



Número: 0730165-77.2024.8.07.0001

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**
Órgão julgador: **25ª Vara Cível de Brasília**
Endereço: **Praça Municipal Lote 1 Bloco B, Sala 416, 4º Andar, ala B, Zona Cívico-Administrativa, BRASÍLIA - DF, CEP: 70094-900**
Última distribuição : **22/07/2024**
Valor da causa: **R\$ 1.000,00**
Assuntos: **Defeito, nulidade ou anulação**
Nível de Sigilo: **0 (Público)**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

| Partes | Advogados |
|--|---|
| ALCEU MENDONCA NOGUEIRA DA GAMA (AUTOR) | |
| | PAULO GUILHERME MARCAL RODRIGUES (ADVOGADO) |
| CONDOMINIO DO EDIFICIO MONTBLANC STUDIOS (REU) | |
| | PEDRO PAULO MENDES DOS SANTOS (ADVOGADO) |

| Documentos | | | |
|------------|--------------------|--------------------------|----------|
| Id. | Data da Assinatura | Documento | Tipo |
| 242872443 | 16/07/2025 11:49 | Sentença | Sentença |

**TJDFT**

Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

25ª Vara Cível de Brasília

Número do processo: 0730165-77.2024.8.07.0001

Classe judicial: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

AUTOR: ALCEU MENDONCA NOGUEIRA DA GAMA

REU: CONDOMINIO DO EDIFICIO MONTBLANC STUDIOS

SENTENÇA

Trata-se de ação sob o Procedimento Comum, proposta por ALCEU MENDONÇA NOGUEIRA DA GAMA contra CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MONTBLANC STUDIOS, conforme qualificações constantes dos autos.

Narra o autor que, desde o ano de 2015, é proprietário do apartamento C 124, no condomínio réu, localizado na QQMSW 5, Lote 2, Setor Sudoeste, Brasília-DF. Afirma que no dia 2 maio de 2024, foi advertido pelo condomínio demandado por ter praticado suposta “panfletagem de unidades no interior do prédio, causando incomodo e desconforto aos demais moradores”. Assinala que, no dia 10 de maio de 2024, foi multado em R\$ 1.412,00, por supostamente ter feito a referida panfletagem.

Sustenta que a vertente multa é arbitrária, pois a divulgação do jornal Reage Montblanc, editado pelo requerente, não constitui conduta ilícita e tampouco configura “panfletagem”, visto que não possui cunho comercial. Aponta que a edição que contrariou os interesses do síndico do requerido apenas fez referência à sentença proferida pelo Juízo da 8ª Vara Cível de Brasília, nos autos do processo de n. 0725272-48.2021.8.07.0001, na qual houve o reconhecimento do direito do autor de se manifestar sobre questões relativas à administração do condomínio.

Acrescenta que no dia 7 de maio de 2024, recebeu outra multa no valor de R\$ 1.412,00 por supostamente ter agido com “falta de decoro e urbanidade com os funcionários da Administração do Condomínio”. Defende que reportada penalidade também é descabida, na medida em que a imputação é falsa e genérica, pois não houve a demonstração de nenhum fato que desabone a sua conduta. Considera que tais multas foram aplicadas com o propósito de inibir o seu legítimo direito de acompanhar e fiscalizar a administração do condomínio, de modo a configurar desvio de finalidade. Discorre sobre o direito que entende aplicável à espécie. Reputa presentes os requisitos necessários para a concessão da tutela de urgência.



Diante do exposto, requer a concessão de tutela de urgência para suspender os efeitos das multas aplicadas até o trânsito em julgado da sentença e o benefício da prioridade de tramitação do feito, por ser pessoa idosa. No mérito, pede a declaração de nulidade das multas aplicadas. Juntou documentos.

A decisão de ID n. 204965067 facultou a emenda da petição inicial para o autor anexar aos autos cópia da AGE de 15.01.2021 e AGO de 04.10.2022 e retificar o valor atribuído à causa que deve corresponder ao valor da(s) multa(s) objeto da lide, recolhendo as custas complementares e anexando a guia de custas além do comprovante de pagamento respectivo, no prazo de 15 dias, sob pena de indeferimento.

Em cumprimento ao comando judicial, o autor juntou aos autos a petição de emenda de ID n. 206418213, acompanhada de documentos.

