Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo:	1.0000.23.068618-0/001
Relator:	Des.(a) Mônica Libânio
Relator do Acordão:	Des.(a) Mônica Libânio
Data do Julgamento:	27/02/2024
Data da Publicação:	29/02/2024

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - MULTA POR INFRAÇÕES ÀS REGRAS CONDOMINIAIS - ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM - TEORIA DA ASSERÇÃO - SENTENÇA REFORMADA - ART. 1.013, §3º, INCISO I - RESPONSABILIDADE SOLIDARIA PELO PAGAMENTO - PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR - PROVA DA CONDUTA INFRACIONAL - GARANTIA AO CONTRADITÓRIO E AMPLA DEFESA - PENALIDADE DEVIDA. Pela teoria da asserção, a verificação da legitimidade das partes é realizada in status assertionis, ou seja, de acordo com as assertivas deduzidas na inicial. Se da simples leitura da inicial é possível constatar a existência de relação jurídica material, está presente o pressuposto da legitimidade passiva ad causam. O proprietário do imóvel ou seu locatário respondem pelo pagamento de eventuais multas aplicadas por descumprimento das obrigações condominiais, ainda que oriundas de atos executados exclusivamente por aquele que detém a posse direta do bem. Descumprida as obrigações decorrentes do regimento interno ou convenção condominial, estarão sujeitos a penalidades na forma prevista no art.1337 CC/2002.
APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.068618-0/001 - COMARCA DE POUSO ALEGRE - APELANTE(S): TALLES NASCIMENTO DE SOUZA - APELADO(A)(S): CONDOMINIO JARDIM BARONESA I

A C Ó R D Ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 11ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PARCIAL PROVIMENTO À APELAÇÃO, PARA REFORMAR A SENTENÇA E, NO MÉRITO (ART. 1.013, §3º, I, CPC), JULGAR PROCEDENTES OS PEDIDOS INICIAIS.

DESA. MÔNICA LIBÂNIO ROCHA BRETAS
RELATORA

DESA. MÔNICA LIBÂNIO ROCHA BRETAS (RELATORA)

V O T O

Trata-se de recurso de apelação interposto por TALLES NASCIMENTO DE SOUZA contra a r. sentença de ordem 83, proferida nos autos da AÇÃO DE COBRANÇA ajuizada em seu desfavor pelo CONDOMÍNIO JARDIM BARONESA I, em que a MMª. Juíza de Direito, Dra. Juliana Mendes Pedrosa, da 3ª Vara Cível da Comarca de Pouso Alegre/MG, decidiu a lide nos seguintes termos:

VISTOS ETC.,

CONDOMÍNIO JARDIM BARONESA I, devidamente qualificado, ingressou com a presente AÇÃO DE COBRANÇA em face de TALLES NASCIMENTO DE SOUZA, LUCILO PEREIRA RIBEIRO e CECÍLIA MAYARA SILVA CAGLIARI, também individualizados nos autos, alegando em síntese que o primeiro requerido é proprietário do imóvel apartamento 304 do bloco 04 do condomínio requerente e o segundo requerido é inquilino da referida unidade; que a unidade realizou algumas infrações dentro do Condomínio que acarretaram na aplicação de advertências e multas regimentais; que não houve pagamento espontâneo das multas pelos réus; que o montante atual do débito perfaz um montante de R$14.028,68. Pugnou ao final pela procedência da ação. A inicial (ID 7746123088), veio instruída com documentos.

Audiência de conciliação (ID 9449283235).

O requerido Lucilo Pereira Ribeiro foi devidamente citado e ofertou contestação (ID 9461565272) alegando preliminarmente, ilegitimidade passiva. No mérito alegou que foi inquilino do Sr. Talles Nascimento de Souza, tendo residido na unidade 304 do Bloco 04 do Condomínio Edifício Jardim Baronesa I; que foi alvo de diversas notificações de advertência e multas, sem que lhe fosse assegurada a prévia defesa, tolhendo-lhe um dos direitos constitucionais mais básicos da convivência social. Pugnou, ao final, pela

improcedência da ação.

