



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

email: [srtreis@tjgo.jus.br](mailto:srtreis@tjgo.jus.br)

Balcão virtual (62) 3216-2090

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 5245813-67.2020.8.09.0029**

COMARCA CATALÃO

APELANTE DIVINA SUCENA DA SILVA CAMARGO

APELADO CONDOMÍNIO TOA A TOA

RELATORA Desembargadora **Sandra Regina Teodoro Reis**

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO OBRIGATÓRIA COMINATÓRIA. PROIBIÇÃO DE FREQUÊNCIA DE CONDÔMINA POR MAU COMPORTAMENTO, SOB PENA DE APLICAÇÃO DE ASTREINTES.**

**1. DA PRELIMINAR – PROCURAÇÃO APÓCRIFA. VÍCIO SANÁVEL.**

1.1. Considerando que, na sentença, o Magistrado suspendeu o processo por cinco dias para que a parte autora/apelada fizesse a juntada de instrumento procuratório válido, sendo colacionada a procuração em momento posterior, não acarretando prejuízos às partes, mormente porque a autora/apelada sequer insurgiu contra o ato sentencial, peticionando nos autos tão somente para contradita aos argumentos expostos pela apelante, não há que se falar em extinção do feito, posto se tratar de vício sanável, que não ocasionou em prejuízo algum nos autos.

1.2. Embora não sendo considerado o pleito da apelante, descabido o pedido da apelada, em sede de contrarrazões, em aplicação de multa por litigância de má-fé da recorrente por formular tal pedido, especialmente porque os autos tiveram seu curso normal e a desídia ensejadora do pedido é, demonstradamente, atribuível ao próprio recorrido/autor/requerente.

**2. PROVA ROBUSTA DE TRANSGRESSÃO ÀS NORMAS CONDOMINIAIS**



## **PREVISTAS NO ESTATUTO. CORREÇÃO DE PROCEDIMENTO. SENTENÇA MANTIDA.**

**2.1.** Foram juntadas diversas provas no evento nº 01, consistentes em fotos do lixo deixado pela família da apelante, registros das deteriorações do patrimônio da área comum (escada, piso, portão, demonstrando o dano relatado, bem como ofício de comunicação à Secretaria de Meio Ambiente de Três Ranchos dando notícia da poluição sonora ocasionada pelos convidados dos réus, elementos suficientes para demonstrarem o mau comportamento no local de convivência coletiva. Nada obstante, tem-se ainda que, a despeito da liminar deferida na mov. 05, a fim de que os requeridos se abstivessem de frequentar o condomínio ou autorizar que os terceiros o fizessem, houve o descumprimento da ordem judicial, o que resultou no registro de boletim de Ocorrência em 24/12/2021, conforme relatado pela autoridade policial militar (mov. 41), sendo lavrado novo boletim de ocorrência em 05/01/2022, com nova notícia de descumprimento da liminar deferida.

**2.2.** Conforme prova juntada na mov. 01, arquivos 05 e 06, em 2018 a apelante já havia sido notificada pelo Condomínio das infrações cometidas, especialmente pela perturbação do sossego, a superlotação da piscina da área comum, estacionamento de diversos veículos em áreas que atrapalham o fluxo dos demais moradores, trânsito nas vias comuns em velocidade acima do permitido, atraso no pagamento das taxas de condomínio, escuridão a plicação de multa pela administração, não merecendo reparos a sentença que preserva tal condição.

**2.3.** A multa aplicável está prevista no art. 1.137, do Código Civil, Parágrafo único, e na Convenção do Condomínio (art. 14, §2º), sendo os promovidos devidamente citados em junho de 2020, tendo a recorrente insurgido pela nulidade da multa aplicada apenas em outubro de 2020, porquanto em prazo intempestivo, nada tendo manifestado acerca da imposição correta da sanção e reiterando no descumprimento de novas medidas, inclusive após decisão judicial liminar, por duas vezes, o que gerou dois registros de ocorrência policial, demonstrando total descomprometimento para com a vivência coletiva e menoscabo ao impositivo judicial.

## **APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA.**

### **A C Ó R D Ã O**

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de **APELAÇÃO CÍVEL Nº 5245813-67.2020.8.09.0029** da Comarca de Catalão, em que figura como apelante **DIVINA SUCENA DA SILVA CAMARGO** e como apelado **CONDOMÍNIO TOA A TOA**.

