



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
29ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1007991-98.2023.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Indenização por Dano Moral**
 Requerente: **Elisabeth Morrone**
 Requerido: - -----

Prioridade Idoso

Justiça Gratuita Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Laura de Mattos Almeida**

Vistos.

ELISABETH MORRONE ajuizou ação anulatória e de reparação de danos em face de -----, alegando, em resumo, que é pessoa idosa e vive em companhia do filho especial, portador de retardo mental, no apartamento -----, do edifício réu, e há meses vem sofrendo com o comportamento antissocial do vizinho do apartamento -----, que produz ruído praticamente todas as noites, ligando som e arrastando móveis, o que gera constante perturbação do sossego. Afirmo que a importunação já foi objeto de dezenas de reclamações no livro de registro do Condomínio e gerou Inquérito Policial por injúria racial, tendo em vista que acabou se envolvendo em entrevero com o morador da citada unidade. Aduz que o réu, além de se omitir na solução da questão, aplicou-lhe arbitrariamente duas multas, nos valores de R\$ 1.646,13 e R\$ 5.259,64, sem observância aos princípios do devido processo legal, contraditório e ampla defesa. Não obstante, fez o pagamento para não ficar inadimplente. Já as duas multas aplicadas ao morador do apartamento -----, por importunação e barulho, foram canceladas. Relata que chegou a ajuizar ação perante o Juizado Especial Cível para que o Condomínio adotasse as providências necessárias para solução do problema. Porém, em audiência de conciliação, concordou em pedir a desistência da ação, diante do compromisso assumido pelo réu de resolver a situação, que não foi cumprido. O réu, ainda, chegou a fazer uma assembleia

1007991-98.2023.8.26.0100 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
29ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

propondo sua expulsão do condomínio, também sem observar o contraditório e a ampla defesa, mas não logrou alcançar o resultado pretendido. Sustenta que o contexto relatado afetou sua saúde mental, gerando problema psiquiátrico e danos morais. Pede a anulação das multas, com a restituição dos valores pagos, e a condenação do réu ao pagamento de indenização por danos morais, no importe de R\$ 50.000,00. Juntou os documentos de fls. 19/114.

A tutela de urgência foi indeferida (fls. 135/136).

Citado (fls. 140), o réu apresentou contestação (fls. 141/168), com preliminares de inépcia da inicial e falta de interesse de agir. No mérito, sustenta que as multas foram aplicadas regularmente, diante do reiterado descumprimento dos deveres legais e das regras previstas na convenção condominial e no regimento interno por parte da autora, que praticou condutas antissociais, tais como subtrair e danificar página do livro de ocorrências, insultar moradores, intimidar morador com garrafa de vinho e facas e acusar prestadores de serviços do condomínio de estarem faltando com a verdade, ensejando até a lavratura de boletim de ocorrência. Afirma que a autora foi notificada por escrito para apresentar defesa nas duas multas, porém não o fez, tampouco interpôs recurso. Aduz a inexistência de danos morais. Pede a improcedência da ação. Juntou os documentos de fls. 318/325.

Houve réplica (fls. 329/339).

As partes especificaram as provas que desejavam produzir (fls. 343/345 e 346/350).

O réu juntou os documentos de fls. 383/386, sobre os quais a autora se manifestou (fls. 390).

Em apenso (Processo nº 1014347-12.2023), o ---- moveu ação em face de Elisabeth Morrone, almejando, em síntese, o afastamento

1007991-98.2023.8.26.0100 - lauda 2



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
29ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

definitivo da autora do condomínio por comportamento antissocial. Indeferida a tutela de urgência (fls. 269), a ré apresentou contestação com reconvenção (fls. 281/293), aduzindo, em síntese, o não cumprimento do quórum exigido pelo art. 1.337 do Código Civil, a violação aos princípios constitucionais da ampla defesa e do contraditório e a ausência de comprovação de atos reiterados e gradação das penalidades. Pede a improcedência da ação e apresenta pedido reconvenicional de condenação do autor ao pagamento de indenização por danos morais, no importe de R\$ 30.000,00. Houve réplica (fls. 315/340). O autor juntou documentos (fls. 344/347), sobre os quais a ré se manifestou (fls. 351). As partes especificaram as provas que desejavam produzir (fls. 355 e 356/357).

Os feitos foram saneados (fls. 397/398).

Em audiência de instrução e julgamento foram ouvidas duas testemunhas arroladas pelo Condomínio (fls. 428).

As partes, então, apresentaram suas alegações finais (fls. 419/423 e 432/434).

É o relatório.

Fundamento e DECIDO.

Elisabeth Morrone é moradora da unidade ---- e formulou reclamações por barulho e perturbação de sossego por parte do morador da unidade ---- do ----, com o qual acabou por se envolver em um entrevero que ensejou a instauração de inquérito policial.