O requerido Talles Nascimento de Souza foi devidamente citado e ofertou contestação (ID 9462473748) alegando preliminarmente, ilegitimidade passiva. No mérito alegou que foram as condutas dos requeridos (2º e 3º), enquanto detentores da posse da unidade condominial, que deram causa à aplicação de advertências e multas, condutas estas que não estavam sob a alçada do requerido/contestante, ou seja, fugiam à esfera de seu controle, que nada podia fazer para impedir as infrações cometidas, ou seja, as infrações foram de ordem pessoal e advindas da vontade/opção dos requeridos; que o cabe ao usuário a devida observância do regimento quanto ao estacionamento do seu veículo; que quanto às penalidades por situações ocorridas no condomínio aquele que violar as disposições legais, bem como as contidas na convenção e regulamento interno, ficará sujeito às multas. Pugnou, ao final, pela improcedência da ação.

Impugnação à contestação (ID 9487578755).

A requerida Cecilia Mayara foi devidamente citada porém quedou-se inerte (ID 9537213669).

Relatados. Decido.

Trata-se de AÇÃO DE COBRANÇA ajuizada por CONDOMÍNIO JARDIM BARONESA I em face de TALLES NASCIMENTO DE SOUZA, LUCILO PEREIRA RIBEIRO E CECÍLIA MAYARA SILVA CACLIARI por meio da qual pretende a condenação dos requeridos no pagamento do valor de R$14.028,68, referente à multas condominiais.

Da preliminar de ilegitimidade passiva

Suscita o requerido Lucilo Pereira sua ilegitimidade passiva para figurar na presente ação ao fundamento que conforme a Convenção do Condomínio requerente, cláusula 6° (ID 7746577994), o ocupante não detém representação legal contra o condomínio e o proprietário é responsável pelas infrações, danos e débitos por ele cometidas.

Em análise da referida Convenção (ID 7746577994) verifica-se que razão assiste ao requerido Lucilo:

Ademais, nos termos do art. 1.333 do CC, a convenção que constitui o condomínio é de observância obrigatória para o titular de direito sobre a unidade, ou seja, o proprietário, assim tendo a Convenção objeto dos autos (ID 7746577994) excluído a responsabilidade do ocupante não proprietário a legitimidade recai apenas sobre o requerido Talles.

Ainda, nos termos do parágrafo único do referido art.1.333 do CC, a convenção para ser oponível a terceiros deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis, e em análise da convenção acostada nos autos em ID 7746577994 verifica-se que está devidamente registrada, concluindo ser sua observância obrigatória pelo locatário.

Isto posto, acolho a preliminar suscitada pelo requerido declarando a ilegitimidade dos requeridos locatários LUCILO PEREIRA RIBEIRO e CECÍLIA MAYARA SILVA CAGLIARI.

Condeno a requerente ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% sobre 50% do valor da causa, em favor do patrono do réu Lucilo.

Pelas mesmas razões rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pelo proprietário do imóvel Talles Nascimento de Souza. Nada obsta que busque o ressarcimento perante o locatário, se condenado.

Do julgamento antecipado do mérito

O presente processo comporta o julgamento antecipado da lide, haja vista que a questão de mérito é de direito e de fato, mas não há necessidade de produzir prova em audiência (CPC, art. 355, inciso I).

Do mérito

Com efeito, pretende o requerente a condenação do requerido ao pagamento de multas condominiais por infração às regras previstas no regimento interno (ID 7746577995).

A multa aplicada ao condômino por infringir normas do condomínio edilício considera-se crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias desse, desde que previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, e que esteja documentalmente comprovada, conforme dispõe o inciso X do art. 794 do CPC.
No caso dos autos o autor desincumbiu-se do seu ônus probante conforme verifica-se nos documentos de ID's 7746577994, 7746577995 e 774717003.