**ACORDAM** os integrantes da Segunda Turma Julgadora da 6ª Câmara Cível, **à unanimidade de votos, em conhecer e desprover a Apelação Cível**, nos termos do voto da Relatora.



A sessão foi presidida pela Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis.

Votaram com a Relatora, Desembargador Jairo Ferreira Júnior e Desembargador Jeronymo Pedro Villas Boas.

Presente a Ilustre Procuradora de Justiça Dra. Eliane Ferreira Fávaro.

Desembargadora **Sandra Regina Teodoro Reis**

Relatora

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 5245813-67.2020.8.09.0029**

COMARCA CATALÃO

APELANTE DIVINA SUCENA DA SILVA CAMARGO

APELADO CONDOMÍNIO TOA A TOA

RELATORA Desembargadora **Sandra Regina Teodoro Reis**

### VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade do recurso, dele conheço.

Conforme relatado, cuida-se de Apelação Cível (evento nº 61) interposta por **DIVINA SUCENA DA SILVA CAMARGO** contra a sentença (evento nº 57) proferida pelo Excelentíssimo Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da comarca de Catalão, Dr. **Marcos Vinícius Ayres Barreto**, nos autos da “ação de obrigação cominatória” ajuizada em seu desfavor por **CONDOMÍNIO TOA-A-TOA**, ora apelada.

O édito sentencial, que julgou procedentes os pedidos da autora, foi proferido nos seguintes termos:

“(…) E tendo em vista a derradeira notícia acerca de infringência(s) às normas do condomínio (evento 56), requerimento para imposição da multa estabelecida (evento 45) e comunicado ao Ministério Público quanto a



desobediência, deverá ser objeto de apuração em sede de liquidação de sentença assegurados o contraditório e ampla defesa para as deliberações pertinentes.

Cumpre ressaltar que incumbe ao PROMOVENTE, com vistas a regular constituição das penalidades pela reiteração do comportamento antissocial, promover o registro de cada ocorrência nos órgãos adequados e adotar a cada infração o procedimento previsto na convenção e legislação específica para a aplicação e cobrança de multas condominiais, inclusive, em relação ao ocorrido em 31.12.2022. Quanto ao pedido para imposição de multa por litigância de má-fé, não restou evidenciado o dolo processual a ensejar sancionamento. Isso posto, confirmo os efeitos da tutela provisória e julgo PROCEDENTE o pedido para a) proibir os PROMOVIDOS de frequentarem o “Condomínio Toa-Toa” e de autorizar que terceiros nele ingressem para causar danos e perturbar o sossego alheios, sob pena de multa diária de R\$3.000,00 (três mil reais) nos cinco primeiros dias, elevando-a para R\$10.000,00 (dez mil reais) a partir do 6º dia; R\$15.000,00 (quinze mil reais) a partir do 11º dia e R\$20.000,00 (vinte mil reais) do 15º até o trigésimo dia, sem prejuízo de ulterior extração de cópias para apuração de crime de desobediência; b) condenar os PROMOVIDOS ao pagamento de multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais por ocasião do ajuizamento da ação; c) condenar os PROMOVIDOS ao pagamento das despesas necessárias aos reparos do portão eletrônico e escada de acesso à piscina, mediante apresentação dos respectivos orçamentos e/ou recibo para ressarcimento. Condeno-os também solidariamente ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §2º, do CPC. E determino a apuração (liquidação de sentença) quanto ao descumprimento do comando judicial informado no evento 56, bem como a suspensão do processo por cinco dias para que o patrono do PROMOVENTE insira a procuração regularmente assinada. Intimem-se e cumpra-se (...).”

Urge salientar que, embora figurem no polo passivo da demanda os sujeitos Divina Sucena da Silva Camargo e Luiz Fernando Camargo Revel, o recurso apelatório versa tão somente à insurgência da apelante Divina.

Em suas razões recursais (mov. 62), após breve síntese dos fatos, a ré/apelante alega que “são possuidores diretos sob a alegação de que reiteradamente desrespeitam as normas violando o direito ao sossego dos demais condôminos, causando poluição sonora, estacionando em locais proibidos, provocando danos ao patrimônio comum a exemplo do portão eletrônico e escadas de acesso à piscina, deixando lixo espalhado, resultando sem êxito as tentativas de solução amigável”.

