

## DEPARTAMENTO JURÍDICO CÍVEL

ADM – 219/2015 – 29.09.15

### BOLETIM

002/2015

#### **GARANTIA DA AMPLA DEFESA E CONTRADITÓRIO - COMPORTAMENTO ANTISSOCIAL NO CONDOMÍNIO**

Em razão da importância do assunto, reproduzimos abaixo, informação contida no site do SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

“Multa por comportamento antissocial no condomínio exige direito de defesa”.

O descumprimento de deveres condominiais sujeita o responsável às multas previstas no Código Civil (artigos 1.336 e 1.337), mas para a aplicação das sanções é necessária a notificação prévia, de modo a possibilitar o exercício do direito de defesa.

Esse foi o entendimento da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) em julgamento de recurso especial interposto por um condomínio de São Paulo contra proprietário que alugou sua unidade para pessoa cujo comportamento foi considerado antissocial.

Em assembleia extraordinária, com quórum qualificado, foi estipulada a multa de R\$ 9.540,00 por diversas condutas irregulares atribuídas ao locatário, como ligação clandestina de esgoto, instalação indevida de purificador em área comum e até mesmo a existência de uma banca de jogo do bicho dentro do imóvel alugado.

Garantia constitucional.

A cobrança da multa foi afastada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo ao fundamento de que sua aplicação seria inviável sem prévia notificação do proprietário.

Além disso, segundo o acórdão, o assunto nem sequer foi mencionado no edital de convocação da assembleia, que tomou a decisão sem a presença do proprietário, o qual recebeu apenas a notificação para pagamento.

No STJ, o condomínio alegou que a multa não tem como pressuposto a notificação prévia do condômino. Bastaria o reiterado descumprimento de deveres condominiais, capaz de gerar incompatibilidade de convivência.

Entretanto, para o relator, ministro Luis Felipe Salomão, a aplicação de punição sem nenhuma possibilidade de defesa viola garantias constitucionais.

Eficácia horizontal.

Salomão apontou a existência de correntes doutrinárias que, com base no artigo 1.337 do Código Civil, admitem a possibilidade de pena ainda mais drástica quando as multas não forem suficientes para a cessação de abusos: a expulsão do condômino. Tal circunstância, segundo o ministro, põe em maior evidência a importância do contraditório.

Por se tratar de punição por conduta contrária ao direito, acrescentou Salomão, “deve-se reconhecer a aplicação imediata dos princípios que protegem a pessoa humana nas relações entre particulares, a reconhecida eficácia horizontal dos direitos fundamentais, que também devem incidir nas relações condominiais para assegurar, na medida do possível, a ampla defesa e o contraditório”.

Fonte: Portal do STJ (Superior Tribunal de Justiça): [www.stj.jus.br](http://www.stj.jus.br)

Pedro Ivo Scarpari Batiston  
Departamento Jurídico Cível  
Castro e Castro Junior Advogados Associados