RECURSO ESPECIAL Nº 1.365.279 - SP (2011/0246264-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE	:	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO TOMÁS
ADVOGADO	:	JOÃO ALVES DA SILVA E OUTRO(S)
RECORRIDO	:	JURANDY CARADOR
ADVOGADO	:	VITOR HUGO SOUZA FERREIRA E OUTRO(S)

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE MULTA CONVENCIONAL. ATO ANTISSOCIAL (ART. 1.337, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL). FALTA DE PRÉVIA COMUNICAÇÃO AO CONDÔMINO PUNIDO. DIREITO DE DEFESA. NECESSIDADE. EFICÁCIA HORIZONTAL DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS. PENALIDADE ANULADA.

1. O art. 1.337 do Código Civil estabeleceu sancionamento para o condômino que reiteradamente venha a violar seus deveres para com o condomínio, além de instituir, em seu parágrafo único, punição extrema àquele que reitera comportamento antissocial, *verbis:* "O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia".

2. Por se tratar de punição imputada por conduta contrária ao direito, na esteira da visão civil-constitucional do sistema, 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, deve incidir nas relações condominiais, para assegurar, na medida do possível, a ampla defesa e o contraditório. Com efeito, buscando concretizar a dignidade da pessoa humana nas relações privadas, a Constituição Federal, como vértice axiológico de todo o ordenamento, irradiou a incidência dos direitos fundamentais também nas relações particulares, emprestando máximo efeito aos valores constitucionais. Precedentes do STF.

3. Também foi a conclusão tirada das Jornadas de Direito Civil do CJF: En. 92: Art. 1.337: As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo.

4. Na hipótese, a assembleia extraordinária, com quórum qualificado, apenou o recorrido pelo seu comportamento nocivo, sem, no entanto, notificá-lo para fins de apresentação de defesa. Ocorre que a gravidade da punição do condômino antissocial, sem nenhuma garantia de defesa, acaba por onerar consideravelmente o suposto infrator, o qual fica impossibilitado de demonstrar, por qualquer motivo, que seu comportamento não era antijurídico nem afetou a harmonia, a qualidade de vida e o bem-estar geral, sob pena de restringir o seu próprio direito de

propriedade.

5. Recurso especial a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 25 de agosto de 2015 (data do julgamento).

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator

RECURSO ESPECIAL Nº 1.365.279 - SP (2011/0246264-8)

RECORRENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO TOMÁS
ADVOGADO : JOÃO ALVES DA SILVA E OUTRO(S)
RECORRIDO : JURANDY CARADOR
ADVOGADO : VITOR HUGO SOUZA FERREIRA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Condomínio Edifício São Tomás ajuizou ação de cobrança de cota condominial e multa em face de Jurandy Carador, haja vista que este alugou imóvel - loja no pavimento térreo - para locatário que, com o seu consentimento, estabeleceu uma banca de jogo do bicho no local, após diversas outras infrações pretéritas, tendo sido apenado, após deliberação da assembleia geral extraordinária, por comportamento antissocial, no importe de R$ 9.540,00, além de cota condominial vencida no valor de R$ 13,20, tendo o réu se furtado ao pagamento dos valores.

O magistrado de piso acolheu em parte o pedido para condenar o requerido a pagar apenas a quantia de R$ 13,20 atinente ao encargo condominial em atraso, devidamente corrigido, afastando, contudo, a cobrança da multa pela conduta nociva (fls. 207-209).

Interposta apelação, o Tribunal de Justiça negou provimento ao recurso, nos termos da seguinte ementa:

> APELAÇÃO. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE ENCARGOS CONDOMINIAIS E MULTA CONVENCIONAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. REJEITADA A PRELIMINAR.
> As questões postas ao crivo do douto sentenciante cingiam-se a matéria preponderantemente de direito, prescindindo, pois, da propalada dita ção probatória. A par disso, insta assentar que mesmo os aspectos fáticos da demanda estavam suficientemente claros ao Magistrado, fornecendo-lhe um seguro juízo de certeza no sentido da procedência apenas em parte do pleito do autor.
> APELAÇÃO. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE MULTA CONVENCIONAL. MULTA APLICADA POR ATO ANTISSOCIAL. FALTA DE PRÉVIA COMUNICAÇÃO AO CONDÔMINO PUNIDO. PENALIDADE ANULADA. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 1.336 E 1.337 DO CÓDIGO CIVIL. RECURSO IMPROVIDO.
> Para a aplicação da multa prevista no art. 1.337, parágrafo único, do Cód. Civil, por violação reiterada aos deveres condominiais, mister a prévia notificação do condômino acusado para ter conhecimento da imputação e cessá-la antes da imposição da multa.
> Não basta a notificação posterior à aplicação da sanção para pagamento.

