



Apelação nº **0207979-60.2019.8.19.0001**

Apelante: **ALEXANDRE GERARD EMILIE BENSIMON**

1º Apelado: **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RUTH**

2º Apelado: **MARCUS VINICIUS DE ALMEIDA REIS**

Relator **Des. SÉRGIO RICARDO DE ARRUDA FERNANDES**

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA C/C PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. COBRANÇA DE MULTA POR INFRAÇÃO DE NORMA CONDOMINIAL. UTILIZAÇÃO DE ELEVADOR SOCIAL COM ANIMAL DE ESTIMAÇÃO. PROIBIÇÃO PREVISTA NO REGIMENTO INTERNO E NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. REINCIDÊNCIA. DOCUMENTO QUE DEMONSTRA NOTIFICAÇÃO PRÉVIA DO INFRATOR. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DO AUTOR. *DECISUM* QUE SE REFORMA, EM PARTE. APLICAÇÃO DE PENALIDADE QUE DEPENDE DE NOTIFICAÇÃO PRÉVIA E CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA PARA DELIBERAÇÃO SOBRE O CASO. PREVISÃO NO CÓDIGO CIVIL (ART. 1.337). HIPÓTESE PREVISTA NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO E REGIMENTO INTERNO. RECURSO DO AUTOR NÃO APRECIADO PELA ASSEMBLEIA GERAL DO CONDOMÍNIO. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. INEXISTÊNCIA DE ABALO PSÍQUICO OU QUALQUER FATO QUE TENHA ATINGIDO A PERSONALIDADE DO AUTOR. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO.

Após examinada, relatada e discutida a matéria objeto da impugnação recursal, **ACORDAM** os Desembargadores que integram a 1ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em dar parcial provimento à apelação interposta pelo Autor.

Trata-se de ação anulatória c/c pretensão indenizatória proposta por Alexandre Gerard Emilien Bensimon em face do Condomínio do Edifício Ruth e Marcus Vinicius de Almeida Reis (síndico), visando à anulação da multa imposta sob fundamento de sua ilegalidade.

Em síntese, sustenta que, na data de 03.05.2019, recebeu o boleto condominial com vencimento em 05.05.2019, e que nesse boleto estava sendo cobrada multa no valor de R\$499,00. Relata que a multa teria sido imposta por desrespeito das normas de convenção do Condomínio. Alega que não lhe foi dado direito de defesa e que a pena deve ser anulada. Narra que utilizou o elevador social com seu cachorro, alegando que o elevador de serviço estava parado e que a passagem de serviço quando está sendo lavada, deve ser utilizada a portaria social. Aponta que o fato aqui discutido sequer ensejou qualquer dano ao Condomínio ou seus condôminos, que nem houve registro no livro e nem houve reclamação. Afirma que a penalidade foi aplicada com base em registro de imagem. Pugna pela anulação do ato administrativo, com a restituição do valor da multa de R\$499,00, devidamente corrigido e a indenização de danos morais.

Condomínio do Edifício Ruth e Marcus Vinicius de Almeida Reis(síndico) ofertaram contestação (index 176) afirmando que o Regimento Interno do Condomínio proíbe que moradores transitem no elevador social com animais de estimação. Afirmam que o Autor foi flagrado transgredindo essa norma por mais de uma vez. Sustentam que o Autor recebeu carta de advertência em 28.02.2018, alertando que, em caso de reincidência, seria multado.

Sustentam que outros condôminos também são advertidos diante da incidência de condutas vedadas pelo regulamento do condomínio. Destacam que, na data de 29.04.2019, foi o Autor flagrado utilizando o elevador social com seu animal sem que existisse óbice à utilização do elevador de serviço. Apontam que houve testemunhas sobre o fato e que, cumprindo as normas do condomínio, foi emitida multa condominial na data de 30.04.2019, juntamente com a cota condominial. Aduzem que as obras na área de serviço e a manutenção dos elevadores do prédio alegadas pelo Autor ocorreram após a prática da infração, não influenciando em nada a conduta do Autor. Requerem a improcedência dos pedidos.

