



Apelação Cível nº. 0001782-36.2020.8.19.0002

Juízo de origem: 10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI

Magistrado: MARIA APARECIDA DA COSTA BASTOS

Apelante: CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS JASMIN S E PALMAS COMERCIAL

Apelado: HUGO PAIVA FILHO

Relator: DES. GILBERTO MATOS

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS. MULTA POR INFRAÇÃO. INDISPENSÁVEL A PRÉVIA NOTIFICAÇÃO DO INFRATOR, CONFORME REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO. AUSÊNCIA DE PROVA DA NOTIFICAÇÃO PRÉVIA DO RÉU. CONSIGNAÇÃO DO VALOR DA COTA CONDOMINIAL OBJETO DA COBRANÇA, SEM A MULTA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO. 1. Ação de cobrança de cotas condominiais ordinárias e extraordinárias relativas ao mês de março de 2019, referentes à unidade da qual é proprietário o réu, a quem foi aplicada multa por infração ao artigo 15, d, do Regimento Interno do condomínio, que proíbe a utilização do elevador social para trânsito de cães e animais de qualquer espécie, salvo nas hipóteses e condições ali estipuladas. 2. Expressa previsão, no artigo 52 do Regimento Interno, de que a aplicação da multa de um salário-mínimo por infração deve ser precedida de advertência escrita. 3. O documento trazido pelo autor, e que, segundo ele, seria suficiente a demonstrar que o réu foi advertido antes que lhe fosse aplicada a multa, é apenas um preview de um telegrama sem prova de recebimento. A par disso, o próprio apelante afirma que a notificação não foi concluída, embora por recusa do próprio réu. 4. Diante da consignação em pagamento do débito condominial, sem recusa do credor, na forma do art. 539 e parágrafos 1º e 2º, do CPC, não há que se falar na dívida imputada ao réu na inicial. 5. Acerto da R. Sentença de improcedência. 6. Desprovimento do apelo.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0001782-36.2020.8.19.0002, em que figura como apelante CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS JASMIN S E PALMAS COMERCIAL e apelado HUGO PAIVA FILHO.

A C O R D A M os Desembargadores da Vigésima Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por UNANIMIDADE de votos, em NEGAR PROVIMENTO ao apelo, nos termos do voto do Relator.



Apelação Cível nº. 0001782-36.2020.8.19.0002

RELATÓRIO

Cuida-se de ação de cobrança de cota condominial ajuizada pelo CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS JASMINS E PALMAS em face de HUGO PAIVA FILHO, no qual alega, em suma, que: a) o demandado é responsável pelo apartamento 1102, bloco B, e, na qualidade de condômino, é devedor das cotas ordinárias e extraordinárias referentes ao mês de março de 2019, totalizando o débito de R\$ 2.132,24; b) diante da frustração das tentativas de receber os valores pela via administrativa, ajuizou a presente demanda.

Requer, ao final, seja o réu condenado ao pagamento das cotas condominiais vencidas, devidamente atualizadas.

Foi proferida sentença, às fls. 201/203, no sentido da improcedência do pedido, com a condenação do autor ao pagamento das custas judiciais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa.

Opostos embargos declaratórios pelo autor, foram rejeitados, às fls. 236.

Inconformado, apela o Condomínio autor, às fls. 245/251, e alega, sucintamente, que: a) ao contrário do que entendeu o Juízo de 1º grau na R. Sentença, o réu foi devidamente notificado acerca de sua atitude de infringir o regulamento interno do condomínio, conforme fls. 193/194; b) o réu é condômino antissocial, que depois de notificado, enviou carta à síndica do prédio, informando que utilizaria o elevador social para o transporte do seu cão, sob a infundada alegação de que o elevador de serviço estaria impróprio para o uso do seu animal de estimação.

Requer seja o apelo provido para a procedência do pedido.

Contrarrazões do réu, às fls. 263/269, em prestígio à R. Sentença.

É o relatório.

VOTO

O apelo merece ser conhecido, eis que presentes seus requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade.

Cuida-se de ação de cobrança de cotas condominiais ordinárias e extraordinárias, relativas ao mês de março de 2019, referentes à unidade da qual é proprietário o réu, no valor total de R\$ 2.132,24 (dois mil, cento e trinta e dois reais e vinte e quatro centavos).



Apelação Cível nº. 0001782-36.2020.8.19.0002

Segundo o réu, ele não foi previamente notificado a respeito da infração que gerou a multa, e por tal motivo consignou no Banco do Brasil o valor de R\$ 833,04 (oitocentos e trinta e três reais e quatro centavos), relativo à cota condominial e multa de 2%, argumentos acolhidos pelo d. Juízo de 1º grau, que julgou improcedente o pedido.

Neste apelo, aduz o Condomínio autor que enviou notificação ao réu, antes de aplicar a multa aqui discutida, de forma a adverti-lo de que seria aplicada a sanção caso ele continuasse se utilizando do elevador social com seu cão de estimação.

Como se observa, às fls. 116/119 dos autos, os artigos 15 e 52 do Regimento Interno do autor dispõem que:

Art. 15 – É expressamente proibido:

(...)

d) utilizar o elevador social e portaria social para trânsito de cães e animais de qualquer espécie; caso o elevador de serviço estiver parado ou com mudanças, os animais poderão ser conduzidos no elevador social, porém no colo do dono.

(...)

Art. 52. Fica estabelecido que quando desrespeitadas as disposições do presente Regimento, será feita advertência escrita e na reincidência será aplicada multa de um salário mínimo e/ou na forma da lei.”

O documento trazido às fls. 194, contudo, é apenas um preview de um telegrama que teria sido remetido ao réu em janeiro de 2019, sem prova de recebimento, e, pois, não é hábil a comprovar a prévia notificação, inclusive porque o próprio apelante afirma, às fls. 190, que *“a notificação somente não foi concluída por recusa do próprio Réu”*.

A par disso, como bem consignado na R. Sentença:

“(…) o réu trouxe às fls. 120/121 dos presentes autos a ‘Guia de Recebimento de Depósito de Consignação em Pagamento’ no valor de R\$ 833,04, devidamente quitada, constando a fl. 122 missiva do Banco do Brasil informando que não houve recusa por parte do condomínio autor.

Sendo assim, diante da consignação em pagamento do débito condominial de março de 2019, sem recusa do credor, na forma do art. 539 e §§ 1º e 2º, do CPC, não há que se falar na dívida imputada ao réu na inicial, motivo pelo qual se impõe a rejeição do pleito autoral.”



Apelação Cível nº. 0001782-36.2020.8.19.0002

Registre-se, por derradeiro, que o fato de o réu ter remetido carta não amistosa à síndica para justificar o uso do elevador social por ele e seu cão de estimação, ainda que reflita o clima de animosidade que se percebe existir entre as partes e os demais condôminos, é despciendo à resolução da controvérsia posta nesta demanda.

A R. Sentença, por tudo aqui considerado, mostra-se correta e não merece qualquer reparo.

Pelo exposto, o VOTO é pelo DESPROVIMENTO do apelo.

Honorários advocatícios majorados em 1% (um por cento), em observância ao que dispõe o artigo 85, § 11, do CPC.

Rio de Janeiro, 26 de agosto de 2021.

Desembargador **GILBERTO MATOS**
Relator