(fls. 248-257)

Irresignado, o Condomínio interpõe recurso especial com fulcro na alínea "a" do permissivo constitucional, por negativa de vigência ao art. 1.337, parágrafo único, do CC.

Aduz que a multa prevista em referido dispositivo, por violação reiterada aos deveres condominiais, não tem como pressuposto a notificação prévia do condômino, bastando o reiterado descumprimento dos deveres condominiais capazes de gerar incompatibilidade de convivência.

Salienta que é comportamento antissocial aquele que se opõe ao convívio social, à organização, costumes ou interesses da massa condominial, sendo que, na hipótese, ocorreu ato gravíssimo - instituição de banca para venda de jogo do bicho -, atividade tipificada como contravenção penal.

Sustenta que "as inúmeras condutas praticadas pelo locatário, com o aval do recorrido (colocação de tapumes, impossibilitando que os condôminos pudessem avaliar e acompanhar o andamento das obras, a indevida instalação do 'purificador' em área de uso comum, após deliberação em sentido contrário dos condôminos e a aplicação da multa, a realização de ligação clandestina do esgoto do restaurante na rede do edifício, criando risco de entupimento, com passagem da tubulação clandestina sobre espaço aéreo do reservatório de água situado no subsolo, criando risco de contaminação da água servida aos condôminos dos apartamentos), aliada a instalação de banca do jogo do bicho, contravenção penal tipificada no artigo 58, § 1°, letra 'b', do Decreto-lei 6.229/44, punível com pena de detenção, foram suficientes para caracterizar o comportamento antissocial praticado pelo recorrido, por olvidar tanto a convenção do autor quanto a legislação que rege o condomínio edilício e a convivência em comunidade".

Contrarrazões às fls. 284-288.

O recurso recebeu crivo de admissibilidade negativo na origem (fls. 290-291), ascendendo a esta Corte pelo provimento do agravo (fls. 322-323).

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.365.279 - SP (2011/0246264-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE	:	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO TOMÁS
ADVOGADO	:	JOÃO ALVES DA SILVA E OUTRO(S)
RECORRIDO	:	JURANDY CARADOR
ADVOGADO	:	VITOR HUGO SOUZA FERREIRA E OUTRO(S)

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE MULTA CONVENCIONAL. ATO ANTISSOCIAL (ART. 1.337, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL). FALTA DE PRÉVIA COMUNICAÇÃO AO CONDÔMINO PUNIDO. DIREITO DE DEFESA. NECESSIDADE. EFICÁCIA HORIZONTAL DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS. PENALIDADE ANULADA.

1. O art. 1.337 do Código Civil estabeleceu sancionamento para o condômino que reiteradamente venha a violar seus deveres para com o condomínio, além de instituir, em seu parágrafo único, punição extrema àquele que reitera comportamento antissocial, *verbis:* "O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia".

2. Por se tratar de punição imputada por conduta contrária ao direito, na esteira da visão civil-constitucional do sistema, 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, deve incidir nas relações condominiais, para assegurar, na medida do possível, a ampla defesa e o contraditório. Com efeito, buscando concretizar a dignidade da pessoa humana nas relações privadas, a Constituição Federal, como vértice axiológico de todo o ordenamento, irradiou a incidência dos direitos fundamentais também nas relações particulares, emprestando máximo efeito aos valores constitucionais. Precedentes do STF.

3. Também foi a conclusão tirada das Jornadas de Direito Civil do CJF: En. 92: Art. 1.337: As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo.

4. Na hipótese, a assembleia extraordinária, com quórum qualificado, apenou o recorrido pelo seu comportamento nocivo, sem, no entanto, notificá-lo para fins de apresentação de defesa. Ocorre que a gravidade da punição do condômino antissocial, sem nenhuma garantia de defesa, acaba por onerar consideravelmente o suposto infrator, o qual fica impossibilitado de demonstrar, por qualquer motivo, que seu comportamento não era antijurídico nem afetou a harmonia, a qualidade de vida e o bem-estar geral, sob pena de restringir o seu próprio direito de propriedade.