Em 02 de setembro de 2022, o Condomínio aplicou uma primeira multa à Elisabeth, no valor de uma cota condominial, pelo seguinte motivo: "No dia 01/09/2022, por volta das 3h50, foi identificado pelo sistema de segurança do condomínio, que um morador da unidade citada, esteve no hall do 5 andar da torre A, batendo na porta da

1007991-98.2023.8.26.0100 - lauda 3



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
29ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

unidade 51, fazendo ameaças, perturbando o sossego dos demais moradores, e ainda causando dano a parede do condomínio." (fls. 193 do apenso).

Os fatos também deram ensejo à lavratura de boletim de ocorrência em 05/09/2022 pelo síndico, que relatou à autoridade policial que o filho de Elisabeth, ----, incomodado com barulho, ameaçou o morador da unidade ----, inclusive sob a posse de uma faca (fls. 183/184 do apenso).

Depois, em 09 de setembro de 2022, o Condomínio aplicou uma segunda multa à Elisabeth, também no valor de uma cota condominial, pelo seguinte motivo: "No dia 07/09/2022, por volta das 3h, foi identificado pelo sistema de segurança do condomínio, que um morador da unidade citada, esteve no hall ---- A, batendo na porta da unidade 51, fazendo ameaças, perturbando o sossego dos demais moradores." (fls. 194 do apenso).

No mês seguinte, outubro/2022, outra multa foi aplicada à Elisabeth pelo condomínio, no valor de uma cota condominial, por extravio de uma página do livro de ocorrências (fls. 195 do apenso).

Por fim, em 19 de outubro de 2022, o Condomínio aplicou multa no valor de dez cotas condominiais à moradora, por comportamento antissocial, nos seguintes termos: "Pois bem, além dos fatos destacados e indicados no boletim de ocorrência lavrado em 05 de setembro de 2022, Vossa Senhoria em caráter reincidente, NAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO, OFENDEU SEM QUALQUER DÚVIDA, CONSIDERANDO IMAGENS DE VIDEO CAPTADAS PELO OFENDIDO, PROFERINDO TERMOS COMO: "MACACO" EXTERNANDO DE FORMA ABJETA VOSSO CARÁTER RACISTA, PRECONCEITUOSO E DISCRIMINATÓRIO." (fls. 185/187 do apenso).

Na presente ação, a condômina busca a anulação da multa nos valores de R\$ 1.646,13 e R\$ 5.259,65, referentes aos fatos ocorridos em 01/09/2022 e 18/10/2022,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
29ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

alegando inobservância do contraditório e da ampla defesa, e a condenação do condomínio ao pagamento de indenização por danos morais, pelos prejuízos à sua saúde física e mental.

Na ação conexa em apenso, por sua vez, o condomínio busca a expulsão da condômina do edifício, alegando que o comportamento antissocial que ensejou a aplicação das multas e até a instauração de inquérito policial é grave, evidenciando abuso no direito de exercício da propriedade, em prejuízo ao sossego da coletividade dos condôminos.

Pois bem. De início, tem-se que as multas são válidas e não comportam anulação.

Em matéria de condomínio edilício, o art. 1.336 do Código Civil prevê que são deveres do condômino 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.

E, consoante o §2º do aludido dispositivo, o condômino que não cumprir tal dever 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.

No caso, o Capítulo VIII da convenção condominial trata das penalidades aos condôminos (fls. 241/242), ao passo que o art. 194 do regimento interno dispõe que: *"Com exceção dos artigos que preveem penalidade específica, a infração dos dispositivos deste regulamento será penalizada da seguinte forma: 194.1. Após a primeira advertência – que não serve de condição para a aplicação direta de qualquer tipo de multa – a primeira multa corresponderá a 100% do valor da quota condominial ordinária vigente no mês da infração. 194.2. Multa especial, no valor de até 100% do valor da quota condominial vigente, por infração específica ou infração grave, que será aplicada*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
29ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

mediante decisão do subsíndico e do Conselho" (fls. 296).

Os princípios e garantias constitucionais incidem nas relações particulares e, assim, nas relações condominiais, no âmbito das quais os direitos fundamentais devem ser harmonizados com a autonomia privada.

Logo, indiscutível que a aplicação de multa a condômino exige notificação e oportunidade para defesa, em respeito ao contraditório e à ampla defesa (CF, art. 5º, LV), além da observância aos procedimentos previstos na convenção condominial e no regimento interno.

A condômina, na hipótese, foi devidamente notificada, por escrito, acerca da deliberação por aplicação das multas e para apresentar sua defesa, conforme se vê dos últimos parágrafos das notificações (fls. 320 e 325), e não nega ter praticado as condutas, que afrontam o regramento condominial, notadamente os deveres de boa vizinhança.

