

Número do processo: 0707751-67.2020.8.07.0020

Classe judicial: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

AUTOR: CONDOMINIO -----

REU: -----

SENTENÇA

CONDOMÍNIO ----- ajuizou a presente ação em desfavor de -----.

Narra o autor, em síntese, que o réu é morador da unidade ---- da Torre ----- do -----, o qual, em diversas oportunidades, fora notificado e multado por condutas descritas como “antissociais” pelo regimento interno do condomínio, perturbando a paz e o sossego dos demais condôminos, tais como “ouvir som em alto volume em sua unidade”, “fumar em área comum” e “praticar atos obscenos com uma mulher dentro do elevador do condomínio”.

Sustenta que as medidas adotadas pelo condomínio – notificação e multa previstas regimentalmente – não estão sendo suficientes para coibir os reiterados “atos antissociais” do réu, razão pela qual busca, em juízo, impedir que as condutas tenham continuidade.

Ante as inúmeras tentativas frustradas de resolver a situação, requer liminarmente que o réu seja compelido a se abster “de praticar os atos antissociais (como, por exemplo, ouvir música em alto volume, praticar atos obscenos, entre outros), devendo observar o padrão social e comportamental constante dos capítulos 4 (“Deveres dos Condôminos”) e 5 (“Proibições aos Condôminos”) do Regimento Interno do Condomínio Requerente, sob pena de multa no importe do décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais por cada infração cometida, a ser aplicada pelo Requerente”. No mérito, pleiteia a confirmação da tutela provisória de urgência.

Com a inicial, trouxe documentos.

Custas recolhidas.

Decisão id. 66231386 deferiu o pedido de tutela de urgência para *determinar ao réu que se abstenha de praticar qualquer conduta contrária às cláusulas 4 (Deveres dos Condôminos) e 5 (Proibições aos Condôminos) do Regimento Interno Setor Apart Hotel -----, principalmente ouvir e produzir sons e/ou ruídos em níveis capazes de perturbar o sossego alheio até ulterior decisão deste Juízo. Em caso de descumprimento, incidirá multa combinatória no valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) por cada ato contrário à presente decisão.*

Citado, o requerido apresentou contestação e documentos (id. 67936059). No mérito, defende que *sempre honorou com seus compromissos de forma ordeira, bem como buscou respeitar e tratar com cordialidade todos os seus vizinhos*; que as multas foram aplicadas em total desacordo com as normas estabelecidas pelo próprio condomínio, bem como as normas de limite de ruído por este adotadas; que o excesso narrado no elevador foi praticado pelo primo do requerido, que estava no imóvel no período. Em reconvenção, defende a ilegalidade das multas; pede tutela de urgência para que sejam cobradas em

boleto separado; requer a declaração de nulidade das penalidades aplicadas e condenação do Condomínio em dano moral, estimado em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Decisão id. 68982268 indeferiu o pedido de justiça gratuita formulado pelo requerido reconvinte. Indeferiu, ainda, o pedido de tutela de urgência.

O requerido reconvinte não recolheu as custas da reconvenção, razão pela qual não foi recebida (id. 72914489). Interposto agravo de instrumento, não foi deferido o efeito suspensivo (id. 73768886).

Réplica pelo Condomínio (id. 74166923).

Intimadas as partes, o requerido pugnou pela produção de prova oral, deferida pela decisão id. 76774151.

Realizada sessão de conciliação, não houve acordo entre as partes (id. 78335630).

Audiência de instrução registrada pelo id. 92045136.

Após alegações finais apresentadas pelas partes, os autos vieram conclusos para sentença.

É o relatório. Passo a fundamentar e decidir.

Inexistindo questões prefaciais ou prejudiciais pendentes de apreciação, e presentes os pressupostos e as condições indispensáveis ao exercício do direito de ação, avanço ao exame do cerne da questão submetida ao descritivo jurisdicional.

Consoante relatado, o Condomínio propôs a presente ação para que o réu se abstenha de praticar atos antissociais, devendo observar o padrão social e comportamental constante dos capítulos 4 (“Deveres dos Condôminos”) e 5 (“Proibições aos Condôminos”) do Regimento Interno do Condomínio, sob pena de aplicação de multa.

Sobre o assunto, o Código Civil dispõe:

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 assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

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 quíntuplo 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 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.

O Regimento Interno do Condomínio (id. 66070464 - Pág. 5) elenca 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).

No caso, restou devidamente comprovado nos autos que o réu, de forma reiterada, infringe as normas condominiais e pratica condutas antissociais que tiram a paz e o sossego dos demais vizinhos.

Nesse sentido, verifico que o autor juntou aos autos 03 (três) notificações de advertência (IDS 66070463, 66070469 e 66070477), 07 (sete) notificações de multa (IDS 66070465, 66070471, 66070472, 66070474, 66070475, 66070476 e 66070480), 02 (duas) comunicações de ocorrência policial de moradores referentes à notícia de perturbação do sossego alheio (IDS 66070481 e 66070483) e 06 (seis) registros de reclamações de moradores no livro do condomínio (IDS 66070484 a 66072145), todas atribuídas ao réu.

Excluindo-se as notificações de IDS 66070469 e 66070471 por fumar em área comum e praticar atos obscenos com uma mulher dentro do elevador, respectivamente, nota-se que o comportamento que mais tem causado transtornos à vizinhança e ao condomínio é o fato de o réu ouvir e produzir sons e ruídos em níveis tão altos, capazes de perturbar o sossego alheio.