5. Recurso especial a que se nega provimento.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. A controvérsia consiste em saber se a sanção prevista para o condômino antissocial (CC, art. 1.337, parágrafo único) pode ser aplicada sem que antes lhe seja conferido o direito de defesa.

O Tribunal de origem entendeu que era inviável a aplicação da multa sem a prévia notificação do autor da conduta nociva:

> A existência de relação jurídica entre as partes resulta incontroversa, haja vista o acervo probatório trazido aos autos, e, além disso, o fato de que, em momento algum no iter processual foi infirmado por qualquer dos contendores.
> Em primeiro lugar, descabe falar em cerceamento de defesa, visto que as questões postas ao crivo do douto sentenciante, cingiam-se à matérias preponderantemente de direito que, como tais, prescindem da dilação probatória. E os aspectos fáticos da demanda já se encontravam suficientemente elucidados, com dados seguros à formação de um juízo de certeza por parte do Magistrado.
> Inocorre, por via de conseqüência, a alardeada violação ao art. 5°, inc. LV, da Lei Maior.
> Na abordagem ao mérito da demanda, observe-se, de início, que recebeu decreto de parcial procedência por reconhecer como devidos os encargos condominiais vencidos em 1°/8/2007. Tal débito restou bem demonstrado e, mesmo, incontroverso. Esse comando não foi objeto de recurso.
> No que tange a aplicação da multa ao apelado - objeto do pleito recursal - a r.sentença não merece reforma.
> Com efeito, necessário destacar, inicialmente, a legitimidade passiva do condômino por ato praticado por seu locatário em prejuízo dos interesses do condomínio. Perante o condomínio, ambos são solidariamente responsáveis no rateio das despesas, inclusive multas por infrações à convenção condominial. O "caput" do art. 1.337 do Cód. Civil dispõe que o possuidor pode dar ensejo a punição ao condômino sob o imóvel que ocupa, resolvendo-se, depois, a obrigação interna entre ambos, a saber:
> [...]
> Nesse julgado, o saudoso Juiz Carlos Bittar deixou acentuada a responsabilidade solidária do titular de domínio por fato imputável a ocupantes ou moradores de imóvel de sua propriedade, assim como o dever de vigilância que lhe incumbe.
> **No caso em julgamento, o cerne da controvérsia reside na interpretação do art. 1.337 do Cód. Civil, que respaldou a imposição de multa com base na alegação de prática da contravenção do "jogo**

do bicho" no imóvel (fls. 11/12). Assim dispõe:

[...]

A respeito do tema anotam Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery:

"Notificação do condomínio Nocivo. O condômino acusado dos atos anti-sociais aqui referidos deve ser notificado pelo síndico - que cumpre a deliberação da assembléia nesse sentido - para que conheça a acusação e cesse a prática dos mencionados atos. Da notificação deve constar expressamente menção ao CC 1337 como sendo a normal legal que fundamenta o ato do síndico e eventual providência posterior da assembléia, devendo, ainda, ser mencionado expressamente qual ato ou atos que estão sendo a ele imputados como anti-sociais, descrevendo-se-os. A notificação pode ser judicial ou extrajudicial. Desatendidos os termos da notificação e persistindo na prática dos atos anti-sociais, deve ser convocada assembléia para deliberar especificamente sobre a imposição das penalidades pecuniárias previstas no CC 1337 caput e par.ún. Como é de rigor, para toda as assembléias para deliberar sobre o assunto devem ser convocados todos os condôminos, inclusive o que está sendo acusado de atos anti-sociais. O quorum para deliberação sobre a notificação do condômino nocivo para os fins do CC 1337 caput e par.ún. é de % dos condôminos restantes" ("Código Civil Comentado", Ed. Revista dos Tribunais, 4a ed., 2006, nota 12 ao art. 1.337, pág. 809).

O apelado não recebeu prévia notificação escrita para conhecimento da imputação para, se o caso, fazê-la cessar ou defender-se. Ao contrário, a decisão tomada na assembléia geral extraordinária foi precedida de edital sem qualquer menção ao fato imputado a ele (fls. 120/124 e 120). A sanção foi aplicada depois de arguido o fato na própria assembléia (fls. 122/123). Imposta, então, multa sancionatória sem a presença do apelado, o qual recebeu notificação apenas para pagamento.