Menciona, em sede de preliminar, que “A autora colecionou nos autos a procuração com vício formal, visto a não assinatura do outorgante. Sr Gilson nomeando a Dra. Milena Charife de Araújo Alves, de OAB/GO 58.178, assim não se encontrava devidamente constituída para representar o autor, pois o instrumento de mandato não



contém assinatura do outorgante (apócrifo). Dessa forma, não se aplica a concessão do prazo para regularização, visto que a ausência de assinatura do outorgante significa que o procurador identificado no documento apócrifo não detém representação da parte. Extinta a presente ação, sem resolução do mérito, a teor do disposto no artigo 485, IV, do CPC”.

Sustenta, no mérito, que “No presente caso, o autor sequer ELABOROU ASSEMBLEIA com rito necessário, a fim de tomar decisão drástica como a aplicação de multa sobre o autor, antes de invocar a tutela estatal. Portanto, improcedente a aplicação de multa, visto que o juiz não tem amparo para saber se o pedido da autora segue os comportamentos dos demais condôminos, de modo a impedir o abuso de direito e a violação da razoabilidade”.

Argumenta também que “Existe uma verdadeira desordem na administração do condomínio, isso ocasionou cobrança de multas abusivas e sem processo administrativo prévio, sem respeito a legalidade administrativa, ou seja, simplesmente multaram de qualquer jeito e a Ré nunca recebeu o auto de infração ou alguma notificação, perceba Egrégia Turma que isso vai muito além de um mero aborrecimento, posto que a conduta praticada pelo Autor é flagrantemente abusiva e ilegal da infração”.

Prossegue aduzindo que “A multa somente poderia ser exigida depois de tomadas as devidas cautelas e ter sido dada ao proprietário oportunidade de contraditório e ampla defesa, o que não ocorreu, assim as multas aplicadas deverão ser anulada”.

Arremata narrando que “Não há comprovação de que o condômino fora anteriormente notificado da infração, para que, posteriormente pudesse lhe ser aplicada eventual multa, havendo, pois, afronta ao direito do contraditório e ao devido processo legal, assegurado na Constituição Federal (inciso LV)”.

Ao final, requer o conhecimento e provimento do recurso apelatório, para que a sentença seja reformada, nos termos acima expostos, sendo julgados improcedentes os pedidos da autora/apelada, como exposto na peça vestibular.

## **DA PRELIMINAR – PROCURAÇÃO APÓCRIFA**

Consoante relatado, a preliminar recursal cinge-se à extinção do processo, sem resolução do mérito, pelo descumprimento de juntada da petição inicial devidamente assinada.

Diante da situação processual ora analisada, convém citar o teor da súmula nº 28 desta Corte de Justiça que destaca a necessidade de demonstrar o prejuízo da parte interessada, a fim de configurar o cerceamento do seu direito de defesa, senão vejamos:



*Súmula 28. Afasta-se a preliminar de cerceamento de defesa, suscitada em razão do julgamento antecipado da lide, quando existem nos autos provas suficientes à formação do convencimento do juiz e a parte interessada não se desincumbe do ônus de demonstrar o seu prejuízo, sem o qual não há que se falar em nulidade.*

Assim, a caracterização de nulidade do feito, por cerceamento de defesa da parte, ocorre diante da comprovação inequívoca dos prejuízos ocasionados à parte.

*In casu*, infere-se que, ao constatar se tratar de procuração apócrifa por parte da autora, o processo, seguindo sua marcha processual corriqueira, foi sentenciado, tendo o douto sentenciante suspenso o feito, determinando a juntada do instrumento procuratório, o que foi atendido pela autora (mov. 60).

Considerando que, na sentença, o Magistrado suspendeu o processo por cinco dias para que a parte autora/apelada fizesse a juntada de instrumento procuratório válido, sendo colacionada a procuração em momento posterior, não acarretando prejuízos às partes, mormente porque a autora/apelada sequer insurgiu contra o ato sentencial, peticionando nos autos tão somente para contradita aos argumentos expostos pela apelante, não há que se falar em extinção do feito, posto se tratar de vício sanável, que não ocasionou em prejuízo algum nos autos.

Embora não sendo considerado o pleito da apelante, descabido o pedido da apelada, em sede de contrarrazões, em aplicação de multa por litigância de má-fé da recorrente por formular tal pedido, especialmente porque os autos tiveram seu curso normal e a desídia ensejadora do pedido é, demonstradamente, atribuível ao próprio recorrido/autor/requerente.

