



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

APELAÇÃO COM REVISÃO Nº 992.07.001014-4
(1.107.561 - 0/0)

demandante nas penas por litigância de má-fé, na medida em que pleiteou os benefícios da assistência judiciária gratuita quando possuidor de bens imóveis. Reputa abusivos os honorários advocatícios, fixados em R\$ 1 000,00

É o relatório.

A r. sentença deve ser mantida. O demandado é proprietário da unidade 71 do Edifício Capitólio Inamar, localizado na Avenida Ana Costa, nº 516, bairro Gonzaga, em Santos. Consta dos autos que o condomínio-autor aplicou-lhe duas multas, por entender que houve infração aos artigos 4º, § 2º e 7º, "R" da Convenção Condominial, concernentes ao depósito de entulhos provenientes da unidade autônoma em área comum do prédio e à ausência de permissão de acesso à unidade de profissional para a colocação de enfeites natalinos.

Ocorre que, como bem decidido, o demandado não comprovou tenha antecedido as multas de notificação ao condômino, a fim de possibilitar a ampla defesa. Ao contrário, nos termos de sua contestação, afirmou que tal providência somente procrastinaria a retirada do entulho depositado pelo condômino na área comum e, por isso, assim não procedeu.

Contudo, a necessidade de advertência prévia é inafastável, a fim de viabilizar a plena defesa por parte do condômino ou mesmo para que ele cesse a conduta tida por infracional. Em obediência ao preceito constitucional insculpido no artigo 5º, inciso LV, a notificação prévia do condômino é de rigor, a fim de que seja assegurado o exercício do seu direito de defesa; não apresentada a defesa ou não sendo ela acolhida, estaria validada a imposição da multa. Ressalte-se que o fato de a



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

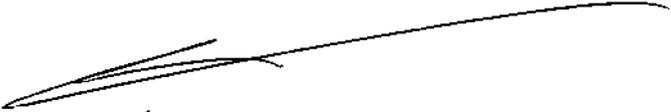
APELAÇÃO COM REVISÃO Nº 992.07.001014-4 (1.107.561 - 0/0)

convenção condominial ser datada de 1970 (fls. 39/60) não exime condomínio e condômino de obedecerem à nova ordem jurídica implantada pela Constituição Federal de 1988

Conforme ensina Sílvio de Salvo Venosa, "o condômino é obrigado a obedecer à convenção e ao regulamento. A transgressão deve sujeitá-lo ao pagamento de multa ou outra penalidade, cuja forma de imposição e fixação deve decorrer da convenção ou mais apropriadamente do regulamento ou regimento interno. Qualquer que seja a modalidade de imposição de multa ou penalidade requer seja conferido direito de defesa ao condômino"¹.

Esta E Corte já decidiu nesse sentido. Entre outros julgados, confira-se: "Condomínio - multas aplicadas a condômino por circular com animal na área comum e vazamento de óleo do veículo - notificação de infração cumulada com a penalidade sem a oportunidade de apresentação de defesa prévia - inadmissibilidade Sentença reformada. Apelo provido." (Apel. Cível nº 503.378-4/6-00 - 10ª Câm. Dir. Privado - Rel. Des. TESTA MARCHI - J 29 09.09)

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.



JOSÉ MALERBI

Relator

¹ *Direito Civil - Direitos Reais* 4ª ed, atual de acordo com o Código Civil de 2002 São Paulo Ed Atlas, 2004, v 5, p 332