Negou-se-lhe direito de prévia defesa por ausência de notificação e de eventualmente fazer cessar o fato imputado (aliás, as fotografias que fez juntar com a contestação não aparece a banca de recepção de apostas), o que desfiguraria o elemento normativo "que não cumpre reiteradamente" inserto no dispositivo legal que embasou a sanção objeto desta ação.

Esta Corte já decidiu:

[...]

Por fim, insta ressaltar que o Magistrado não negou vigência aos prefalados artigos 1.336 e 1.337, ambos do Código Civil. Ao contrário, reconhece sua validade, porém ressalva a necessidade de notificação ou interpelação do réu para o fim de se afirmar com a necessária segurança "a reiteração do comportamento antissocíal". O fundamento legal da multa aplicada foi o art. 1.337 e não o art. 1.336.

Ante o exposto, pelo meu voto, rejeito a preliminar de cerceamento de defesa e nego provimento ao recurso do autor para manter hígida a r. sentença de parcial procedência do pedido.

(fls. 248-257)

3. De fato, o Código Civil de 2002, na linha de suas diretrizes da "socialidade",

cunho de humanização do direito e de vivência social, da "eticidade", na busca de solução mais justa e equitativa, e da "operabilidade", alcançando o direito em sua concretude, previu, no âmbito da função social da posse e da propriedade, no particular, a proteção da convivência coletiva na propriedade horizontal.

Nesse passo, como sabido, os condôminos podem usar, fruir e livremente dispor das suas unidades habitacionais, assim como das áreas comuns (CC, art. 1.335), desde que respeitem outros direitos e preceitos da legislação e da convenção condominial.

Realmente, o bom exercício da propriedade se lastreia na sua função social, boa-fé, nos bons costumes, sem abuso e com respeito ao meio ambiente e aos vizinhos, notadamente os padrões de segurança, sossego, saúde e privacidade dos atores sociais que a norma visa proteger (CC, art. 1.277).

Com relação aos deveres dos condôminos, a norma dispõe que:

> Art. 1.336. São deveres do condômino:
> I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;
> II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
> III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
> IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

A depender da conduta do condômino, prevê a norma nos parágrafos (§§ 1° e 2°), também, penalidades pelo inadimplemento das obrigações financeiras ou pelo descumprimento das regras de convívio.

Em complemento e com viés mais rigoroso, estabeleceu o art. 1.337 sancionamento para o condômino que reiteradamente venha a violar seus deveres para com o condomínio, além de instituir, em seu parágrafo único, punição extrema àquele que reitera comportamento antissocial, *verbis:*

> Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.
>
> Parágrafo único. **O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia**.

4. Nessa ordem de ideias, surge a discussão se, para fins de incidência da referida sanção, atinente ao condômino nocivo e contumaz, há necessidade de prévia notificação ao infrator, possibilitando, assim, o exercício do seu direito de defesa.

A doutrina especializada reconhece a necessidade de garantir o contraditório, *verbis:*

> Fundamental é perceber que, quanto a todas essas espécies de multas aplicadas pelo condomínio (art. 1.336, § 2°, e art. 1.337, CC), enfatiza-se o direito constitucional ao contraditório como tutela básica do condômino. Isto é, para que possa prosperar a cobrança judicial da multa, mister a concessão de prazo razoável ao proprietário para propositura de recurso perante a assembléia, devendo sobejar demonstrado que sua conduta violou a lei ou a própria convenção do prédio.
> (FARIAS, Cristiano Chaves e ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: direitos reais.* Salvador: Editoria Juspodivm, 2013, p. 748)

No mesmo sentido é a doutrina de: TARTUCE, Flávio. *Direito civil, v.4: direito das coisas.* Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 319; NERY Jr, Nelson. *Código civil comentado*, São Paulo: RT, 2011, p. 1063); TEPEDINO, Gustavo. *Código civil interpretado conforme a Constituição da República.* Rio de Janeiro: Renovar, 2011, p. 694 e VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: direitos reais.* São Paulo: Atlas, 2014, p. 375.

Também foi a conclusão tirada das Jornadas de Direito Civil do CJF:

> En. 92: Art. 1.337: As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo.