Sobre o tema, mister destacar que a atual legislação processual estabelece como dever do magistrado condutor do processo, a intimação a parte para oportunizar correção de vício que enseja a extinção do feito sem resolução do mérito, *ipsis litteris*:

*Art. 317. Antes de proferir decisão sem resolução de mérito, o juiz **deverá** conceder à parte oportunidade para, se possível, corrigir o vício.*

Acerca da obrigatoriedade da intimação da parte para oportunizar a correção do vício que enseja a extinção do feito sem resolução do mérito, é uníssona a jurisprudência deste egrégio sodalício, *litteratim*:

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE NULIDADE DE PROCEDIMENTO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL C/C DANOS MORAIS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA**



IMÓVEL. LEI Nº 9.514/1997. REVELIA. CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR. NOTIFICAÇÃO PRÉVIA. PURGAÇÃO DA MORA. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR. AÇÃO CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. PARCELAS DA DÍVIDA NÃO CONSIGNADA. INTIMAÇÃO POR EDITAL. SUSPENSÃO DOS LEILÕES. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. (...) Não há que se falar na decretação da revelia, sob o argumento de que a contestação seria **apócrifa e apresentada sem a procuração, uma vez que tais vícios são plenamente sanáveis e já foram corrigidos no curso do processo.** (...) APELO DESPROVIDO.

(TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 0332572-34.2012.8.09.0051, Rel. Des(a). Ronnie Paes Sandre, 4ª Câmara Cível, julgado em 16/06/2023, DJe de 16/06/2023)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DEMARCAÇÃO DE TERRAS. PETIÇÃO INICIAL INDEFERIDA. VÍCIO SANÁVEL. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PARA CORREÇÃO. ERROR IN PROCEDENDO. SENTENÇA CASSADA. 1. **Conforme artigo 317 do CPC, antes de proferir decisão sem resolução de mérito, o juiz deverá conceder à parte oportunidade para, se possível, corrigir o vício. 2. Incorre em error in procedendo o magistrado quando extingue o feito por inépcia da petição inicial, sem, contudo, oportunizar à parte corrigir vício sanável, devendo, portanto, a sentença ser cassada. 3. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. SENTENÇA CASSADA.**

(TJGO, Apelação (CPC) 0042978-92.2017.8.09.0123, Rel. Des(a). GUILHERME GUTEMBERG ISAC PINTO, 5ª Câmara Cível, julgado em 18/12/2020, DJe de 18/12/2020)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA CONVERTIDA EM MONITÓRIA. EXTINÇÃO DO PROCESSO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DA PARTE AUTORA PARA EMENDAR A PETIÇÃO INICIAL. VÍCIO SANÁVEL. SENTENÇA CASSADA. 1. **Entendendo o magistrado que a petição inicial deve vir acompanhada por outros documentos que reputa indispensáveis ao deslinde da controvérsia, cabe ao condutor do feito determinar a intimação da autora para emendá-la, antes de proferir sentença extintiva do processo, sem resolução do mérito. Incidência dos artigos 317 c/c 321, do Código de Processo Civil.** 2. A emenda da petição inicial, para que a autora sane os vícios, pode ser realizada mesmo após a apresentação da defesa pelos requeridos e desde que não haja modificação do pedido ou da causa de pedir, observados os princípios do contraditório e da ampla defesa. 3. Acolhida a nulidade da sentença, resta prejudicada a análise das demais questões suscitadas pela recorrente. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PROVIDA. **SENTENÇA CASSADA.**

(TJGO, Apelação (CPC) 5279457-77.2018.8.09.0091, Rel. Des(a). FÁBIO CRISTÓVÃO DE CAMPOS FARIA, 3ª Câmara Cível, julgado em 08/06/2020, DJe de 08/06/2020)



## DO MÉRITO

Para elucidação dos fatos que fundamentaram a sentença vergastada, passo à análise da prova obtida em sede de audiência de instrução realizada (mov. 35):

