

## **APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO.**

### **PRETENSÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE MULTA IMPOSTA A CONDÔMINO.**

### **POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO ENTRE A SANÇÃO PREVISTA NO ART. 1336, §1º, DO CÓDIGO CIVIL E A SANÇÃO PREVISTA NO ART. 1.337 DO MESMO DIPLOMA QUANDO O DEVEDOR DAS COTAS CONDOMINIAIS É CONTUMAZ.**

### **JULGAMENTO DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO.**

### **SENTENÇA REFORMADA.**

I. É dever do condômino pagar as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, conforme prevê o art. 1.336, inciso I, do Código Civil. A sanção prevista no §1º de tal dispositivo, incidente na hipótese de descumprimento desse dever, pode ser cumulada com a sanção prevista no art. 1.337 quando o condômino é devedor contumaz, ou seja, descumpre reiteradamente o dever de pagar as cotas. As naturezas das penalidades são diversas. A primeira hipótese (art. 1.336, §1º) trata-se da simples multa decorrente da execução tardia da obrigação, tendo caráter moratório. Já a segunda hipótese (art. 1.337) se trata de punição mais severa, tem caráter sancionatório, ou seja, não decorre de simples descumprimento de dever (tal como o de pagar as cotas), mas sim, de um descumprimento reiterado de qualquer dos deveres elencados no art. 1.336. Assim, as penalidades podem coexistir, não acarretando bis in idem, conforme precedentes do Superior Tribunal de Justiça.

III. No caso dos autos, há farta prova de que a autora se trata de devedora contumaz, pois não paga sua cota condominial em dia há quase dez anos, tendo efetuado parte do pagamento em uma das ações judiciais de cobrança movidas pelo condomínio apenas quando seu imóvel estava prestes a ser praxeado, voltando, logo depois, a descumprir seu dever.

IV. Reforma da sentença para julgar improcedente o pleito declaratório e, por consequência, inverter a sucumbência. Fixação de honorários recursais, considerando que a sentença recorrida foi publicada após a entrada em vigor do Novo Código de Processo Civil.

RECURSO PROVIDO À UNANIMIDADE.

APELAÇÃO CÍVEL

DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL

Nº 70070960588

(Nº CNJ: 0306252-77.2016.8.21.7000)

COMARCA DE PORTO ALEGRE

CONDOMINIO EDIFICIO VIA DELLA CARMELLA -  
APELANTE

SONIA REGINA SODER - APELADA

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em dar provimento ao recurso.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além da signatária, os eminentes Senhores DES. GELSON ROLIM STOCKER (PRESIDENTE) E DES.<sup>a</sup> MARTA BORGES ORTIZ.

Porto Alegre, 27 de outubro de 2016.

DES.<sup>a</sup> LIÉGE PURICELLI PIRES, Relatora.

## **RELATÓRIO**

DES.<sup>a</sup> LIÉGE PURICELLI PIRES (RELATORA)

Adoto, de início, o relatório da sentença:

SÔNIA REGINA SODER moveu ação declaratória em desfavor de CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIA DELLA CARMELLA, ambos qualificados nos autos. Disse que sofre com problemas financeiros e de saúde com relação a um filho. Alegou que entre os anos de 2007 e 2013 foram pagos valores muito altos a título de cotas condominiais em atraso. Aduziu que recebeu notificação extrajudicial para pagamento de novo débito ou justificar o não pagamento, sob pena de aplicação de multa prevista no art. 1337 do Código Civil. Asseverou que posteriormente recebeu nova notificação indicando a cobrança da penalidade. Narrou que não há previsão em convenção para a aplicação da multa e que em assembleia que discutiu o débito da autora, não lhe foi oportunizada a participação. Pugnou pela concessão de medida de urgência para ver afastados os efeitos da multa e, no mérito, pela procedência da demanda para declarar a nulidade da penalidade e a desconstituição da multa. Instruiu a inicial com documentos nas fls. 07/59.

Citada (fl. 61 verso), a parte ré apresentou recurso de agravo de instrumento nas fls. 63/69 e contestação a partir da fl. 70. Disse que tem conhecimento dos problemas enfrentados pela autora, mas que tais situações não dão ensejo a isenção do pagamento das cotas condominiais, que são oriundas do imóvel pertencente à autora. Alegou que o valor é realmente alto, mas porque a autora é proprietária de cobertura com área privativa de quase mil metros quadrados. Aduziu que há previsão legal para a aplicação da multa, já que a autora é devedora contumaz, somente efetuando os pagamentos quando ajuizadas demandas de cobrança. Asseverou que a multa fixada não se confunde com a multa moratória, tendo sido aprovada em assembleia por unanimidade. Narrou que a reiterada inadimplência acaba por prejudicar os demais condôminos. Pugnou pela improcedência da demanda e pela aplicação da pena de litigância de má-fé à autora. Juntou documentos nas fls. 80/109.

