar lesão a direitos da personalidade, não passando de mero aborrecimento cotidiano, incapaz de afetar seu equilíbrio e bem-estar, não restando configurados os danos morais indenizáveis.

Por fim, considerando a sucumbência recíproca, impõe-se a redistribuição dos ônus sucumbenciais, na forma do art. 86 do CPC. Assim, condeno ambas as partes ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada litigante, observada, em relação à autora, a suspensão da exigibilidade prevista no art. 98, § 3º, do CPC, por ser beneficiária da gratuidade de justiça.

Isto posto, **VOTO** no sentido de **DAR PARCIAL PROVIMENTO ao recurso**, para anular as multas impostas.

Condeno ambas as partes ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada litigante, observada, em relação à autora, a suspensão da exigibilidade prevista no art. 98, § 3º, do CPC, por ser beneficiária da gratuidade de justiça.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador **ALEXANDRE SCISINIO**

Relator