

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARARAQUARA****FORO DE ARARAQUARA****6ª VARA CÍVEL****RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1001861-63.2018.8.26.0037**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Multa**
 Requerente: **Condomínio Edifício Dom Pedro**
 Requerido: **Dorival Delbon Filho**

Juiz de Direito: Dr. **João Roberto Casali da Silva****Vistos.**

-

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DOM PEDRO ajuizou ação (nominada) de **COBRANÇA POR MULTA INFRACIONAL CONDOMINIAL** contra **DORIVAL DELBON FILHO**, alegando, em resumo, que o acionado é proprietário de um imóvel por ele administrado e que é ocupado por inquilino que vem causando transtornos aos demais moradores, fato este que gerou a imposição de multas, por violação do art. 7º, da Convenção de Condomínio do Edifício, em 18.12.2014, em 01.04.2016 e em 16.06.2016, que totalizam o montante de R\$ 2.417,10. Pleiteia a condenação do requerido ao pagamento do referido valor.

Citado, o acionado apresentou contestação, aduzindo, preliminarmente, ilegitimidade passiva. No mérito, rebateu a pretensão inicial, reforçando os fundamentos preliminares, alegando não possuir responsabilidade pelo pagamento das multas, já que as mesmas devem ser imputadas ao então possuidor direto do bem, no caso o inquilino infrator.

É o breve relatório.**DECIDO.**

Julgo este processo no estado em que se encontra por não haver necessidade de produção de outras provas (artigo 355, I, do Código de Processo Civil).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Assim já se decidiu:

“O julgamento antecipado da lide, quando a questão proposta é exclusivamente de direito, não viola o princípio constitucional da ampla defesa e do contraditório” (Agravado de Instrumento 203.793-5-MG, em Agravo Regimental, Relator Ministro Maurício Correa, 2ª. Turma do Supremo Tribunal Federal, j. 03.11.97, “in” Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, Theotonio Negrão – 39ª edição – 2207 – Saraiva).

“O julgamento antecipado da lide, sobre questão exclusivamente de direito, não constitui cerceamento de defesa, se feito independentemente de prova testemunhal, protestada pelo réu” (RTJ. 84/25, op.cit).

Busca o autor cobrança de multa por infração condominial.

A arguição de ilegitimidade passiva não pode ser acolhida.

Assentado o entendimento de que *"há responsabilidade solidária entre o proprietário, possuidor indireto, e o morador, possuidor direto"*, por força do previsto no art. 1.33, IV, do Código Civil (*Nesse sentido: Apelação 9118337-14.2008.8.26.0000, da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator Desembargador Walter Barone, j., 18.12.2013, m.v.*).

Aliás, a convenção do autor (documento de págs. 8 e seguintes), contém disposição expressa quanto à responsabilidade do condômino-proprietário por ato do inquilino (pág.21).

Não prosperam, também, os pedidos de denúncia da lide ou chamamento ao processo, vez que ausentes os requisitos previstos no art.125, do Código de Processo Civil.

Pondere-se que o acionado assesta a responsabilidade pelo descumprimento da convenção condominial a outrem e que o autor não se interessou em promover qualquer de sua prefacial.

Invoque-se, novamente, o precedente jurisprudencial:

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARARAQUARA****FORO DE ARARAQUARA****6ª VARA CÍVEL****RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

"Se o denunciante intenta eximir-se da responsabilidade pelo evento danoso, atribuindo-a com exclusividade a terceiro, não há como dizer-se situada a espécie na esfera de influência do art. 70, III, do CPC, de modo a admitir-se a denunciação da lide, por isso que, em tal hipótese, não se divisa o direito de regresso, decorrente de lei ou do contrato"(RSTJ 53/301)" Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, Theotonio Negrão, e outros, 47ª edição, 2016, pág.236, Saraiva).

Reputo superadas, assim, as questões processuais.

No mérito, o pedido inicial deve ser julgado improcedente.

Razão assiste ao acionado ao argumentar que a cobrança ora proposta afronta aos princípios constitucionais do contraditório e ampla defesa (pág.76), e também ao previsto na convenção do condomínio-autor.

Com efeito, o documento em questão prevê, em seu artigo "50º - parágrafo terceiro":

"A multa será imposta pelo conselho consultivo e cobrada pelo síndico, juntamente com a contribuição condominial de vencimento imediatamente posterior, sendo facultado ao interessado o direito de recorrer à assembleia geral, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento da comunicação" (pág. 21).

A atribuição, portanto, para imposição de multa é do conselho consultivo.

Não consta dos autos que tal regra tenha sido observada em relação ao acionado.

Não há comprovação de qualquer deliberação do conselho consultivo à respeito das supostas infrações atribuídas aos moradores do imóvel do autor.

A ata de págs.26/27 diz respeito à Assembleia Geral Ordinária da eleição de síndico, subsíndico e conselho fiscal. Nada esclarece sobre o conselho consultivo, como previsto na convenção, ou qualquer deliberação deste.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Os documentos apresentados na sequência referem-se, somente, às cobranças encaminhadas pela síndica. À esta, por força do previsto no "art.22º - item "m", compete a cobrança das "multas impostas por infração de disposições legais ou desta convenção".

Sua atribuição, contudo, há de limitar-se à "cobrança", não estando autorizada à "imposição" da multa, por força do estabelecido na convenção.

Em precedente similar, ora invocado como razão de decidir, assim se estabeleceu:

"CONDOMÍNIO EDILÍCIO – ANULAÇÃO DE MULTAS IMPOSTAS POR INFRAÇÕES PREVISTAS NO REGIMENTO INTERNO C/C PEDIDO DE DANOS MORAIS – AUSÊNCIA DE REGULAR NOTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO PARA APRESENTAÇÃO DE DEFESA – VIOLAÇÃO DO DIREITO AO CONTRADITÓRIO E DEVIDO PROCESSO LEGAL – ARTIGO 5º, LV, DA CF – NULIDADE DA MULTA.

...

Some-se, ainda, que conforme afirmado na contestação, o condomínio tinha plena ciência acerca da locação e que, portanto, o proprietário não residia no imóvel, não provando, destarte, o condomínio réu o envio da notificação ao condômino para que fosse possível o exercício de sua defesa" (Apelação 0000565-88.2010.8.26.0009, da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator Desembargador Alexandre Coelho, j., 31.08.2016, v.u.).

Em suma, por descumprir sua própria convenção, ilegítima a cobrança pretendida pelo autor.

Isso posto, **JULGO IMPROCEDENTE** esta ação movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DOM PEDRO** contra **DORIVAL DELBON FILHO**, rejeitando o pedido inicial. Sucumbente, responderá o autor pelas custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, atualizado.

P.R.I.

Araraquara, 05 de outubro de 2018.

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