Em sede de agravo de instrumento a medida de urgência foi indeferida (fls. 112/115).

Replicou, a parte autora, nas fls. 116/118.

Instadas as partes quanto à produção de provas (fl. 120), as partes apresentaram pedido de julgamento antecipado.

Acrescento que sobreveio julgamento de procedência (fls. 124-127), para declarar a nulidade da penalidade aplicada e desconstituir a multa prevista no art. 1.337 do Código Civil.

Diante da sucumbência, foi condenado o autor ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% do benefício alcançado pela autora, correspondente ao valor da multa cobrada pelo boleto da fl. 8 (R\$ 18.253,20).

Inconformado, apelou o réu (fls. 132-142). Em suas razões recursais, sustenta a possibilidade de cumulação entre a multa moratória de 2% sobre o débito condominial, prevista no art. 1.336, §1º, do Código Civil, com a penalidade prevista no art. 1.337 do mesmo Diploma. Entende que a primeira penalidade ocorre pelo simples inadimplemento da obrigação de contribuir para as despesas do condomínio, ao passo que a segunda incide apenas quando o condômino não cumpre reiteradamente com seus deveres perante o condomínio. Salaria que a parte autora não cumpre seus deveres desde 2007, renovada e insistentemente. Diz que a conduta contumaz da autora prejudica sobremaneira a entidade condominial, que já necessitou dispensar o porteiro do turno da manhã, situação que contribuiu para o assalto de um condômino. Refere que provavelmente terá que dispensar mais funcionários, pois a cota-parte da autora faz muita falta às finanças do condomínio, pois seu apartamento é o maior de todos, tendo 1.000m<sup>2</sup>. Relata ter sido a autora notificada extrajudicialmente para quitar seu débito, sob pena de aplicação da penalidade prevista no art. 1.337 do Código Civil, mas que isso não surtiu efeito, pois não efetuado qualquer pagamento. Entende que a alegação de dificuldade financeira não é suficiente a afastar o dever de pagar a cota condominial, até porque, fosse aceita essa justificativa, muitos condôminos a utilizariam para deixar com suas obrigações, mormente na atual situação econômica do país. Salaria que a dívida da autora já foi objeto de execução (processo n. 001.1080183652-6) referente aos débitos condominiais de 2007 a 2012, tendo sido saldada a dívida por meio de acordo apenas quando o imóvel gerador do débito estava prestes a ser leiloado, mas, de tal acordo, ainda falta o valor de R\$ 14.000.00. Além de

tal ação judicial, conta que tramita outra (processo n. 001/1130286511-1) na qual se pretende o recebimento das cotas vencidas de 2013 até o presente momento, e o valor do débito já alcança a cifra de R\$ 300.000,00. Diz que há anos a autora transfere seu ônus aos demais condôminos, os quais muitas vezes também passam por dificuldades e ainda têm que arcar com as cotas da parte autora. Cita doutrina e jurisprudência do STJ acerca de possibilidade de aplicação da multa do art. 1.337 do CC ao devedor contumaz de débitos condominiais. Requer o julgamento de improcedência do pedido inicial e a inversão da condenação aos ônus sucumbenciais. Nesses termos, pede o provimento do recurso.

Contra-arrazoado o apelo (fls. 161-166), subiram os autos.

Cumpridas as formalidades elencadas nos artigos 931, 934 e 935 do Novo Código de Processo Civil.

É o relatório.

VOTOS

DES.<sup>a</sup> LIÉGE PURICELLI PIRES (RELATORA)

Por atendimento aos requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, conheço do recurso.

Trata-se de demanda na qual a parte autora pretende a declaração de nulidade de penalidade que lhe foi imposta pelo condomínio réu com força no art. 1.337 do Código Civil, no valor de R\$ 18.253,20 (fl. 8), a título de devedora contumaz de cotas condominiais. Entende que a aplicação de tal penalidade acarreta bis in idem, haja vista que sobre as cotas condominiais inadimplidas já incidem juros de mora e a multa prevista no art.

1.336, §1º, daquele Diploma. Diz que passa por dificuldades financeiras, que o valor do condomínio é alto (em torno de R\$ 4.000,00), e que tenta saldar sua dívida, tanto que no processo n. 001/1080183652-6 efetuou o depósito do valor de R\$ 123.159,44. Entende que não pode ser tratada como condômino com comportamento reiterado, nem antissocial.