A r. sentença proferida pelo MM. Juízo da 14ª Vara Cível da Comarca da Capital (index 303) julgou improcedentes os pedidos, condenando o Autor ao pagamento das custas e honorários advocatícios em 10% sobre o valor da causa.

Inconformado, recorre o Autor (index 309), repisando seus argumentos, juntando declaração de testemunho de impugnação em assembleia, em que, na ocasião, houve o perdão da multa de Condômino. Aponta para o cerceamento de defesa processual, devendo ser anulada a r. sentença, diante do interesse de audiência de conciliação Pugna pela reforma da sentença a fim de que os pedidos sejam julgados procedentes.

Os Réus não apresentaram contrarrazões (index 342).

É o relatório.

VOTO

Insurge-se o Autor contra a r. sentença que julgou improcedente seu pedido de anulação da penalidade imposta por infração ocorrida no interior do Condomínio.

Alega que sofreu penalidade com cobrança de multa em razão da transgressão de cláusula proibitiva de trânsito de animal em elevador social, sem justa causa, e que houve cerceamento de defesa, vez que seu recurso não foi submetido a deliberação da Assembleia do Condomínio (index 17 – p.e. 08/10).

Bem analisados os fatos constantes nos autos, verifica-se que merece prosperar, ainda que em parte, a pretensão autoral.

A pena por comportamento antissocial dos condôminos está prevista no art. 1.337, do Código Civil, autorizando, por deliberação de Assembleia dos Condôminos, a aplicação de multa, *in verbis*:

“Art. 1.337 - 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 quádruplo 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 antissocial, 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.”

No caso, alega o Autor que utilizou o elevador social com seu animal de estimação, sob o argumento de que o elevador de serviço estava parado.

Os Réus alegaram em sua defesa que a utilização de elevador social e ou a passagem pelo hall social, com animal de estimação, sem justa causa, são condutas vedadas no Condomínio e que, diante de reincidência do Autor, caberia a aplicação de penalidade.

Não se discute aqui o que ocorreu no passado, em que há o registro de diversas ocasiões nas quais o Autor teria utilizado o elevador social para transitar com seu animal.

Tampouco procede a assertiva de que o Autor não teria sido notificado.

Insta ainda destacar que, muito embora alegue o Autor que não houve advertência verbal ou por escrito, consta assinatura no livro de protocolo do Condomínio que atesta o recebimento de carta de advertência para o apartamento 901, unidade pertencente ao Autor (index 197).

Ademais, por ocasião da impugnação à penalidade, não houve qualquer menção de que não tenha sido previamente notificado, limitando-se a justificar as razões que o levaram a utilizar o elevador social (index 200).

Contudo, em que pese a aplicação da penalidade ao Autor, verifica-se da leitura da Convenção do Condomínio, no Capítulo X, “das Penalidades”, em seu artigo 50, parágrafos 2º e 3º, (index 228 – p.e. 17) e do seu Regimento Interno, artigo 50 (index 47 – p.e. 04), a possibilidade de o infrator ingressar com recurso suspensivo até a deliberação da Assembleia Geral.

Veja-se:

Convenção do Condomínio

“ Art. 50 - Os moradores que praticarem atos turbáticos em prejuízo do sossego dos outros moradores ou da Administração ficarão sujeitos a uma multa de meio salário-mínimo mensal, sem prejuízo de eventuais ações civis ou penais.

(...)

§ 2º - O infrator poderá entrar com um recurso de efeito suspensivo até a data em que a Assembleia Geral se reunir. Se a mesma lhe der um parecer contrário, terá 10(dez) dias úteis para efetuar o pagamento. Caso isto não aconteça estará sujeito à cobrança judicial.

§3º - No caso do infrator obter parecer favorável do recurso junto à Assembleia, será reembolsado monetariamente pelo Condomínio, com relação a todas as despesas por ele efetuadas em consequência do referido recurso.”

Regimento Interno:

“Art. 50 – Aos atos do Síndico poderá ser feito recurso para a Assembleia Geral pelo interessado, que indenizará os custos se não for aprovado.”



E para justificar suas razões, o Autor anexou depoimento de morador de outra unidade condominial, informando que foi-lhe assegurado o direito de apresentar recurso junto à Assembleia, sendo a decisão favorável (index 325).