“(…) que o condomínio é um ambiente familiar; que, no início, a ré ajudou até mesmo a criar o novo estatuto; que a condômina, seu marido e convidados deles começaram a transgredir várias regras do local: estacionamento fora do local, visitantes fora do horário, barulho fora do horário permitido, vias de fato com condôminos; que outros condôminos chegaram a deixar de frequentar o local com medo da promovida; que não vê a promovida no condomínio desde que ela se separou do marido; que no período da pandemia foi recomendado pelo Ministério Público a não lotação do condomínio; que a casa está fechada há muito tempo; que o ex-marido dela assumiu a posse da casa(…)”. **(Depoimento da testemunha Fernando Braga)**

“(…) que é caseiro do condomínio há cerca de dez anos; que reconhece Divina, presente nesta audiência; que Divina não frequenta o local há seis anos mais ou menos; que quem frequenta o local atualmente é só o ex-marido da ré; que conhece bem os condôminos; que o filho de Divina frequentava o local e levava uma “galera”; que o filho dela chegava fora de hora, perdia o controle do portão, tendo chegado a arrancá-lo; que deterioravam o motor do portão para entrarem no condomínio; que colocaram a camionete dentro do quiosque para ouvir música, chegando a quebrar a escada e pedra do local, danificando o ambiente coletivo; que desrespeitavam o depoente; que os filhos da ré perturbavam o ambiente, desrespeitaram as regras de isolamento da pandemia da COVID-19; que não teve atrito direto com a ré, mas sim com o filho dela; que já esmurraram a porta da casa dele para que permitissem a entrada das pessoas para uma festa, durante a pandemia, com cerca de 30 (trinta) pessoas (…)”. **(Depoimento do caseiro Francisco)**

“(…) que é moradora do condomínio; que conhece a ré e seu ex-esposo; que as visitas da família da ré turbavam a área de lazer dos condôminos; que sempre eles levavam muitas pessoas; que o comportamento do filho deles causava desconforto a quem buscava o condomínio para descanso, porque não respeitavam o horário de uso de som alto; que incomodavam os demais moradores as condutas da família, tanto antes quanto depois da separação do casal; que a situação restou insuportável; que estava presente quando chegaram de madrugada e não conseguiram adentrar no condomínio, tendo danificado o automático para usar o portão manual; que danificaram cadeiras, mesas da área



comum; que eram usados carros com som pesado, como, por exemplo, uma Saveiro; que invadiam o jardim para o som ficar virado para o lado da piscina; que confirma que o filho da ré sempre esteve no local quando das narrativas de perturbação; que mesmo a Sra. Divina não mais indo no local, ela já incomodava a convivência no local antes; que Divina incomodou bastante a convivência coletiva do condomínio (...)" **(Depoimento da informante Sônia Charife)**

Foram juntadas diversas provas no evento nº 01, consistentes em fotos do lixo deixado pela família da apelante, registros das deteriorações do patrimônio da área comum (escada, piso, portão, demonstrando o dano relatado, bem como ofício de comunicação à Secretaria de Meio Ambiente de Três Ranchos dando notícia da poluição sonora ocasionada pelos convidados dos réus, elementos suficientes para demonstrarem o mau comportamento no local de convivência coletiva.

Nada obstante, tem-se ainda que, a despeito da liminar deferida na mov. 05, a fim de que os requeridos se abstivessem de frequentar o condomínio ou autorizar que os terceiros o fizessem, houve o descumprimento da ordem judicial, o que resultou no registro de boletim de Ocorrência em 24/12/2021, conforme relatado pela autoridade policial militar (mov. 41), sendo lavrado novo boletim de ocorrência em 05/01/2022, com nova notícia de descumprimento da liminar deferida.

Os relatos policiais dão conta de que a apelante não atendeu ao comando judicial, chegando a dizer aos policiais em uma das situações que não levava desaforo para casa e eles teriam que aguentar ela.

Conclui-se até o momento, a ocorrência de manifesta transgressão comportamental da apelante e de seus convidados/dependentes, posto que a atividade que eles vierem a exercer cumulam na responsabilidade da titular da cota condominial, notadamente ante sua inércia ou descaso para com as regras de convivência conjunta.

É cediço que aqueles que buscam uma casa de desfrute de lazer em um condomínio à beira de um lago, como o caso do Lago Azul, de Três Ranchos, esperam sossego, casa de passeio e não ter que lidar com vizinhos que deturpam a ordem social, a convivência harmônica e coletiva, corroborando escorreita a aplicação de multa por não atendimento às normas convencionais, às quais as partes aderem antes de adquirirem os imóveis, bem como pela ciência do homem médio das regras da convivência humana ordeira e pacífica.