A decisão de ID n. 206715435 recebeu a emenda e concedeu em parte a tutela de urgência apenas para suspender os efeitos extrajudiciais das multas aplicadas – posteriores a da sentença nos autos 0749351-46 –, vedando-se a cobrança extrajudicial até ulterior decisão.

Citado, consoante atesta a certidão de ID n. 208788078, o condomínio demandado ofereceu contestação ao ID de n. 211040835, na qual informa o cumprimento da tutela de urgência concedida e manifesta interesse na designação de audiência de conciliação. No mérito, alega que o Código Civil, a convenção e o regimento interno do condomínio conferem legitimidade à aplicação de multas aos condôminos que desrespeitam as normas de convivência.

Sustenta que a primeira infração, aplicada em 10 de maio de 2024, pela conduta reiterada do autor de distribuir panfletos nas áreas comuns do condomínio, perturbando a tranquilidade e a harmonia entre os condôminos, violou a cláusula sexta da convenção de condomínio e as cláusulas décima terceira e décima quarta do regimento interno, as quais determinam que o usuário das áreas comuns deve respeitar o direito de todos os condôminos e não pode prejudicar a boa ordem do edifício. Assevera que, em momento pretérito, prática similar do demandante foi objeto de deliberação na assembleia ordinária de 15 de outubro de 2021, na qual os moradores, por maioria, também decidiram multá-lo.

Afirma que, no dia 7 de maio de 2024, o autor recebeu multa por desrespeitar, de forma reiterada, os funcionários do condomínio, demonstrando total falta de decoro e civilidade. Sustenta que essa segunda infração infringiu o teor da cláusula sexta da convenção e as cláusulas décima terceira e décima quarta do regimento interno do condomínio, além de princípios básicos de civilidade e educação, que proíbem o uso da propriedade de modo nocivo ou perigoso ao sossego, salubridade e segurança dos demais condôminos e funcionários. Relata que, em momento pretérito, conduta análoga do requerente foi objeto de deliberação na assembleia ordinária de 04 de outubro de 2022, na qual os moradores, por maioria, ratificaram multa que lhe foi imposta naquela ocasião.

Ressalta a higidez das multas impostas, visto que o autor foi notificado de tais notificações; as multas estão previstas na convenção e no regimento interno do condomínio; o direito ao contraditório e à ampla defesa foi assegurado ao demandante e, apesar das multas aplicadas, o requerente continua a adotar comportamentos antissociais, prejudicando a convivência no ambiente condominial. Diante



do exposto, pede que os pedidos formulados na petição inicial sejam julgados improcedentes. Anexou documentos.

Em réplica de ID n. 214145055, o autor refuta as alegações do demandado e reitera os termos da inicial. Juntou documentos, sobre os quais o réu se manifestou ao ID de n. 217038602.

A audiência de conciliação designada nos autos foi infrutífera, conforme Ata ao ID n. 224190140.

Sobreveio a decisão saneadora de ID n. 224213298 que dispensou a produção adicional de provas, declarou saneado o feito e determinou a intimação das partes, nos termos do § 1º do art. 357 do CPC.

Intimadas nos termos do § 1º do art. 357 do CPC, as partes deixaram transcorrer *in albis* o prazo para o oferecimento de ajustes, consoante atesta a certidão de ID n. 225719043 e os autos vieram conclusos para sentença.

É o relato dos fatos juridicamente relevantes. **Decido.**

É caso de julgamento direto do pedido (art. 355 do CPC). As provas colacionadas aos autos são suficientes para propiciar o desate da questão controvertida. Não há necessidade de produção de provas em audiência.

Da lide posta a desate, desponta como questão relevante estabelecer a legalidade ou não das multas aplicadas ao demandante.

De início, esclareço que, com a judicialização da questão, ficou assegurada ao demandante a possibilidade de deduzir todas as suas teses em Juízo, de modo que foi observado o seu direito ao contraditório e à ampla defesa.

À míngua de elementos que indiquem a impossibilidade ou a excessiva dificuldade de cumprir o encargo probatório, prevalece no caso a regra ordinária de distribuição da carga probatória definida pelo art. 373, incisos I e II, do Código de Processo Civil, cabendo ao autor demonstrar o fato constitutivo de seu direito, impondo-se ao réu a contraprova quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

Os artigos 1.336, IV e § 2º, do Código Civil e o artigo 10, inciso III e § 1º, da Lei n. 4.591/64 proíbem, de forma expressa, a utilização do imóvel de modo prejudicial ao sossego dos demais condôminos, impondo ao condômino infrator o pagamento de multa prevista no ato constitutivo ou em convenção.