Portanto, pode-se concluir que, no presente caso, o Autor (index 17 – p. e. 08) tem o direito de ver o seu recurso levado à apreciação da Assembleia Geral do Condomínio para fins de deliberação, em respeito ao princípio da ampla defesa; o que não ocorreu na hipótese *sub studio*.

Logo, diante de todo o exposto, forçoso concluir que merecem respaldo as razões do Autor, possibilitando-se ao mesmo exercer seu direito de defesa junto à Assembleia, momento em que será apreciado seu recurso contra a decisão do Síndico que lhe aplicou a multa.

Até lá, considerando que a multa já foi paga, deve ser mantido o *status quo*. A depender da deliberação tomada em Assembleia, se provido o recurso, decerto caberá ao Condomínio restituir o valor da multa cobrada com os seus consectários moratórios.

Por sua vez, no que tange ao pedido indenizatório por danos morais, não se vislumbra que tenha ocorrido qualquer ofensa à integridade ou personalidade do Autor, ou mesmo qualquer abalo psíquico a justificar a pretendida compensação indenizatória.

Nesse sentido, vários julgados desta Corte de Justiça:

Ação anulatória de assembleia e multa condominial c/c indenizatória por danos morais. Realização de obras na varanda de unidade residencial. Notificação de multa. Sentença de parcial procedência dos pedidos. Inconformismo das partes. Entendimento desta Relatora quanto à necessidade de pequena reforma na sentença vergastada. Trata-se de ação anulatória de assembleia e multa condominial c/c indenizatória por danos morais na qual a Autora, ora 2.^a Apelante, aduz ter recebido notificação de multa por suposta obra irregular realizada em sua unidade residencial – construção de um armário na varanda (fls. 62/67). Assim, pretende a anulação das Assembleias que deliberaram sobre a aplicação das referidas sanções. O Condomínio Réu, por sua vez, alega que cumpriu todos os requisitos previstos na Convenção (fls. 131/156) e no Regulamento interno (fls. 168/183), aduzindo que a demandante fora avisada por correio e ainda tinha amplo acesso ao quadro de avisos e aos avisos fixados nas áreas internas do Condomínio sobre a realização das Assembleias. Contudo, pelo que se depreende dos autos, não há comprovação de que a demandante tenha sido informada sobre a realização das Assembleias. Com efeito, a ficha de cadastro de moradores, a qual se refere o Condomínio Réu (fl. 209), e de 07/11/2014. Porém, a Autora comprovou a comunicação de alteração da titularidade sobre o seu imóvel ao escritório da administração do Condomínio, em 05/11/2014 (fls. 68/69). Portanto, antes das Assembleias realizadas em 18/11/2014 e 04/02/2014. Ademais, a fixação de cartaz no quadro de avisos ou nos elevadores do condomínio que não atende ao disposto no texto da convenção condominial. Repise-se, o Condomínio Réu não se desincumbiu de comprovar a convocação da Autora no modo e tempo previstos na Convenção. Portanto, tem-se que o Réu não comprovou a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da Autora, ônus que lhe competia, por força do disposto no artigo 373, II, do NCPC. Sendo assim, deve ser mantida a anulação das Assembleias (AGE), dos dias 18/11/2014 e 04/02/2015, nos assuntos que dizem respeito à demandante, e, por consequência, as multas a ela aplicadas. Por outro lado, o documento de fl. 94 comprova a contratação do profissional pela Autora, em caráter de urgência, para desfazer o armário em sua varanda, que gerou as multas aplicadas pelo Condomínio Réu, realizando o pagamento de R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais) pelo serviço. Contudo, em que pese os