A tentativa da apelante em impingir que não ia pessoalmente no condomínio não a exime da responsabilidade de orientar e responder pelos danos causados pelos seus convidados, especialmente seu filho e amigos, por ela autorizados, posto que a administração do condomínio a tinha como titular do imóvel onde as perturbações aconteciam e esses mesmos convidados superlotavam e causaram danos nas áreas de lazer comum, ameaçando caseiro, estragando portão eletrônico e demais avarias. Situação esta agravada pelo momento da pandemia viral do COVID-19 enfrentando em todo o planeta.



Disciplina a Convenção do Condomínio Toa-Toa:

*“(...) Art. 14 São deveres dos condôminos:*

*II Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns do Condomínio, assim como internamente em suas respectivas unidades autônomas, não as usando e nem permitindo que as usem para fins diversos daqueles a que se destinam;*

*III Guardar respeito e decoro no trato com os empregados do condomínio, com o Síndico, Subsíndico e Conselheiros, bem como os demais moradores;*

*IV Não usar as respectivas unidades autônomas, nem alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas, ou a pessoas de maus costumes ou má reputação, ou para instalação de qualquer atividade comercial, depósitos de qualquer objeto ou material capaz de causar danos às unidades ou incômodo aos demais condôminos e usuários;*

*V Fornecer os dados pessoais (carteira de identidade, telefone, endereço) de seus visitantes através do livro especificado. Não sendo permitido a entrada dos mesmos sem a identificação e a confirmação dos documentos.*

*VII Não lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre a via pública, áreas ou pátios internos comuns e ou terrenos vizinhos, nem soltar foguetes nas áreas próximas a casas.*

*VIII Não colocar lixo, detritos, e outros rejeitos nas áreas comuns, inclusive nas áreas de garagem; estando sob a responsabilidade de cada unidade autônoma, o transporte dos detritos e rejeitos produzidos por seus ocupantes, devidamente ensacados, até os recipientes localizados em local previamente identificado, sendo determinado seu horário de coleta no Regimento Interno;*

*XVII Não provocar ou permitir que se faça barulho excessivo de acordo com o horário estabelecido com instrumentos, rádios, aparelhagem de som, alto falante, carros de som e outros aparelhos do gênero, bem como o uso de equipamentos e máquinas usadas em obras e reformas, devendo estas ser realizada de conformidade com a regulamentação constante da Convenção do Condomínio e do Regimento Interno;*

*XXVI Não provocar ou permitir que se faça barulho excessivo a qualquer horário de 24h às 8h;*

*XXVII É vedado a utilização de recipientes de vidro nas dependências da piscina.  
XXX Os visitantes só poderão estacionar e transitar seus veículos na área específica estabelecida pelo condomínio, NÃO SERÁ PERMITIDO O ESTACIONAMENTO NO CORREDOR E DAS ÁREAS DE MANOBRA (...).”*



Assim, conforme prova juntada na mov. 01, arquivos 05 e 06, em 2018 a apelante já havia sido notificada pelo Condomínio das infrações cometidas, especialmente pela perturbação do sossego, a superlotação da piscina da área comum, estacionamento de diversos veículos em áreas que atrapalham o fluxo dos demais moradores, trânsito nas vias comuns em velocidade acima do permitido, atraso no pagamento das taxas de condomínio, escorreita a aplicação de multa pela administração, não merecendo reparos a sentença que preserva tal condição.

A multa aplicável está prevista no art. 1.137, do Código Civil, Parágrafo único, e na Convenção do Condomínio (art. 14, §2º), sendo os promovidos devidamente citados em junho de 2020, tendo a recorrente insurgido pela nulidade da multa aplicada apenas em outubro de 2020, porquanto em prazo intempestivo, nada tendo manifestado acerca da imposição correta da sanção e reiterando no descumprimento de novas medidas, inclusive após decisão judicial liminar, por duas vezes, o que gerou dois registros de ocorrência policial, demonstrando total descomprometimento para com a vivência coletiva e menoscabo ao impositivo judicial.