O ônus, no caso dos autos, é do requerido, no sentido de afastar a veracidade que emana das alegações e provas dos autos, sendo que no caso não comprovou qualquer fato modificativo, extintivo ou impeditivo do direito autoral, nos termos do art.373, II, do CPC.

Assim, restando comprovada a existência dos débitos (ID 774717003) e não havendo demonstração de pagamento, faz-se devida a dívida ora cobrada.

ISTO POSTO, pelas razões expostas e demais elementos dos autos, JULGO PROCEDENTE o pedido postulado na inicial pelo requerente para condenar o requerido TALLES NASCIMENTO DE SOUZA a pagar a importância de R$14.028,68, a ser corrigida e com juros conforme estipulado em Convenção desde a última atualização, por se tratar de mora ex re.

Condeno o requerido, ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios da sucumbência, os quais fixo em 13% sobre o valor da condenação.

Transitada em julgado, arquive-se.

Publique-se. Registre-se. Intime-se.

Pelas razões de ordem 93, argui o Réu, ora Apelante, que "(...) é parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda em tela, posto que não praticou nenhuma das infrações objeto da lide e o apelado não deixa dúvidas em apontar que os responsáveis pelo estacionamento dos veículos em desacordo com o regimento interno do condomínio, foram os moradores do apartamento, 2º (segundo) e 3ª (terceira) requeridos."
Afirma que "(...) todas as advertências, multas/cobranças foram destinadas e aplicadas a terceiros, também réus na demanda, quais sejam, Lucilo Pereira Ribeiro, Cecilia Mayara Silva Cacliari e Maria de Fátima Pereira Ribeiro (não integra a lide), e não ao apelante."
Aduz que "(...) restou evidente que as advertências/multas/cobranças não foram destinadas e tampouco aplicadas ao apelante, de modo que condená-lo ao pagamento de tais penalidades infracionais nesta seara, ofende à disposições constitucionais, descumprindo a observância do devido processo legal, ampla defesa e contraditório, cuja observância é imprescindível à regularidade do procedimento administrativo."
Defende que "(...) a r. sentença merece reforma para condenar os locatários Lucilo Pereira Ribeiro e Cecília Mayara Silva Gagliari no pagamento de multa por infrações por eles cometidas quando ocupantes do imóvel."
Argumenta que "(...) a multa não constitui uma despesa ordinária ou extraordinária pois não se destina à finalidade de custeio, porquanto possui caráter sancionatório, de modo que não ostenta a qualidade de obrigações "propter rem", o que desautoriza afirmar a sua vinculação ao proprietário."
Assevera que "(...) responsabilizar o apelante por infrações praticadas pelos ocupantes da unidade condominial, estamos a falar em sujeita-lo "pessoalmente" pelas consequências da conduta de terceiro." (sic)
Requer "(...) a reforma na r. sentença para julgar improcendente o pedido em relação ao apelante e para julgar procedente em relação os réus Lucilo Pereira Ribeiro e Cecília Mayara Silva Cagliari, condenando-os ao pagamento das multas, bem como as custas processuais e honorários advocatícios."
Contrarrazões à ordem 101.
É o relatório.

Conheço do recurso, vez que presentes os pressupostos de admissibilidade.

DA PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA
Na r. sentença objurgada reconheceu-se a ilegitimidade passiva ad causam dos Réus Lucilo Pereira Ribeiro e Cecília Mayara Silva Cagliari, ao fundamento de que, nos termos da convenção de condomínio, a legitimidade para responder pela presente demanda de cobrança de multa por infração de regras condominiais recairia apenas sobre o requerido Talles Nascimento de Souza, proprietário do imóvel.