É que, por se tratar de punição imputada por conduta contrária ao direito, na esteira da visão civil-constitucional do sistema, 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, deve incidir nas relações condominiais, para assegurar, na medida do possível, a ampla defesa e o contraditório.

Com efeito, buscando concretizar a dignidade da pessoa humana nas relações privadas, a Constituição Federal, como vértice axiológico de todo o ordenamento, irradiou a incidência dos direitos fundamentais também nas relações particulares, emprestando máximo efeito aos valores constitucionais.

Ingo Wolfgang Sarlet pondera:

> A doutrina tende a reconduzir o desenvolvimento da noção de uma vinculação também dos particulares aos direitos fundamentais ao reconhecimento da sua dimensão objetiva, deixando de considerá-los meros

> direitos subjetivos do indivíduo perante o Estado. Há que acolher, portanto, a lição de Vieira de Andrade quando destaca os dois aspectos principais e concorrentes da problemática, quais sejam: a constatação de que os direitos fundamentais, na qualidade de princípios constitucionais e por força do princípio da unidade do ordenamento jurídico, se aplicam relativamente a toda ordem jurídica, inclusive privada; bem como a necessidade de se protegerem os particulares também contra atos atentatórios aos direitos fundamentais provindos de outros indivíduos ou entidades particulares.
> (*A eficácia dos direitos fundamentais: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional.* Porto Alegre: Livraria do advogado, 2009, p. 378)

Nessa linha de intelecção é que o Supremo Tribunal Federal, em julgado paradigmático, reconheceu o direito ao sócio excluído de ser reintegrado aos quadros de uma pessoa jurídica pelo fato de não se ter garantido o seu direito à defesa e ao contraditório.

O precedente foi assim ementado:

> EMENTA: SOCIEDADE CIVIL SEM FINS LUCRATIVOS. UNIÃO BRASILEIRA DE COMPOSITORES. **EXCLUSÃO DE SÓCIO SEM GARANTIA DA AMPLA DEFESA E DO CONTRADITÓRIO. EFICÁCIA DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS NAS RELAÇÕES PRIVADAS.** RECURSO DESPROVIDO.
> I. **EFICÁCIA DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS NAS RELAÇÕES PRIVADAS. As violações a direitos fundamentais não ocorrem somente no âmbito das relações entre o cidadão e o Estado, mas igualmente nas relações travadas entre pessoas físicas e jurídicas de direito privado. Assim, os direitos fundamentais assegurados pela Constituição vinculam diretamente não apenas os poderes públicos, estando direcionados também à proteção dos particulares em face dos poderes privados.**
> II. OS PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS COMO LIMITES À AUTONOMIA PRIVADA DAS ASSOCIAÇÕES. A ordem jurídico-constitucional brasileira não conferiu a qualquer associação civil a possibilidade de agir à revelia dos princípios inscritos nas leis e, em especial, dos postulados que têm por fundamento direto o próprio texto da Constituição da República, notadamente em tema de proteção às liberdades e garantias fundamentais. O espaço de autonomia privada garantido pela Constituição às associações não está imune à incidência dos princípios constitucionais que asseguram o respeito aos direitos fundamentais de seus associados. A autonomia privada, que encontra claras limitações de ordem jurídica, não pode ser exercida em detrimento ou com desrespeito aos direitos e garantias de terceiros, especialmente aqueles positivados em sede constitucional, pois a autonomia da vontade não confere aos particulares, no domínio de sua incidência e atuação, o poder de transgredir ou de ignorar as restrições postas e definidas pela própria Constituição, cuja eficácia e força normativa também se impõem, aos particulares, no âmbito de suas relações privadas, em tema de liberdades fundamentais.
> III. SOCIEDADE CIVIL SEM FINS LUCRATIVOS. ENTIDADE QUE INTEGRA ESPAÇO PÚBLICO, AINDA QUE NÃO-ESTATAL. ATIVIDADE DE CARÁTER PÚBLICO. **EXCLUSÃO DE SÓCIO SEM GARANTIA DO DEVIDO PROCESSO LEGAL.APLICAÇÃO DIRETA DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS**

