



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Banco do Conhecimento

Divisão de Gestão de Acervos Jurisprudenciais (DGCON/DIJUR)
Serviço de Pesquisa Jurídica (DGCON/SEAPE)

Data da atualização: 09.11.2010

Condômino anti-social

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

[0058887-33.2004.8.19.0001 \(2006.001.08922\)](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. MARIO ROBERT MANNHEIMER - Julgamento: 23/01/2007 - DECIMA SEXTA CAMARA CIVEL

CONDOMINIO DE EDIFICIO
CONDUTA ANTI-SOCIAL
APLICACAO DE MULTAS

Apelação. Condomínio edilício. Multa. Conduta anti-social. Embora a Convenção e o Regulamento Interno do Condomínio prevejam como atribuição do Síndico a imposição de multa pelas infrações perpetradas pelos moradores do edifício, em detrimento das normas regulamentares, independente de manifestação assemblear, com a regulação da matéria pelo novo Código Civil este, por se tratar de norma de ordem pública, possui aplicação imediata a partir de sua entrada em vigor, considerando a natureza estatutária da convenção condominial, aplicando-se, portanto, o artigo 1.337 do novo diploma que exige, para a imposição de multa, a deliberação de três quartos dos condôminos restantes. Conhecimento e desprovimento da apelação.

Ementário: 11/2007 - N. 06 - 15/03/2007

Precedente Citados : STJ REsp 722904/RS e REsp663436/SP, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, julgados em 14/06/2005 e 16/03/2006. TJRJ AC2005.001.51265, Rel. Des. Carlos C. Lavigne de Lemos, julgado em 21/03/2006.

INTEIRO TEOR

Íntegra do Acórdão em Segredo de Justiça - Data de Julgamento: 23/01/2007

=====

[0086642-95.2005.8.19.0001 \(2006.001.50445\)](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. FERDINALDO DO NASCIMENTO - Julgamento: 20/12/2006 - DECIMA QUARTA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. COMPORTAMENTO ANTI-SOCIAL REITERADO. Sentença que julgou improcedente o pedido de declaração da nulidade de item aprovado em assembleia de condomínio, que acarretou a aplicação da multa prevista no parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil, e condenou o autor ao pagamento das custas e honorários advocatícios, estes arbitrados em R\$ 1.000,00, na forma do art. 20, § 4º, do CPC. APELAÇÃO DO AUTOR. Razões. Quorum qualificado não atingido; comportamento anti-social não configurado; direito à ampla defesa não respeitado. Pugnou, no mais, pela incidência do art.

20, § 3º, do CPC, e não pela aplicação do art. 20, § 4º. SENTENÇA QUE SE MANTÉM. 1- Não se exige quorum qualificado para aplicação da multa por comportamento anti-social reiterado do **condômino**. Medida urgente para fazer cessar o uso anormal da propriedade, o qual frustra as expectativas impostas pelos direitos de vizinhança. 2- A situação do art. 1.337, parágrafo único do CC/02 ficou plenamente caracterizada consoante o quadro probatório delineado nos autos. 3- Direito à ampla defesa que se assegurou ao apelante, o qual esteve presente na assembléia que deliberou sobre a multa, inclusive acompanhado de advogado. 4- O art. 20, § 3º, do CPC só é aplicável nas causas em que houver condenação. In casu, julgado improcedente o pedido, não havendo condenação, deve incidir a regra do art. 20, § 4º, do CPC. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

INTEIRO TEOR

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 20/12/2006

=====

[0120687-96.2003.8.19.0001 \(2005.001.06402\)](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. MARIO ROBERT MANNHEIMER - Julgamento: 06/12/2005 - DECIMA SEXTA CAMARA CIVEL

Responsabilidade Civil. Ação movida pelo Condomínio em face de morador que mantém comportamento anti-social, fazendo mau uso de sua unidade autônoma. Sentença que extingue o feito sem julgamento do mérito quanto ao pedido de aplicação da multa prevista no artigo 1337, § único do Código Civil de 2002 face à inexistência de interesse de agir. A multa pelo mau comportamento do **condômino** prevista no artigo 1337, § único do novo Código Civil configura-se em autêntico instrumento da autotutela de defesa do bom uso da propriedade, devendo ser aplicada pelo próprio condomínio administrativamente, tendo a eficácia condicionada à ulterior decisão assemblear, razão pela qual não se justifica a atuação jurisdicional. Condomínio. Danos Morais por mau comportamento do condômino. Impossibilidade. Embora reconhecida a conduta anti-social do condômino, não há reparação moral a ser indenizada por ser o Condomínio ente formal, faltando-lhe, portanto, personalidade, o que impossibilita o reconhecimento dos direitos a ela inerentes. Impossibilidade de cobrança pelo condomínio de honorários advocatícios referentes ações contra ela ajuizadas pelo Réu perante o Juizado Especial, porque, por força do disposto no art. 55 da Lei 9.099/95, somente tem lugar a condenação em honorários de advogado no Juízo Especial em segundo grau, não podendo tal norma ser contornada pela postulação de tais honorários perante o Juízo Comum. Conhecimento e desprovemento da Apelação.

INTEIRO TEOR

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 06/12/2005

=====

[0010422-82.2003.8.19.0209 \(2005.001.21805\)](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. ANTONIO EDUARDO F. DUARTE - Julgamento: 06/12/2005 - TERCEIRA CAMARA CIVEL

CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. MULTA POR COMPORTAMENTO ANTI-SOCIAL. ARTIGO 1.337, PARÁGRAFO ÚNICO DO NCC QUE NÃO SE APLICA À HIPÓTESE DE INADIMPLÊNCIA. SITUAÇÕES EXCEPCIONAIS ORIUNDAS DE CONDUTA GRAVE, AMEAÇA À INTEGRIDADE FÍSICA OU ATO ATENTATÓRIO AOS BONS COSTUMES. SENTENÇA CORRETA. DESPROVIMENTO DO RECURSO. Pela leitura do parágrafo único,

do artigo 1.337 do CC/2002, verifica-se que a multa prevista para o condômino de reiterado comportamento anti-social não diz respeito aos casos de inadimplência. Isto porque, a caracterização das situações como anti-sociais requer prudência, devendo ser utilizada somente em casos de extrema gravidade no âmbito da convivência entre condôminos, tais como: brigas ruidosas e constantes; atentado violento ao pudor; estado mental que traga riscos à integridade dos demais moradores, etc. Diante disso correta a sentença ao concluir que a simples mora com o pagamento de contribuição ao condomínio não caracteriza a existência de reiterado comportamento anti-social, denominação essa que fundamentou a aplicação e cobrança da multa em questão, motivo pelo qual julgou procedente o pedido, tornando subsistente o depósito e extinguindo a obrigação.

INTEIRO TEOR

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 06/12/2005

Disponibilizado pela Equipe do Serviço de Estruturação do Conhecimento (DGCON/SEESC)

Para sugestões, elogios e críticas: jurisprudencia@tjrj.jus.br