Não obstante, o Réu/Apelante Talles Nascimento de Souza defende sua ilegitimidade passiva, argumentando que as multas relativas às infrações apontadas pelo Condomínio Autor/Apelado, foram destinadas ao Sr. Lucilo Pereira Ribeiro e à Sra. Cecilia Mayara Silva Cacliari, não figurando como parte na relação jurídica material.

Pois bem.

Pela teoria da asserção, à qual me filio, a verificação da legitimidade das partes é realizada in status assertionis, ou seja, de acordo com as assertivas deduzidas na inicial.

Com efeito, o pressuposto processual da legitimidade passiva ad causam deve ser analisado, abstratamente, à luz do que fora alegado pelo autor, admitindo-se, em caráter provisório, a veracidade do que fora alegado. Posteriormente, após a instrução probatória, apura-se concretamente a pertinência do que fora alegado na petição inicial.

Assim, se da simples leitura da inicial, for possível constatar a existência de relação jurídica material entre as partes, está presente o pressuposto da legitimidade ad causam.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO AUTORAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. 1. ADEQUAÇÃO DA TUTELA ENTREGUE. PREQUESTIONAMENTO FICTO. ART. 1.025 DO CPC/2015.
2. ILEGITIMIDADE ATIVA E PASSIVA. TEORIA DA ASSERÇÃO. CONTEXTO FÁTICO NARRADO NA PETIÇÃO INICIAL. PARTES LEGÍTIMAS. 3. PARÓDIA. CARACTERIZAÇÃO. FINALIDADE ELEITORAL. IRRELEVÂNCIA. 4. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

(...)

3. As condições da ação são verificadas de acordo com a teoria da asserção, razão pela qual, para que se reconheça a ilegitimidade ad causam, os argumentos aduzidos na inicial devem possibilitar a inferência, em um exame puramente abstrato, de que o réu pode ser o sujeito responsável pela violação do direito subjetivo alegado pelo autor. Precedentes.

(...)

7. Recurso especial provido.

(REsp 1810440/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/11/2019, DJe 21/11/2019).

Na hipótese dos autos, a meu ver, é inconteste a legitimidade passiva dos Réus, tanto do proprietário do imóvel, Talles Nascimento de Souza quanto dos locatários Lucilo Pereira Ribeiro e Cecília Mayara Silva Cagliari, para figurar no polo passivo da presente demanda, na medida em que a parte Autora/Apelada afirma que ambos infringiram as normas legais aplicadas à espécie.

Registre-se que a "Cláusula Sexta" da convenção de condomínio (doc. ordem 07) trata sobre representação administrativa, nada influenciando na presente demanda.

Por fim, destaco que eventual responsabilidade dos Réus quanto ao pagamento das multas ora em discussão é matéria de mérito e, portanto, não repercute sobre a análise da legitimidade passiva ad causam.

Deste modo, deve ser reformada a r. sentença, no ponto em que extinguiu o feito, sem resolução do mérito, por ilegitimidade passiva, em relação aos requeridos locatários Lucilo Pereira Ribeiro e Cecília Mayara Silva Cagliari.

Diante do exposto, DOU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO, para reformar a r. sentença no ponto em que extinguiu o feito, sem resolução do mérito, por ilegitimidade passiva, em relação aos requeridos locatários Lucilo Pereira Ribeiro e Cecília Mayara Silva Cagliari.

Não obstante, o caso em comento enquadra-se na hipótese descrita no art. 1.013, § 3º, inciso I, do CPC, que impõe ao Tribunal o dever de decidir o mérito do processo. Confira-se:

Art. 1.013. A apelação devolverá ao tribunal o conhecimento da matéria impugnada.

I - reformar sentença fundada no art. 485;

(...)

Assim, passo à análise do mérito da demanda.

Trata-se de ação de cobrança ajuizada pelo Condomínio Jardim Baronesa I em face de Talles

Nascimento de Souza, Lucilo Pereira Ribeiro e Cecília Mayara Silva Cacliari, por meio da qual pretende a condenação dos requeridos ao pagamento do valor de R$ 14.028,68, (quatorze mil, vinte e oito reais e sessenta e oito centavos) referente a multas condominiais.