transtornos vivenciados pela Autora/2.^a Apelante, o fato é que, in casu, não há elementos a ensejar a compensação pecuniária por danos morais, ante a ausência de comprovação de qualquer abalo psíquico que a justificasse. Por fim, resta a análise da condenação ao ressarcimento dos valores despendidos a título de honorários advocatícios contratuais. Muito embora exista o entendimento no sentido de que há um ato ilícito a ensejar o reembolso dos valores, certo é que o E. STJ firmou jurisprudência pacífica no sentido de que "a contratação de advogado para atuação judicial na defesa de interesses das partes não se pode constituir em dano material passível de indenização, porque inerente ao exercício regular dos direitos constitucionais de contraditório, ampla defesa e acesso à Justiça" (AgInt no AREsp 1449412/SP, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/09/2019, DJe 09/10/2019). Ademais, assentou o E. STJ que o valor de honorários contratuais estabelecidos entre a parte e seu patrono não integra o valor a ser indenizado, sob pena de atribuir ilicitude a qualquer pretensão questionada judicialmente. Precedentes do E. STJ. CONHECIMENTO E NEGATIVA DE PROVIMENTO AO 1.º RECURSO DE APELAÇÃO (Réu), E PARCIAL PROVIMENTO À 2.º APELAÇÃO (Autora) para condenar o condomínio demandado ao pagamento de indenização por danos materiais, no valor de R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais), corrigidos monetariamente desde o desembolso do valor, e juros de mora desde a citação.

(0013059-49.2016.8.19.0209 - Apelação Cível - Relatora: Desembargadora Conceição A. Mousnier - Vigésima Câmara Cível - Julgamento: 26/01/2022)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE MULTA CONDOMINIAL COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO A TÍTULO DE DANOS MORAIS. PARTE AUTORA QUE PLEITEIA A COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS AO FUNDAMENTO DE QUE FORAM AFRONTADOS DE FORMA VEXATÓRIA PELA SÍNDICA E PELO SUB SÍNDICO QUANDO COMEMORAVAM ANIVERSÁRIO NO SALÃO DE FESTAS DO EDIFÍCIO. ADUZEM QUE FORAM MULTADOS PELA SÍNDICA DE FORMA ARBITRÁRIA, POSTULANDO, POR CONSEQUENTE, A ANULAÇÃO DE TAL PENALIDADE. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA AO FUNDAMENTO DE QUE NÃO HOUE QUALQUER ILEGALIDADE NA APLICAÇÃO DA PENALIDADE PELO CONDOMÍNIO. O QUE ACONTECEU NO PRESENTE CASO FOI DESCUMPRIMENTO DE REGRAS DE UTILIZAÇÃO DO ESPAÇO COMUM, DA ÁREA CEDIDA PARA FESTAS, MATÉRIA TRATADA NORMALMENTE PELO REGIMENTO INTERNO. RETENÇÃO RECURSAL CALCADA NO ARGUMENTO DE CERCEAMENTO DE

DEFESA, NA MEDIDA EM QUE NÃO FORAM PREVIAMENTE ADVERTIDOS PARA APRESENTAR SUA DEFESA, ALEGAM QUE PARA A APLICAÇÃO DAS SANÇÕES É NECESSÁRIA A NOTIFICAÇÃO PRÉVIA, OPORTUNIZANDO O EXERCÍCIO DO DIREITO DE DEFESA, O QUE INEXISTIU NO CASO. ASSISTE PARCIAL RAZÃO AOS APELANTES. ACOLHE-SE A ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA, EIS QUE, EM QUE PESE OS AUTORES TEREM SIDO PREVIAMENTE ADVERTIDOS E NOTIFICADOS ACERCA DA APLICAÇÃO DA MULTA, NÃO HOUVE OPORTUNIDADE DE DEFESA. INEXISTÊNCIA DE PROVAS, TAIS COMO RECLAMAÇÕES DOS DEMAIS MORADORES NO LIVRO DO CONDOMÍNIO, A RESPALDAR A LICITUDE DA PENALIDADE IMPOSTA. FALTA DE JULGAMENTO POR ASSEMBLEIA DO RECURSO ADMINISTRATIVO DOS AUTORES, CONFORME EXIGE A CONVENÇÃO CONDOMINIAL E O REGULAMENTO INTERNO. DE SE RECONHECER, DOUTRA PARTE, O DESCOMPASSO DA MULTA COMINADA, EM FACE DO PRINCÍPIO DA PROPORCIONALIDADE E DA RAZOABILIDADE. ILEGALIDADE E EXAGERO DA MULTA APLICADA NO ABSURDO VALOR DE R\$ 3.721,68, QUE ULTRAPASSA FACILMENTE CINCO VEZES O VALOR DO CONDOMINIO (ARTIGO 1336, §2º DO CÓDIGO CIVIL). MULTA APLICADA EM RAZÃO DE UMA ÚNICA OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE REITERAÇÃO DESTA CONDUTA. ARBITRARIEDADE DA PENALIDADE INEXISTÊNCIA DE DANOS MORAIS INDENIZÁVEIS. PROVIMENTO PARCIAL DO APELO TÃO SOMENTE PARA DECLARAR A NULIDADE DA MULTA APLICADA.