> **À AMPLA DEFESA E AO CONTRADITÓRIO.** As associações privadas que exercem função predominante em determinado âmbito econômico e/ou social, mantendo seus associados em relações de dependência econômica e/ou social, integram o que se pode denominar de espaço público, ainda que não-estatal. A União Brasileira de Compositores - UBC, sociedade civil sem fins lucrativos, integra a estrutura do ECAD e, portanto, assume posição privilegiada para determinar a extensão do gozo e fruição dos direitos autorais de seus associados. **A exclusão de sócio do quadro social da UBC, sem qualquer garantia de ampla defesa, do contraditório, ou do devido processo constitucional, onera consideravelmente o recorrido, o qual fica impossibilitado de perceber os direitos autorais relativos à execução de suas obras. A vedação das garantias constitucionais do devido processo legal acaba por restringir a própria liberdade de exercício profissional do sócio. O caráter público da atividade exercida pela sociedade e a dependência do vínculo associativo para o exercício profissional de seus sócios legitimam, no caso concreto, a aplicação direta dos direitos fundamentais concernentes ao devido processo legal, ao contraditório e à ampla defesa (art. 5º, LIV e LV, CF/88).**
> IV. RECURSO EXTRAORDINÁRIO DESPROVIDO.
> (RE 201819, Relator(a): Min. ELLEN GRACIE, Relator(a) p/ Acórdão: Min. GILMAR MENDES, Segunda Turma, julgado em 11/10/2005, DJ 27-10-2006 PP-00064 EMENT VOL-02253-04 PP-00577 RTJ VOL-00209-02 PP-00821)

Na mesma dicção:

> DEFESA - DEVIDO PROCESSO LEGAL - INCISO LV DO ROL DAS GARANTIAS CONSTITUCIONAIS - EXAME - LEGISLAÇÃO COMUM. A intangibilidade do preceito constitucional assegurador do devido processo legal direciona ao exame da legislação comum. Daí a insubsistência da óptica segundo a qual a violência à Carta Política da República, suficiente a ensejar o conhecimento de extraordinário, há de ser direta e frontal. Caso a caso, compete ao Supremo Tribunal Federal exercer crivo sobre a matéria, distinguindo os recursos protelatórios daqueles em que versada, com procedência, a transgressão a texto constitucional, muito embora torne-se necessário, até mesmo, partir-se do que previsto na legislação comum. Entendimento diverso implica relegar à inocuidade dois princípios básicos em um Estado Democrático de Direito - o da legalidade e do devido processo legal, com a garantia da ampla defesa, sempre a pressuporem a consideração de normas estritamente legais. COOPERATIVA - EXCLUSÃO DE ASSOCIADO - CARÁTER PUNITIVO - DEVIDO PROCESSO LEGAL. **Na hipótese de exclusão de associado decorrente de conduta contrária aos estatutos, impõe-se a observância ao devido processo legal, viabilizado o exercício amplo da defesa. Simples desafio do associado à assembléia geral, no que toca à exclusão, não é de molde a atrair adoção de processo sumário**. Observância obrigatória do próprio estatuto da cooperativa.
> (RE 158215, Relator(a): Min. MARCO AURÉLIO, SEGUNDA TURMA, julgado em 30/04/1996, DJ 07-06-1996 PP-19830 EMENT VOL-01831-02 PP-00307 RTJ VOL-00164-02 PP-00757)

Em casos como o presente, a importância do contraditório fica ainda mais relevante. É que boa parcela da doutrina vem defendendo, com base nesse mesmo dispositivo do Código Civil, a possibilidade de medida ainda mais drástica ao condômino nocivo, mais precisamente quando a pena pecuniária se mostrar ineficiente para garantir a função social da propriedade e cessação do abuso de direito, qual seja, a sua expulsão, com a perda do direito de propriedade.

Corroborando a tese é, *v.g.*, o que revela o En. 508 das Jornadas de Direito Civil:

> Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (arts. 5°, XXIII, CF/1988 e 1.228, §1°, CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, § 2°, CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do artigo 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantia inerentes ao devido processo legal.

5. Na hipótese, a assembleia extraordinária, com quórum qualificado, apenou o recorrido no valor de R$ 9.540,00 (nove mil quinhentos e quarenta reais) pelo seu comportamento nocivo, sem, no entanto, notificá-lo para fins de apresentação de defesa.