Inicialmente, cumpre destacar que segundo entendimento do colendo Superior Tribunal de Justiça, existe responsabilidade solidária do locatário e do proprietário da unidade autônoma pelo pagamento de multa por infração praticada pelo morador.

Confira-se:

CONDOMÍNIO. MULTA POR INFRAÇÃO PRATICADA PELO LOCATÁRIO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO TITULAR DO DOMÍNIO.
- O proprietário do apartamento responde in solidum por fato imputável ao seu locatário, em face da obrigação de vigilância que deve ter o titular de domínio sobre os acontecimentos relacionados com o imóvel de sua propriedade. Recurso especial conhecido e provido.
(REsp n. 254.520/PR, relator Ministro Barros Monteiro, Quarta Turma, julgado em 17/10/2000, DJ de 18/12/2000, p. 195.)

Assim, conclui-se que o proprietário do imóvel ou seu locatário respondem pelo pagamento de eventuais multas aplicadas por descumprimento das obrigações condominiais, ainda que oriundas de atos executados exclusivamente por aquele que detém a posse direta do bem.

Nesse sentido, também é o entendimento deste egrégio Tribunal de Justiça:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ORDINÁRIA - NULIDADE DA SENTENÇA - AUSÊNCIA DE AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO - PREJUÍZO - INOCORRÊNCIA - LOCAÇÃO RESIDENCIAL - DESTINAÇÃO DIVERSA DA PACTUADA - INFRAÇÃO À CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO - MULTA - APLICAÇÃO - LEGALIDADE - RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA - LOCADOR E LOCATÁRIO - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO.
- Não configura nulidade do julgamento a ausência de designação de audiência de conciliação. É faculdade do julgador a realização de audiência de conciliação. Ao depois, nada obsta que as partes elaborem, fora do juízo, um acordo, caso seja essa a pretensão, para posterior homologação pelo juízo.
- O art.1.333 do Código Civil prevê que o condômino é obrigado a observar as normas contidas na Convenção de Condomínio.
- Descumprido por qualquer condômino as obrigações decorrentes do regimento interno ou convenção, estarão sujeitos a penalidades na forma prevista no art.1337 CC/2002.
- Tanto o locador quanto o locatário possuem responsabilidade pelo mau uso da propriedade - Arts. 22 e 23 da Lei n. 8.245/1991, devendo ambos responder pelas multas aplicadas.
-Sentença mantida. Recurso não provido. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.21.175603-6/001, Relator(a): Des.(a) Mariangela Meyer , 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 10/11/2021, publicação da súmula em 12/11/2021)

EMENTA: APELAÇÕES CÍVEIS - AÇÃO ANULATÓRIA DE MULTA E AÇÃO DE COBRANÇA - COTAS/DESPESAS CONDOMINIAIS - OBRIGAÇÃO PROPTER REM - RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO -PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR - MULTA CABIMENTO - ART.1.337 DO C.C. I- Existe solidariedade passiva entre o proprietário, adquirente de fato ou possuidor, sendo lícito ao condomínio cobrar de um e/ou outro, uma vez que todos estão juridicamente vinculados ao bem. II- O art.1.337, caput, do CC também prevê a cobrança de multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à taxa condominial do condômino ou possuidor que não cumpre, de forma reiterada, com os seus deveres perante o condomínio. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.17.106568-3/001, Relator(a): Des.(a) João Cancio , 18ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 10/04/2018, publicação da súmula em 11/04/2018)

No caso em tela, foram aplicadas multas aos Réus Lucilo Pereira Ribeiro e Cecilia Mayara Silva Cacliari, por reiteradas condutas irregulares, no que diz respeito ao estacionamento de veículos no condomínio, sendo elas:

