

## EMENTA

CIVIL. APELAÇÃO E RECURSO ADESIVO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. USO IRREGULAR DA PROPRIEDADE. CONSTANTE PERTURBAÇÃO AO SOSSEGO DOS CONDÔMINOS. IMPOSIÇÃO DE MULTA. POSSIBILIDADE. ESCALONAMENTO E MAJORAÇÃO DAS PENALIDADES. ENUNCIADO Nº 508, JORNADA DE DIREITO CIVIL. ART.1.337, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL.

1. O Código Civil estabelece limites ao exercício do direito de propriedade e de vizinhança, dentre eles a aplicação de multas e sua majoração escalonada, até o décuplo do valor da taxa ordinária de condomínio, caso não cesse a importunação, consoante se infere dos arts. 1.228, caput e § 1º, 1.277, 1.336, inciso IV e § 2º e 1.337, caput e parágrafo único.
2. A comprovação de que sanções pecuniárias não surtiram efeito permite que o Judiciário imponha ao condômino a proibição de continuar praticando atos antissociais e nocivos aos demais moradores.
3. Diante do descumprimento da regra de convívio, o condomínio pode requerer ou aplicar as penalidades cabíveis, que podem ser majoradas em ordem escalonada, caso a renitência persista.
3. O Enunciado nº 508, da V Jornada de Direito Civil, dispõe que: “verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (arts. 5º, XXIII, da CRFB e 1.228, § 1º, do CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, § 2º, do CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal”.

4. Não comprovada a realização de assembleia descrita no parágrafo único do artigo 1.337, do CC, não há de se falar em expulsão do condômino.
5. Demonstrado que a multa aplicada para que o réu se abstivesse da prática de atos antissociais não violou os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, e observou a

extensão, gravidade do dano, e o caráter punitivo-pedagógico da medida, inviável qualquer reparo na sua fixação.

6. Apelo não provido. Recurso adesivo não provido.

# ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 4ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, ARNOLDO CAMANHO - Relator, SÉRGIO ROCHA 1º Vogal e JAMES EDUARDO OLIVEIRA - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador SÉRGIO ROCHA, em proferir a seguinte decisão: NEGAR PROVIMENTO AOS RECURSOS, UNÂNIME, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 27 de Maio de 2020

**Desembargador ARNOLDO CAMANHO**  
Relator

# RELATÓRIO

Cuida-se de apelação e de recuso adesivo interpostos, respectivamente, por ..., autor, e por ..., réu, contra sentença proferida pelo MM. Juízo da 1<sup>a</sup> Vara Cível de Águas Claras, que julgou parcialmente procedentes os pedidos para determinar ao réu a abstenção de atos antissociais, devendo observar os padrões comportamentais constantes dos capítulos 4 e 5 do Regimento Interno do ..., sob pena de multa diária de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). Por fim, condenou o réu ao pagamento das custas e honorários no percentual de dez por cento (10%) sobre o valor da causa.

Em suas razões, o apelante relata que propôs a ação com o objetivo de solucionar o impasse travado por um único morador que possui atitudes antissociais em detrimento da paz de todos os demais moradores do condomínio. Afirma que a tutela de urgência restou deferida, fixando multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). Declara que as atitudes antissociais consistem em “xingamento a vizinhos, baderna no apartamento e nas áreas comuns do condomínio, barulho excessivo durante a madrugada, gritos durante a madrugada, sujeira excessiva e cheiro ruim exalando do apartamento do apelado o que atrai baratas e insetos para todos os vizinhos, excesso de fumaça durante o dia e durante a madrugada que invade os apartamentos vizinhos, dentre diversos outros conforme documentação juntada aos autos”. Alega que, após o ajuizamento da demanda, houve novas ocorrências de atos antissociais praticados pelo apelado. Defende que estão comprovadas a reiteração de atos antissociais praticados pelo apelado aptos a ensejarem sua expulsão do condomínio.