Ocorre que a gravidade da punição do condômino antissocial, sem nenhuma garantia de ampla defesa, contraditório ou devido processo legal, na medida do possível, acaba por onerar consideravelmente o suposto infrator, o qual fica impossibilitado de demonstrar, por qualquer motivo, que seu comportamento não era antijurídico nem afetou a harmonia, a qualidade de vida e o bem-estar geral, sob pena de restringir o seu próprio direito de propriedade.

Contudo, ao contrário do entendimento sufragado pelo Tribunal de origem, a prévia notificação não visa conferir uma última chance ao condômino nocivo, facultando-lhe, mais uma vez, a possibilidade de mudança de seu comportamento nocivo.

Em verdade, a advertência é para que venha prestar esclarecimentos aos demais condôminos e, posteriormente, a assembleia possa decidir sobre o mérito da punição.

6. Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

É o voto.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.365.279 - SP (2011/0246264-8)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Srs. Ministros, acompanho o Ministro Relator, observando, como já fez S. Exa., que não se está decidindo neste julgamento a propósito de como deva ser essa notificação.

Penso que isso poderá ser amadurecido em outros precedentes e que, naturalmente, não há de ser uma notificação com os rigores de um processo cível ou criminal, mas apenas que se dê ciência ao condômino de que estará em votação em assembléia da qual deva ser ele cientificado e de cujo edital conste essa imputação passível de aplicação de penalidade.

No presente caso, como realçou o Ministro Raul Araújo, sequer constava do edital da assembléia a possibilidade de imposição dessa sanção, o que foi posto por sugestão de um dos presentes, sem qualquer possibilidade de defesa e de esclarecimento dos fatos pelo condômino.

Acompanho, portanto, o Ministro Relator.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.365.279 - SP (2011/0246264-8)

VOTO-VOGAL

O SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO: Sra. Presidente, tenho dúvidas, no caso, se se deveria falar em exercício de defesa ou se bastaria que, no edital de convocação dos condôminos, fosse referido que um dos temas a ser tratado seria o de deliberação sobre a imposição de multa ao condômino reiteradamente faltoso, de modo que este pudesse comparecer, se quisesse, à assembleia de condôminos e ali, naquela oportunidade, produzir sua defesa, até, se quisesse, por intermédio de advogado.

Agora, o receio que tenho em relação a nos referirmos ao direito de defesa é fazer do art. 1.337 do CC, talvez, até letra morta, se se exigir um formalismo muito grande nessas convocações para deliberar sobre imposição de pena a condômino, porque o condomínio passaria a ter que contratar advogado para sustentar a acusação que formula contra o condômino, enquanto este, por sua vez, contrataria também advogado e aí teríamos um verdadeiro processo administrativo condominial, se é que se pode falar assim. Um processo complexo em um singelo condomínio, até que a assembleia pudesse deliberar sobre a penalidade, tiraria a praticidade do dispositivo legal.

Tenho esse receio, embora, no caso, não tenha a menor dúvida em acompanhar o eminente Relator, porque o acórdão recorrido diz:

"O apelado não recebeu prévia.....

.....menção ao fato imputado a ele."

Quer dizer, aqui, houve um exagero, pela falta de qualquer oportunidade para a parte se manifestar. A sanção foi aplicada depois de arguido o fato na própria assembleia, quer dizer, de forma surpreendente.

Não teria dúvida nenhuma em confirmar o acórdão recorrido, em negar provimento, aqui, ao recurso, mas fico com receito de que possamos afirmar no nosso acórdão que se deve assegurar essa mais ampla defesa ao condômino acusado de reiterado mau comportamento, quando o que quer a lei é, exatamente, prestigiar a boa convivência entre os condôminos, possibilitando a punição.

Acompanho o eminente Relator porque penso que, realmente, não há outra forma de se tratar este caso. Houve absoluta falta de qualquer mínima formalidade a ser assegurada ao condômino apenado, de modo que acompanho no caso e me reservo para, em outra oportunidade, em que se tenha assegurado o mínimo de contraditório, adotar outro entendimento.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2011/0246264-8 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 1.365.279 / SP**

Números Origem: 19124519200882601 00 58300200819124590000 81912459 990102688658

PAUTA: 25/08/2015 JULGADO: 25/08/2015

Relator
Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão
Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária
Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO TOMÁS
ADVOGADO	:	JOÃO ALVES DA SILVA E OUTRO(S)
RECORRIDO	:	JURANDY CARADOR
ADVOGADO	:	VITOR HUGO SOUZA FERREIRA E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.