**Pertinente ao tema, colaciono os seguintes arestos jurisprudenciais emanados desta Corte:**

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE SANÇÕES CONDOMINIAIS C/C DANOS MORAIS. LEGITIMIDADE DO SÍNDICO. OBSERVÂNCIA À AMPLA DEFESA. INOBSERVÂNCIA A NORMA REGIMENTAL. VALIDADE DA MULTA APLICADA. HONORÁRIOS RECURSAIS. 1. O síndico detém legitimidade para impor sanções a condôminos que afrontem às normas regimentais e convencionais, mormente quando prorrogado seu mandato, nos termos da Lei nº 14.010/2020 promulgada no período da pandemia do COVID/19. 2. Não há falar em cerceamento do direito de defesa da Apelante, uma vez que lhe foi oportunizada manifestação e esta consignou seu desinteresse na resolução da questão na via administrativa, destacando sua opção pelo socorro ao Poder Judiciário, conforme constou de ata de Assembleia reproduzida nos autos. 3. A convenção de condomínio é o instrumento que regula os direitos e deveres dos condôminos, bem como as sanções decorrentes do seu descumprimento, obrigando a todos que participam da vida condominial. A violação às normas que impedem a boa convivência (bons costumes) sujeita o condômino infrator à sanção prevista no ato constitutivo do condomínio. 3. Sucumbentes os Apelantes, imperiosa a majoração dos honorários recursais, conforme artigo 85, §11, do CPC. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. SENTENÇA MANTIDA.**

**(TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5462791-69.2020.8.09.0051, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR DELINTRO BELO DE ALMEIDA FILHO, 4ª Câmara Cível, julgado em 17/07/2023, DJe de 17/07/2023)**

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE MULTA CONDOMINIAL C/C CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO. DESNECESSIDADE DE ADVERTÊNCIA PRÉVIA. SOBERANIA DA DECISÃO**



**ASSEMBLEAR. SENTENÇA PELA IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. HONORÁRIOS RECURSAIS. PREQUESTIONAMENTO. I. Na hipótese, a notificação enviada via correio eletrônico à representante legal do ora Apelante atingiu sua finalidade precípua, qual seja, assegurar-lhe o contraditório e ampla defesa. II. De acordo com a natureza da infração, é possível que, a aplicação de multa, por parte do síndico, se faça necessária, independentemente de prévia advertência. III. Sob tal perspectiva e considerando a gravidade do fato que, inclusive, resultou em lesão corporal de outra condômina, não há razão que justifique a anulação da multa aplicada pelo condomínio Apelado ao condômino Apelante pelo simples fato de não ter sido precedida por advertência. IV. Partindo da premissa que, para a mais balizada jurisprudência, a decisão assemblear é soberana, ao Poder Judiciário não compete a análise do mérito da decisão oportuna e deliberadamente tomada pelo Conselho Fiscal do condomínio Recorrido, tão somente perquirir a legalidade do procedimento do qual decorreu a aplicação da multa em questão. V. Em todo caso, convém testificar que a peça contestatória encontra-se acompanhada de relevantes provas materiais da ocorrência e, paralelamente, a impossibilidade de juntada aos autos das imagens das câmeras de segurança do condomínio a esta altura, eis que disponíveis por apenas 15 dias. VI. A par do desprovimento do Apelo, bem como da literal dicção do art. 85, §11, do CPC, impõe-se a majoração dos honorários advocatícios fixados na origem, observando-se, contudo, a condição do Apelante de beneficiário da gratuidade da justiça. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA, PORÉM, DESPROVIDA.**

**(TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5658044-58.2021.8.09.0051, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR GUILHERME GUTEMBERG ISAC PINTO, 5ª Câmara Cível, julgado em 22/05/2023, DJe de 22/05/2023)**

Na confluência destas considerações, mostra-se imperativa a manutenção da sentença em sua integralidade, porquanto improcedentes todos os pleitos da apelante, eis que restou demonstrado que não entendeu o caráter pedagógico da aplicação da sanção pecuniária (multa), especialmente pela reincidência dos atos transgressores da convivência coletiva harmônica.

Em face do exposto, **nego provimento** a esta apelação, mantendo a sentença vergastada como posta, em sua integralidade.

Majoro os honorários recursais para 12% (doze por cento) do valor da causa, nos termos da Lei Civil Adjetiva.

É como **VOTO**.



Desembargadora **Sandra Regina Teodoro Reis**

Relatora

Datado e Assinado digitalmente conforme arts. 10 e 24 da Resolução nº 59/2016 do TJGO