Informa que está em trâmite processo criminal, que restou suspenso por três meses, sob a alegação de que o imóvel seria vendido e que o apelado se comprometeria a não mais praticar atos antissociais. No entanto, depois de seis meses, narra que o apelado não colocou o imóvel a venda e continuou a praticar condutas antissociais. Destaca que o direito de propriedade do apelado está sob ameaça, considerando a majoração da multa determinada pelo Tribunal e as reiteradas práticas das atitudes proibidas, o que fará com que a condenação em multas se aproxime do valor do imóvel. Requer o provimento do apelo, a fim de que seja determinada a expulsão do apelado do condomínio, pois todas as medidas já foram adotadas e restaram sem sucesso, o que permite a aplicação de medida extrema em respeito à paz social, ao direito de propriedade e à dignidade da pessoa humana.

Contrarrazões de ... pugnando pelo não provimento do apelo com relação ao pedido de expulsão.

No recurso adesivo, ... alega que o valor fixado a título de multa diária em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) viola o princípio da proporcionalidade e razoabilidade, considerando a sua hipossuficiência. Requer o provimento do recurso adesivo para reduzir o montante para o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) até R\$ 3.000,00 (três mil reais).

Nas contrarrazões ao recurso adesivo, ... requer a manutenção da multa diária em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

É o relatório.

## VOTOS

© Senhor Desembargador ARNOLDO CAMANHO Relator

Apreciam-se, em primeiro lugar, as razões expendidas na apelação do autor.

Inicialmente, cumpre ressaltar que, entre os deveres do condômino, destaca-se o de não utilizar sua unidade “de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes”, nos termos do que dispõe o art. 1.336, inciso IV, do CC, sendo oportuno fazer referência à concreta possibilidade de materialização do comando contido no art. 1.337, parágrafo único, do mesmo diploma legal, onde se lê que “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 assembléia”.

Ademais, o Regimento Interno do condomínio apelante (ID nº 15022504) elenca, no particular, uma lista de deveres e de proibições aos condôminos, cabendo destacar, entre os deveres, o de “observar dentro do condomínio a mais rigorosa moralidade, decência e respeito” (item 4.11) e o de “ser cordial com todos os condôminos” (item 4.29), cabendo ao condômino “respeitar o espaço e o ambiente do outro” (item 4.30), além de “ter o bom senso e a gentileza com todos os moradores” (item 4.33) e de “ser amigável” (item 4.34). Quanto às proibições, destaca-se a vedação a “ter conduta antissocial” (item 5.3) e a relativa a “incomodar a vizinhança com quaisquer tipos de comportamento” (item 5.4).

Ao compulsar os autos, observa-se nos boletins de ocorrência IDs nº 15023072, 15023073, 15023074, 15023075, 15023076, 15023077, 15023078, 15023079, 15023080 e nas reclamações (IDs nº 15023061, 15023062, 15023063, 15023064, 15023065, 15023066, 15023067, 15023068, 15023069, 15023070, 15023071, a prática de condutas antissociais pelo réu que geraram transtornos aos demais condôminos.

As notificações realizadas pelo condomínio (IDs nº 15023060, 15023059, 15022508, 15022507, 15022506, 15022505) demonstram que este buscou desestimular o réu à prática de atos nocivos ao sossego, fazendo valer a regra condominial e legal posta à sua disposição.

Desse modo, restou sobejamente demonstrado que o réu praticou atos que causaram constante incômodo e desassossego aos seus vizinhos e, pelo que consta dos autos, há provas de que o condomínio se utilizou do arcabouço legal e exerceu o que estava ao seu alcance para fazer cessar a postura do réu, como era de se esperar. Todavia, tais condutas não surtiram efeito, e como medida extrema e subsidiária o condomínio socorreu-se do Judiciário, na pretensão de, proibir o condômino de continuar praticando atos antissociais e nocivos aos demais moradores.