Logo, é inequívoco que o Código Civil, a Convenção e o Regimento Interno do Condomínio conferem legitimidade à aplicação de multas aos condôminos que desrespeitam as normas de convivência. Anote-se, ainda, que a questão afeta à possibilidade de aplicação de multa ao proprietário que viola tais normas constitui exemplo típico de matéria *interna corporis* do condomínio, cuja intervenção judicial somente deve ocorrer em caso de flagrante abusividade, arbitrariedade ou ilegalidade que cause prejuízo(s) ao jurisdicionado.

A primeira multa discutida nos autos foi aplicada no dia 10 de maio de 2024, no valor de R\$ 1.412,00, por ter praticado suposta “panfletagem de unidades no interior do prédio, causando incomodo e desconforto aos demais moradores”. Depreende-se do teor do documento de ID n. 204958970 que o condomínio réu aplicou tal penalidade, sob o fundamento de que o autor violou a cláusula sexta da convenção de condomínio e as cláusulas décima terceira e décima quarta do regimento interno.

Sabe-se que o direito à liberdade de expressão do pensamento constitui um dos fundamentos do Estado Democrático de Direito, assegurado a todos, exceto quanto ao seu exercício em evidente abuso de direito, observando-se certos limites para que não sejam afetados os direitos fundamentais dos demais indivíduos. Nessa perspectiva, o referido direito deve ser ponderado a fim de haver a harmonia de todos os princípios constitucionais vigentes. Assim, diante da colisão entre direitos assegurados pela Constituição, o caso concreto deve ser analisado para que se verifique se a liberdade de expressão do pensamento foi exercida sem abuso de direito ou com o intuito de difamar, injuriar ou caluniar alguém, aplicando-se o método da ponderação para resolução de eventual conflito entre os preceitos constitucionais de igual envergadura.

Deveras, apenas nos casos em que, no exercício do direito à liberdade de expressão de pensamento, houver desvirtuamento dos fatos, de forma a depreciar a moralidade alheia, afetando a honra ou a imagem do indivíduo, ficará caracterizado o abuso, capaz de ensejar o dever de indenizar. Registre-se, nesse particular, que a liberdade de manifestação é a regra e somente com a prova segura de abuso de direito ou de falsidade da notícia veiculada na imprensa é possível a condenação ao pagamento de valor por reparação de danos morais e a adoção das medidas judiciais mitigadoras do dano.

É certo que a atuação no cargo de síndico em condomínio pode acarretar divergências com os condôminos por envolver a administração da coisa comum, motivo pelo qual, em princípio, as críticas devem ser suportadas, visto que são afetadas ao exercício da função, mas desde que não haja excesso de linguagem de modo a extrapolar o exercício do direito de manifestação do condômino.

Nesse sentido, confira-se elucidativo julgado desta Corte de Justiça sobre caso similar:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE (ART. 1.010, INCISOS II E III, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL/2015). AFRONTA. INOCORRÊNCIA. MÉRITO. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. VEICULAÇÃO DE PANFLETOS EXTERNANDO INSATISFAÇÃO CONTRA A ATUAÇÃO DO SÍNDICO. DIREITO DE EXPRESSÃO E DE CRÍTICA. ABUSO. NÃO CARACTERIZAÇÃO. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. SENTENÇA MANTIDA. 1. Não há ofensa ao princípio da dialeticidade se o recurso de



apelação interposto confronta os fundamentos de fato e de direito da sentença impugnada, visando o acolhimento do pleito formulado na inicial. 2. A discordância de condôminos com a administração do síndico, ainda que apontada de forma contundente em comunicação dirigida aos demais moradores, não desborda dos limites que envolvem o direito de crítica na seara da administração condominial, na medida em que não traduzem ofensas de cunho pessoal apta a causar danos à personalidade. 3. A análise da responsabilidade civil deve ser aferida por três elementos: conduta ilícita, dano e nexo causal. Ausente esses elementos, não resta configurado o dano moral indenizável. 4. Apelação conhecida e não provida. (Acórdão 1068753, 20170110455095APC, Relator(a): SIMONE LUCINDO, 1ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 13/12/2017, publicado no DJe: 24/01/2018.)