No julgamento recorrido, entendeu-se pela procedência do pleito declaratório de nulidade, pois a penalidade prevista no art. 1.337 do Código Civil serviria para descumprimento de outros regramentos, que não os previstos no art. 1.336.

Devida vênia, discordo do posicionamento.

Primeiramente, destaco o teor das normas cuja possibilidade de cumulação será verificada:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

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.

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.

Veja-se que os artigos preveem tipos e penas diferentes, que não se confundem, conforme resumo:

- Art. 1.336, I, §1º, do CC:

- Fato ilícito: não cumprir o dever de condômino quanto ao pagamento das cotas condominiais

- Pena: juros moratórios e multa de até 2% sobre o débito

- Art. 1.337 do CC:

- Fato ilícito: não cumprir reiteradamente algum dos deveres de condômino

- Pena: multa de até 5 vezes o valor da despesa condominial

A primeira hipótese trata-se da simples multa decorrente da execução tardia da obrigação: caráter moratório. Vai incidir tanto quando se está em mora de uma, duas, três ou qualquer número de cotas condominiais. Já a segunda hipótese se trata de punição mais severa, que não é decorrente de um simples descumprimento de dever (tal como o de pagar as cotas), mas sim, de um descumprimento reiterado de qualquer dos deveres elencados no art. 1.336: caráter sancionatório. Assim, entendo que as sanções,

por suas naturezas diversas, podem coexistir, não se acarretando bis in idem.

Nesse sentido, a jurisprudência do E. STJ:

RECURSO ESPECIAL. [...] 2. DESCUMPRIMENTO DO DEVER DE CONTRIBUIÇÃO COM AS DESPESAS CONDOMINIAIS. SANÇÕES PECUNIÁRIAS TAXATIVAMENTE PREVISTAS NO CÓDIGO CIVIL. 3. IDÔNEOS E EFICAZES INSTRUMENTOS LEGAIS DE COERCIBILIDADE, DE GARANTIA E DE COBRANÇA POSTOS À DISPOSIÇÃO DO CONDOMÍNIO. OBSERVÂNCIA. NECESSIDADE. 4. MEDIDA RESTRITIVA QUE TEM O ÚNICO E ESPÚRIO PROPÓSITO DE EXPOR OSTENSIVAMENTE A CONDIÇÃO DE INADIMPLÊNCIA DO CONDÔMINO E DE SEUS FAMILIARES PERANTE O MEIO SOCIAL EM QUE RESIDEM. DESBORDAMENTO DOS DITAMES DO PRINCÍPIO DA DIGNIDADE HUMANA. VERIFICAÇÃO. 5. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

[...]

2. Para a específica hipótese de descumprimento do dever de contribuição pelas despesas condominiais, o Código Civil impõe ao condômino inadimplente severas sanções de ordem pecuniária, na medida de sua recalcitrância.

2.1 Sem prejuízo da sanção prevista no art. 1.336, §1º, do Código Civil, em havendo a deliberada reiteração do comportamento faltoso (o que não se confunde o simples inadimplemento involuntário de alguns débitos), instaurando-se permanente situação de inadimplência, o Código Civil

estabelece a possibilidade de o condomínio, mediante deliberação de  $\frac{3}{4}$  (três quartos) dos condôminos restantes, impor ao devedor contumaz outras penalidades, também de caráter pecuniário, segundo gradação proporcional à gravidade e à repetição dessa conduta (art. 1.337, caput e parágrafo único - multa pecuniária correspondente até o quádruplo ou até o décuplo do valor da respectiva cota condominial).

2.2 O art. 1.334, IV, do Código Civil apenas refere quais matérias devem ser tratadas na convenção condominial, entre as quais, as sanções a serem impostas aos condôminos faltosos. E nos artigos subsequentes, estabeleceu-se, para a específica hipótese de descumprimento do dever de contribuição com as despesas condominiais, a imposição das sanções pecuniárias acima delineadas.

Inexiste, assim, margem discricionária para outras sanções, que não as pecuniárias nos limites da lei.

3. Além das sanções pecuniárias, a lei adjetiva civil, atenta à essencialidade do cumprimento do dever de contribuir com as despesas condominiais, estabelece a favor do condomínio efetivas condições de obter a satisfação de seu crédito, inclusive por meio de procedimento que privilegia a celeridade.

[...]