Saliente-se que a pretensão de fixação de multa ao réu diante do descumprimento da regra de convívio, permite que o condomínio aplique as penalidades cabíveis. As penalidades, além de constarem do regimento condominial, encontram balizamento legal, e podem ser majoradas em ordem escalonada, caso a renitência persista, a ponto de lhe serem aplicadas multas equivalentes ao quíntuplo ou até mesmo ao décupo do valor atribuído às contribuições ordinárias

Acrescente-se que, no caso dos autos, após o deferimento da tutela postulada pelo autor em agravo de instrumento, o apelante noticiou nos autos que o réu continuou praticando atos antissociais (ID nº 15023119 Págs. 1-2).

Nesse sentido, o Enunciado 508, da V Jornada de Direito Civil, dispõe que, in verbis:

“Verificando-se que a sanção pecuniária mostrouse ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade e a vedação ao abuso do direito justificam a exclusão do condômino antissocial, desde

que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal.” Já o parágrafo único, do referido art. 1.337, assim dispõe:

“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 assembleia”.

Como se sabe, o direito de propriedade não é absoluto e, considerando que o direito dos demais condôminos têm sido violado e restringido por atitudes perpetradas pelo réu, deve-se escolher o da maioria.

No entanto, não consta nos autos documento que demonstre a realização da assembleia descrita no parágrafo único do art. 1.337, do CC, devendo a sentença que não permitiu a expulsão do condômino ser mantida neste ponto.

Assim, inviável o provimento do apelo do autor.

Analisada a apelação do autor, passa-se ao exame do recurso adesivo em que o réu, ..., postula a diminuição da multa diária aplicada.

A imposição da multa se deu em decorrência da obrigação de não fazer para que o réu se abstivesse de praticar atos antissociais de diversas naturezas. Ora, referida penalidade teve o fim de coibir o réu a praticar tais condutas, uma vez que, não pode este deixar de observar as normas condominiais e, reiteradamente, causar transtornos para os demais moradores do prédio. Desse modo, os princípios da razoabilidade e proporcionalidade não restaram violados ao ser imposta a multa diária, que considerou, no caso concreto, a extensão e a gravidade do dano, e o caráter punitivo-pedagógico da medida. No mesmo sentido, confira-se:

“DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONDOMÍNIO. PENA PECUNIÁRIA. POR OFENSA À ORDEM. PREVISÃO EM CONVENÇÃO. CABIMENTO.

ART.1.337 DO CÓDIGO CIVIL OBSERVADO. HONORÁRIOS DE ADVOGADO. REDUÇÃO. ART.20 DO CPC. CAUSA SINGELA. POSSIBILIDADE.

1. O condômino ou seu preposto que afronta as normas do condomínio e pratica atos que comprometem a boa ordem e a reputação do edifício pode ser compelido a

pagar multa, independentemente de eventuais perdas e danos ao patrimônio.

(...)".

(Acórdão n.806387, 20110110865608APC, Relator: ANTONINHO LOPES, Revisor: JAMES EDUARDO OLIVEIRA, 4ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 09/07/2014, Publicado no DJE: 06/08/2014. Pág.: 155)

Dessa forma, nego provimento aos recursos. Em razão da sucumbência em sede recursal, fixo honorários para o autor em dez por cento (10%) sobre o valor atualizado da causa e majoro honorários advocatícios devidos pelo réu em um por cento (1%), conforme o art. 85, § 11, do CPC, mantendo os demais termos da sentença. É como voto.

© Senhor Desembargador SÉRGIO ROCHA 1 Vogal

## Com o relator

© Senhor Desembargador JAMES EDUARDO OLIVEIRA 2º Vogal Conselheiro

## DECISÃO

## NEGAR PROVIMENTO AOS RECURSOS, UNÂMIME

Assinado eletronicamente por: ARNOLDOLAMANHO DE ASSIS

01/07/2020 14:01:45 - https://pje2i.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam ID do documento: 17346813

17346813



2007011401453120000001685370

## IMPRIMIR

GFRAR PDF