Na espécie, os alegados atos de “panfletagem”, a rigor, dizem respeito à publicação de jornal interno pelo autor, cujo teor do único exemplar colacionado aos autos (ID n. 204958968 - Pág. 3) traz apenas a narração de fatos de interesse coletivo dos condôminos, que não foram impugnados, de maneira específica, pelo réu. Ademais, a conduta do autor de colocar o jornal por debaixo das portas das unidades condominiais, conforme demonstram as filmagens juntadas aos autos com a contestação, desacompanhada de prova segura de reclamação formal dos moradores, é insuficiente para configurar perturbação à paz, à tranquilidade e à harmonia dos demais condôminos.

Assim, em abono à liberdade de expressão, a publicação do jornal pelo autor, empregada no contexto de proteção aos interesses do condôminos, sem indícios mínimos de abuso de direito e de embaraço ao direito dos demais condôminos, não pode sofrer cerceamento, razão pela qual a multa aplicada por tal motivo deve ser invalidada.

A segunda multa discutida nos autos foi aplicada no dia 07.05.2024, no valor de R\$ 1.412,00, nos seguintes termos:

Multa por Infração

Unidade: C124

Data da Infração: 02/05/2024

Conhecimento: Livro de Ocorrências.

Descrição: Reincidência das normas do Condomínio devido à falta de decoro e urbanidade com os funcionários da Administração do Condomínio, com gritos e ofensas, causando incômodo e constrangimento aos funcionários em seu local de serviço, na presença de moradores, visitantes e demais funcionários.

Destaco ainda, que este assunto foi discutido em assembleia da AGO de 15/10/2021, a qual V.S^a, foi devidamente advertido sobre sua reiterada conduta inadequada perante os funcionários do Condomínio.

Destaco também, os funcionários são responsáveis pelo cumprimento das regras do Prédio, qualquer atrito com o mesmo, deverá ser dirigida



por escrito ao Síndico.

Portanto, qualquer atrito com os mesmos, deverá ser dirigida por escrito ao Síndico.

Penalidade: *Caso de inobservância/reincidência do presente instrumento será aplicado penalidade (MULTA) prevista em legislação vigente.*

Vencimento: *Junto com a próxima taxa de condomínio, o valor a ser pago é de R\$1.412,00 (hum mil e quatrocentos e doze reais), correspondente a 01 (um) salário-mínimo, com pagamento em qualquer agência bancária até o vencimento. (...)*

Note-se que, no campo da descrição, não houve a exposição da imputação de forma clara e precisa, na medida em que não houve a especificação de detalhes importantes, incluindo: a data em que as alegadas ofensas ocorreram, como foram perpetradas e contra quais funcionários foram praticadas. Decerto, tal imputação genérica inviabiliza o direito de defesa do autor e pode encobrir eventual revanchismo, motivo pelo também justifica a excepcional intervenção judicial para invalidá-la, ante traços de arbitrariedade.

Além disso, é importante destacar que a aplicação de multas pretéritas por conduta similar atribuída ao demandante não exime o condomínio demandado de individualizar o fato gerador das multas discutidas nos presentes autos, com todas as suas circunstâncias e de aplicá-las em estrita conformidade com as disposições legais, convencionais e regimentais aplicáveis ao vertente caso.

Diante de todo o exposto, confirmo a tutela provisória anteriormente concedida, tornando-a definitiva, e **JULGO PROCEDENTES** os pedidos formulados na petição inicial para declarar a nulidade das multas aplicadas contra o autor, nos dias 7 e 10 de maio de 2024 (ID n. 204958970, págs. 1-2 e ID n. 204958976, págs. 1-2). Por conseguinte, resolvo o feito, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Em face da sucumbência, condeno o réu ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) do valor atualizado causa, na forma do artigo 85, § 2º, do CPC.

Registre-se que os honorários advocatícios devem ser corrigidos pelo índice adotado por esta Corte, desde a prolação desta sentença, e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado.

Transitada em julgado e ausentes outros requerimentos, proceda-se nos termos do art. 100 do Provimento Geral da Corregedoria desta Corte.

Interposto recurso de apelação, intime-se a parte recorrida a se manifestar, no prazo de 15 (quinze) dias, remetendo-se em seguida os autos ao Eg. TJDF.



Publique-se. Intimem-se.

[assinado digitalmente]

JULIO ROBERTO DOS REIS

Juiz de Direito