5. Recurso especial improvido.

(REsp 1564030/MG, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/08/2016, DJe 19/08/2016)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CONDOMINIAL. DEVEDOR DE COTAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS. CONDÔMINO NOCIVO OU ANTISOCIAL. APLICAÇÃO DAS SANÇÕES PREVISTAS NOS ARTS. 1.336, § 1º, E 1.337, CAPUT, DO CÓDIGO CIVIL. POSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE CONDUCTA REITERADA E CONTUMAZ QUANTO AO INADIMPLENTO DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS. INEXISTÊNCIA DE BIS IN IDEM. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. De acordo com o art. 1.336, § 1º, do Código Civil, o condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de 1% (um por cento) ao mês e multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito.

2. O condômino que deixar de adimplir reiteradamente a importância devida a título de cotas condominiais poderá, desde que aprovada a sanção em assembleia por deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos, ser obrigado a pagar multa em até o quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade da falta e a sua reiteração.

3. A aplicação da sanção com base no art. 1.337, caput, do Código Civil exige que o condômino seja devedor reiterado e contumaz em relação ao pagamento dos débitos condominiais, não bastando o simples inadimplemento involuntário de alguns débitos.

4. A multa prevista no § 1º do art. 1.336 do CC/2002 detém natureza jurídica moratória, enquanto a penalidade pecuniária regulada pelo art. 1.337 tem caráter sancionatório, uma vez que, se

for o caso, o condomínio pode exigir inclusive a apuração das perdas e danos.

5. Recurso especial não provido.

(REsp 1247020/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 15/10/2015, DJe 11/11/2015)

No caso dos autos, foi devidamente comprovado pelo condomínio demandado que a autora é devedora contumaz, como se vê da documentação às fls. 80-109. Conforme salientado no relatório deste voto, a dívida da autora já foi objeto de execução (processo n. 001.1080183652-6) referente aos débitos condominiais de 2007 a 2012, tendo sido saldada a dívida por meio de acordo apenas quando o imóvel gerador do débito estava prestes a ser leiloado. Além de tal ação judicial, tramita outra (processo n. 001/1130286511-1) na qual se pretende o recebimento das cotas vencidas de 2013 até o presente momento, e, conforme o réu, o valor do débito já alcança a cifra de R\$ 300.000,00.

Ou seja, a autora descumpra seu dever de pagar o condomínio há quase 10 anos, surgindo parte do dinheiro – quase de forma mágica – apenas quando estava prestes a perder seu imóvel.

A toda evidência, tal comportamento reiterado se enquadra a condômino nocivo ou antissocial, pois não é dever dos demais condôminos, mês a mês, arcar com obrigação pecuniária que não é sua, que deve ser repartida conforme a fração ideal de cada um. A situação agrava-se ainda mais na hipótese em exame porque se trata de condomínio com apenas dez unidades, situado em bairro nobre desta Capital, com alto custo mensal, e a unidade condominial da autora se trata de imóvel com larga metragem,

pois consistente em uma das duas coberturas (convenção às fls. 27-42).

Por tais razões, imperiosa se mostra a reforma da sentença.

## DISPOSITIVO

Com essas considerações, dou provimento ao recurso, a fim de julgar improcedente o pedido inicial e, por consequência, inverter a condenação ao pagamento dos ônus sucumbenciais fixados na sentença.

São devidos honorários pela presente fase recursal, conforme estabelece o art. 85, §11, do NCPC. Arbitro, pelo trabalho efetuado na apelação, o percentual de 5% sobre o valor da multa debatida nos autos (R\$ 18.253,20), nos termos do §2º do art. 85 do NCPC, a ser corrigido pelo IGP-M a contar da publicação deste acórdão e acrescido de juros legais de mora a partir do trânsito em julgado.

É o voto.

DES.<sup>a</sup> MARTA BORGES ORTIZ

Acompanho o judicioso e bem lançado voto da eminente Relatora, Des.<sup>a</sup>. Liége Puricelli Pires, enfatizando que de fato não se pode admitir venha o Judiciário a compactuar com posturas como a adotada pela ora autora, de cujos autos se extrai - às escâncaras - manifesta desídia no cumprimento de suas obrigações condominiais, o que legitima sua qualificação como condômino 'nocivo ou antissocial', conforme fundamentado com absoluta propriedade pela culta Relatora.

Estou, pois, inteiramente de acordo.

DES. GELSON ROLIM STOCKER (PRESIDENTE) - De acordo com a Relatora.

Apelação Cível nº 70070960588, Comarca de Porto Alegre: "**À UNANIMIDADE, DERAM PROVIMENTO AO RECURSO.**"

Julgador de 1º Grau: GIULIANO VIERO GIULIATO