(0034008-93.2017.8.19.0004 - APELAÇÃO CÍVEL - RELATOR: JDS. DES. ÁLVARO HENRIQUE TEIXEIRA DE ALMEIDA - Vigésima Quarta Câmara Cível – Julgamento:

DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA. INFRAÇÃO DE REGULAMENTO QUE PROÍBE O TRÂNSITO DE ANIMAIS EM ELEVADOR DE SERVIÇO. APLICAÇÃO DE MULTA. POSSIBILIDADE. CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLÉIA PARA DELIBERAÇÃO SOBRE O TEMA. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. Ab initio, cumpre consignar que a responsabilidade pelo débito condominial é do proprietário do imóvel ou de quem detiver a posse do bem em caráter definitivo, uma vez tratar-se de obrigação propter rem. O caso dos autos versa sobre a cobrança de multa em função da transgressão pela ré de cláusula proibitiva de trânsito de animais em elevador social, contida no regulamento interno do condomínio. É fato incontroverso nos autos que a ré transitou, por mais de uma vez, com seu animal de estimação pelo elevador social, infringindo o regulamento do condomínio (cláusulas 3.4.3 e 3.4.4. – fl. 35). Ao contrário do alegado pela apelante, a cláusula 3.4.4. dispõe que “Os animais não poderão, em

hipótese alguma, circular ou permanecer nas áreas comuns do Condomínio, bem como nos elevadores e hall sociais.” Compulsando os autos, verifica-se que foram remetidas duas notificações à ré. A primeira, em 08/12/2008, notificando-a formalmente sobre a infração ao regimento, onde lhe foi informado que foram realizados vários avisos verbais ao seu marido. A segunda, em 04/09/2009, notificando-a de que foi flagrada com seu cachorro no elevador social, pelo sistema digital de segurança, mesmo tendo sido colocada uma revista na frente da câmera na tentativa de ocultar a infração. Assim, com a prévia aprovação do conselho consultivo, a multa foi aplicada. De acordo com o capítulo 13 (Das penalidades) da Convenção do Condomínio, em sua cláusula 13.2.1, “a multa será imposta e cobrada pelo síndico, com prévia aprovação do conselho consultivo, permitido recurso do interessado para a assembleia geral”. Seguindo o procedimento previsto, foi convocada assembleia com a finalidade de decidir o recurso da ré e, por unanimidade, a penalidade foi mantida. Portanto, correta a cobrança da multa, considerando que as notificações foram devidamente remetidas, conforme comprovam os documentos de fls. 54/55 e o procedimento previsto no Regimento Interno foi corretamente seguido. Recurso a que se nega seguimento.

(0003813-39.2010.8.19.0209 – APELAÇÃO CÍVEL - DESEMBARGADORA RENATA MACHADO COTTA – TERCEIRA CÂMARA CÍVEL – JULGAMENTO: 04/09/2013)

Assim, a r. sentença recorrida deve ser reformada no sentido de que o pleito autoral seja parcialmente acolhido para que a exigibilidade da multa aplicada fique suspensa até que haja a efetiva deliberação da Assembleia de Condomínio sobre a questão.

Em consequência da sucumbência recíproca, as despesas processuais serão rateadas entre as partes (50% para a parte autora e 50% para a parte ré).



Primeira Câmara Cível



Outrossim, cada parte pagará ao advogado da parte adversa a verba honorária de sucumbência na ordem de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

Por conta de tais considerações, dá-se parcial provimento à apelação interposta pelo Autor nos termos supra.

Rio de Janeiro, 17 de maio de 2022.

Sérgio Ricardo de Arruda Fernandes
Desembargador