A título de exemplificação, no ID 66070484, no dia 3 de junho de 2020, às 00h26min, uma moradora do condomínio reclama da perturbação do silêncio por parte do réu, nos seguintes termos: “Prezados, Em mais um episódio informo que, Sr. ----- esteve em sua unidade com muitas pessoas, o que gerou gritarias, conversas altas e crime, no que diz respeito a Lei de Perturbação do Silêncio. Produzi material no grupo do whatsapp com os sons e solicitei que baixassem. Mas Sr. -----, como já foi observado, é um condômino com aversão às regras desde condomínio, sendo incapaz de viver entre harmonia no ----- . Por favor, apliquem as multas e usem para os fins judiciais”.

De igual modo, é possível extrair do ID 66070492, outra moradora registrando sua queixa contra a conduta irregular do réu ao perturbar o sossego alheio da vizinhança, no dia 12/06/2020, nos seguintes termos: “Na última madrugada, o barulho vindo do apartamento -----, da torre ----, atrapalhou o sossego da noite dos moradores. Vindo barulho, sons, conversas altas da "social" que ocorria na unidade mencionada, da minha unidade que fica na parte inferior, se ouvia toda a algazarra. Tal conduta prejudicou o sossego dos presentes em minha unidade. Assim, solicito que o condomínio tome as medidas cabíveis para que o morador respeite as regras sociais e legais de convivência”.

Quanto ao ato obsceno no elevador, o próprio requerido reconhece que foi praticado por pessoa que estava hospedada em sua residência (id. 67936059 - Pág. 7).

A recalcitrância e a falta de bom senso do réu em se adequar às normas de convivência do condomínio onde vive resta caracterizada pela farta documentação juntada aos autos pelo autor, que tem adotado todas as medidas ao seu alcance, sem, contudo, obter êxito em refrear as condutas irregulares do réu.

Acrescento, ainda, que a prova oral colhida não teve o condão de desconstituir a robusta prova documental que instrui a inicial.

A testemunha ----- esclareceu que *a sua unidade fica virada do lado oposto à unidade da parte ré, razão pela qual não saberia informar se já houve a produção de ruído excessivo vindo do apartamento da parte ré* (id. 92045136 - Pág. 2).



A testemunha ----- (id. 92045136 - Pág. 3) mudou para o imóvel localizado no ----- em junho de 2020, sendo que a presente ação, ajuizada em 23/06/2020, diz respeito a fatos pretéritos.

A testemunha ----- é proprietária do imóvel locado pelo requeridos, mas não reside no Condomínio.

Assim, finda a instrução, o autor se desincumbiu do ônus que lhe competia, produzindo prova documental suficiente dos fatos constitutivos do seu direito, à luz do artigo 373, inciso I do Código de Processo Civil. Já o requerido não produziu prova de fato extintivo, modificativo ou impeditivo do direito do Condomínio.

Dessarte, ficou provada a prática de atos por parte do requerido que atentam à boa convivência e às regras do Regimento Interno do Condomínio. As notificações realizadas pelo autor 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

Conforme consta da inicial e das provas juntadas aos autos, o autor impôs ao réu 03 (três) notificações de advertência (IDS 66070463, 66070469 e 66070477) e 07 (sete) multas pecuniárias (IDS 66070465, 66070471, 66070472, 66070474, 66070475, 66070476 e 66070480), as quais não tiveram qualquer efeito, pois o requerido continuou a perturbar o sossego dos vizinhos, ocasião em que ainda foram registrados boletins de ocorrência.

É certo que ao optar por morar em um condomínio residencial, o morador deve ter consciência de que existem regras a cumprir, em especial de boa convivência com os demais vizinhos.

Nesse sentido, o Código Civil em seu artigo 1.337 transcreto acima prevê que é possível a majoração de multa pecuniária para o condômino que reiteradamente deixa de cumprir com os seus deveres perante o condomínio.

Nesse teor, o réu deve atentar que a vida em sociedade requer respeito à coletividade e às normas existentes no local em que escolheu morar, não sendo possível portar-se da forma que lhe convier.

Em caso semelhante, o eg. TJDFT assim decidiu:

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 N° 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 1258928,

Pelos exposto, a procedência do pedido inicial é medida que se impõe.

Ante o exposto, ratifico a decisão que deferiu a tutela de urgência e **JUGO PROCEDENTE** o pedido deduzido na inicial para determinar ao requerido que, na condição de condômino, morador e usuário das dependências do condomínio e de sua própria unidade imobiliária, abstenha-se de praticar quaisquer atos antissociais, principalmente ouvir e produzir sons e/ou ruídos em níveis capazes de perturbar o sossego alheio, devendo observar o padrão social e comportamental constante dos capítulos 4 (“Deveres dos Condôminos”) e 5 (“Proibições aos Condôminos”) do Regimento Interno do Condomínio ----- (ID nº 66070464), sob pena de multa de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) por cada ato praticado em desacordo com as regras do condomínio, nos termos e para os fins do art. 537, do CPC.

Resolvo o mérito da demanda, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC/15.

Condeno o réu ao pagamento de custas e honorários advocatícios arbitrados em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), com fulcro no artigo 85, 8º, do CPC, diante do irrisório valor atribuído à causa.

Oportunamente, não havendo outros requerimentos, arquivem-se com as cautelas de estilo.

Publique-se, registre-se e intimem-se.

Águas Claras/DF, 26 de julho de 2021 18:58:01.

INDIARA ARRUDA DE ALMEIDA SERRA
Juíza de Direito Substituta