De rigor, portanto, o reconhecimento da validade das multas aplicadas.

Por outro lado, estabelece o art. 1.337 do Código Civil que: *"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 quádruplo 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 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."*

O art. 5º, inciso XXII, da Constituição Federal, garante o direito de propriedade, que confere ao seu titular a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa (CC,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
29ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

1007991-98.2023.8.26.0100 - lauda 6

art. 1.228).

O exercício do direito de propriedade, entretanto, não é absoluto, tendo o proprietário o dever de utilizar a coisa de acordo com a sua função social (CF, art. XXIII) e, tratando-se de unidade autônoma em condomínio edilício, como no caso, necessária, também, a observância às regras contidas na convenção condominial, no regimento interno e nas deliberações da assembleia.

E, neste particular, a convenção de condomínio prevê expressamente o dever dos condôminos de não utilizar sua unidade autônoma de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes (item b.10 - fls. 209).

O exercício do direito de propriedade de acordo com a sua função social é, pois, indissociável do dever de respeito ao próximo, não sendo tolerável comportamento antissocial que gere importunação, constrangimento, medo e dano, físico e psíquico, nos demais moradores do condomínio edilício.

As provas documental e testemunhal colhidas nos autos não deixam dúvidas do comportamento antissocial da condômina, traduzido nas repetitivas reclamações sem fundamento lançadas no livro de registro de ocorrências do condomínio (fls. 19/41), aliadas à conduta agressiva do filho (fls. 108/109), à perseguição e às ofensas racistas em face do morador da unidade 54 do bloco A, mostradas no vídeo feito por ele e amplamente divulgado na internet, que gera incompatibilidade de convivência com os demais condôminos.

O comportamento antissocial em questão restringe o direito de propriedade dos demais condôminos do edifício.

E a impossibilidade de se conviver harmonicamente no condomínio permite que os condôminos adotem medidas de restrição ao direito de propriedade do antissocial, além daquelas previstas no artigo 1.337 do Código Civil.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
29ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

1007991-98.2023.8.26.0100 - lauda 7

No caso, a restrição à fruição do bem para impossibilitar a moradia é mesmo medida adequada e necessária ao restabelecimento da ordem no condomínio, não sendo desarrazoada a aplicação da sanção limitativa do direito de propriedade, face às graves condutas praticadas pela condômina, o que mostra o acerto da deliberação dos demais condôminos que, por ampla maioria, em assembleia extraordinária realizada em 30 de novembro de 2022, optaram pela propositura da presente ação inibitória (fls. 18 do apenso).

A propósito do tema já decidiu o Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo:

"CONDOMÍNIO. EXCLUSÃO DE CONDÔMINO E OBRIGAÇÃO DE FAZER PARA COMPELIR À ALIENAÇÃO BEM. Sentença de improcedência ao fundamento de que a pretensão carece de previsão legal. Reforma de rigor. Sanções pecuniárias do artigo 1.337 do CC não que esgotam as providências que podem ser adotadas para cessar a conduta ilícita do condômino. Comportamento antissocial do réu, de caráter grave e reiterado, que autorizam o acolhimento parcial do pedido. Agressão, intimidação, destruição de patrimônio, perturbação, furto, invasão, ameaça, injúria, entre outros ilícitos. Fatos não controvertidos. Perda do direito de uso da unidade. Medida que, por si só, se revela suficiente para coibir os males provocados pela convivência com o réu. Alienação forçada do imóvel que, nesse contexto, se revela desnecessária. Recurso provido em parte". (TJSP; Apelação Cível 1001406-13.2020.8.26.0366; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mongaguá - 2ª Vara; Data do Julgamento: 22/04/2021; Data de Registro: 22/04/2021).

A restrição ora imposta por esta sentença limita-se ao direito de moradia, sendo possível que a condômina, proprietária de unidade autônoma, exerça todos os demais poderes inerentes à propriedade. Fixo o prazo de noventa dias corridos para que a condômina e o filho deixem de morar no imóvel.

Diante do exposto, julgo: (1) **IMPROCEDENTE** o pedido deduzido na ação nº 1007991-98.2023, condenando a autora ao pagamento das custas e despesas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
29ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

1007991-98.2023.8.26.0100 - lauda 8

processuais, além de honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa. Entretanto, por ser a vencida beneficiária da justiça gratuita, as verbas de sucumbência só poderão lhe ser exigidas na hipótese e no prazo do art. 98, §3º, do Código de Processo Civil; (2) **PROCEDENTE** o pedido deduzido na ação nº 1014347-12.2023, para condenar a ré a deixar a unidade condominial, de forma definitiva, no prazo de 90 dias corridos, sob pena de adoção das medidas coercitivas pertinentes. Pela sucumbência, condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa.

P.R.I.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

1007991-98.2023.8.26.0100 - lauda 9