1) Advertência por estacionamento de veículo placa BUH-6110, na entrada do Condomínio, na data de 20-03-2020, recebida em 23-03-2020;
2) Multa de R$ 522,50 (Art. 35 e seguintes do regimento interno) por reiterar estacionamento de veículo placa BUH-6110 na entrada do Condomínio, na data de 05-05-2020, recebida em 07-05-2020;
3) Multa de R$ 1.045,00 (Art. 35 e seguintes do regimento interno) por reiterar estacionamento de veículo

placa CBG-5196 na entrada do Condomínio, na data de 15-05-2020; recebida em 15-05-2020;
4) Advertência por estacionamento do veículo placa DFI-0544, em vaga de outra unidade e sobre a guia da calçada, na data de 26-05-2020, recebida em 28-05-2020;
5) Multa de R$ 522,50 (Art. 35 e seguintes do regimento interno) por reiterar o estacionamento do veículo placa DFI-0544, em vaga de outra unidade, na data de 29-05-2020, recebida em 29-05-2020;
6) Multa de R$ 1.045,00 (Art. 35 e seguintes do regimento interno) por reiterar o estacionamento do veículo placa DFI-0544, em vaga de outra unidade, na data de 01-06-2020, recebida em 01-06-2020;
7) Multa de R$ 1.045,00 (Art. 35 e seguintes do regimento interno) por reiterar o estacionamento do veículo placa DFI-0544, em vaga diversa de sua unidade, na data de 02-06-2020, recebida em 05-06-2020;
8) Multa de R$ 1.045,00 (Art. 35 e seguintes do regimento interno) por reiterar o estacionamento do veículo placa DFI-0544, em local não demarcado como vaga, na entrada do bloco, na data de 04-06-2020, recebida em 09-06-2020;
9) Multa de R$ 2.450,00 (Art. 1.337, parágrafo único do Código Civil) por reiterar o estacionamento do veículo placa DFI-0544, em vaga de outra unidade, na data de 15-06-2020, recebida em 17-06-2020;
10) Multa de R$ 2.450,00 (Art. 1.337, parágrafo único do Código Civil) por reiterar o estacionamento do veículo placa DFI-0544, em local não demarcado como vaga, na entrada do bloco, na data de 17-06-2020, recebida em 03-07-2020.

O Regimento interno do Condomínio requerente (ordem 09) assim dispõe:

Acerca das vedações, assim também consta da Convenção de Condomínio juntada à ordem 07:

Da detida analise dos autos, verifica-se que os documentos juntados ao processo (ordens 10/12) amparam as multas cobradas, em razão das condutas reiteradas praticadas pelos Requeridos Lucilo Pereira Ribeiro e Cecilia Mayara Silva Cacliari, contrárias às regras condominiais.

Não obstante, o Código Civil prevê formalidades que devem ser observadas pelo Condomínio edilício para a aplicação de multa aos condôminos infratores, dentre as quais sobressaem os dispositivos legais abaixo transcritos:

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

(...)

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

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. (G.n.)

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 assembleia.

Nesse aspecto, destaque-se que os Réus foram devidamente notificados sobre a aplicação da penalidade por infração à Convenção de Condomínio e ao Regimento Interno, conforme documentos de ordens 10 e 12.

Em face das referidas sanções, os Réus interpuseram recurso, o qual foi devidamente analisado e julgado pelo Corpo Diretivo do Condomínio, nos termos do que prevê o art. 35 do Regimento Interno.

O corpo diretivo do condomínio Autor/Apelado assim concluiu (ordem 14):

À ordem 16, consta a ata da assembleia em que houve deliberação acerca da imposição das multas em comento:

Destarte, havendo observância do contraditório e da ampla defesa, não há que se falar em afastamento das referidas multas.

Registre-se, ainda, que se desincumbiu o Condomínio de discriminar e comprovar os motivos pelos quais a multa foi aplicada, destacando as transgressões cometidas.

Logo, é legítima a imposição da penalidade, nos termos do disposto no art. 1.336, §2º, do Código Civil.

Nesse sentido, vejamos:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ANULATÓRIA - MULTA - INFRAÇÃO CONDOMINIAL - PROVA DA CONDUTA INFRACIONAL - GARANTIA AO CONTRADITÓRIO E AMPLA DEFESA - PENALIDADE DEVIDA - ART. 1.336, §2º, DO CÓDIGO CIVIL. Comprovado que o morador desrespeitou regras do condomínio, perturbando o sossego e gerando risco aos moradores, é justa a multa que lhe é imposta, conforme previsto no Regimento Interno do Condomínio e nos termos do disposto no §2º, do art. 1336, do Código Civil. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.14.194554-3/001, Relator(a): Des.(a) Valéria Rodrigues Queiroz , 15ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 22/11/2018, publicação da súmula em 30/11/2018)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - IMÓVEL EM CONDOMÍNIO - MULTA - BARULHO EXCESSIVO - PROVA DO INCÔMODO - INFRAÇÃO AO REGULAMENTO - PENALIDADE DEVIDA - ATO ILÍCITO INEXISTENTE - AUSENTE DEVER DE INDENIZAR - ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA - HIPOSSUFICIÊNCIA FINANCEIRA NÃO DEMONSTRADA. Comprovado que o morador desrespeitou regras do condomínio, perturbando o sossego, é justa a multa lhe imposta, conforme previsto no Regulamento do Condomínio. A ausência de ato ilícito afasta qualquer dever de indenização. A parte que pretende a concessão da assistência judiciária deve comprovar a sua condição de miserabilidade para receber o benefício. Inexistindo provas da alegada carência financeira, impõe-se o indeferimento da assistência judiciária. (TJMG - Apelação Cível 1.0145.12.051788-6/001, Relator(a): Des.(a) Rogério Medeiros , 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 22/06/2017, publicação da súmula em 07/07/2017)

Ainda, cumpre destacar que, no que tange ao valor da multa, o salário mínimo foi utilizado apenas para quantificar o seu valor. O que a norma jurídica veda é a utilização do salário mínimo como indexador, isto é, como fator de correção monetária, mas não a sua aplicação como padrão de valor, ou seja, como quantificador, apenas para que se possa calcular o montante devido.

Assim, entendo que não há qualquer óbice à fixação da multa com base no salário mínimo vigente ao tempo do ocorrido.

Por fim, ao contrário do que sustentam os requeridos, as multas que foram anuladas pelo Corpo Diretivo do Condomínio não constam da planilha de debito apresentada junto a inicial, sendo, pois, devido o valor apresentado.

DISPOSITIVO

Diante do exposto, DOU PARCIAL PROVIMENTO À APELAÇÃO, para reformar a r. sentença e, nos termos do art. 1.013, § 3º, I, do CPC, JULGO PROCEDENTES OS PEDIDOS INICIAIS, condenando os Réus, solidariamente, ao pagamento do valor de R$ 14.028,68 (quatorze mil, vinte e oito reais e sessenta e oito centavos), referente às multas aplicadas em razão do não cumprimento do regimento interno do Condomínio Autor/Apelado. Referido valor deverá ser corrigido e acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados desde a última atualização feita em 11/01/2022, conforme planilha de ordem 17.

Diante de tal alteração, condeno os Réus ao pagamento das custas processuais, inclusive as do presente recurso, e de honorários advocatícios que arbitro em 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação, já considerada a fase recursal (art. 85, §§ 2º e 11, do CPC).

DESA. SHIRLEY FENZI BERTÃO - De acordo com o(a) Relator(a).
DES. RUI DE ALMEIDA MAGALHÃES - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PARCIAL PROVIMENTO À APELAÇÃO, PARA REFORMAR A SENTENÇA; E, NO MÉRITO (ART. 1.013, §3º, I, CPC), JULGARAM PROCEDENTES OS PEDIDOS INICIAIS"