

Interessado: Conselho e Administração do Condomínio _____.

Data: 17 de Agosto de 2007.

Processo: 01/2007

Atribuição de multa aos condôminos infratores. Modo de aplicação. Eficácia da multa.

O Senhor Síndico, Dr. _____, determina que elaboremos parecer jurídico atendendo solicitação do Conselho Consultivo do Condomínio _____, representado por sua integrante, Sra. _____, que, após tecer algumas considerações, encaminha para apreciação e resposta de certos pontos controvertidos a respeito das multas por infrações à convenção condominial e regimentos internos aos seguintes questões:

- 1- *Como o Conselho deve aplicar, definir e fixar como serão penalizadas as infrações cometidas pelos condôminos?*
- 2- *Como o Condomínio pode dar mais eficácia na aplicação das multas, pelas infrações a Convenção e demais regulamentos internos?*

Passemos a responder.

Ab initio, cabe informar que a resposta à consulta se balizará na Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que promulgou o Novo Código Civil Brasileiro, em sua Parte Especial, no livro III, Direito das Coisas, pelo Título III, referente à Propriedade, no Capítulo VII, atinente a Condomínio Edifício, em seus artigos 1.331 ao 1.358, além dos artigos 186, 187, 206 e 927, no tocante a prazo e eventual ação judicial contra o ex-síndico; pela Lei federal n.º 4.591 de 16 de janeiro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias; e, principalmente na Convenção do Condomínio _____ e seus regulamentos internos.

Válido, ainda em patamar inicial, esclarecer que o assunto em tela é para determinar como serão aplicadas as multas decorrentes por infrações à Convenção do condomínio _____, bem como, aos Regulamentos Internos, além de como a mesma pode ter maior eficácia ao ser justaposta.

Outrora, devemos frisar que dentro de um condomínio, devem sempre ser respeitadas suas normas e regras, para que a vida dentro do mesmo seja sempre harmoniosa, onde os condôminos sempre

devam respeitar o direito de seu vizinho e que o mesmo também o faça, para manter o bom convívio entre todos.

Para tanto, existem preceitos que devem ser seguidos pelos moradores, pois a Convenção Condominial tem caráter normativo, sendo fonte formal de direitos e deveres dos condôminos competindo ao síndico, bem como ao Conselho, aplicar multas por desobediência aos preceitos condominiais, devido à legislação pertinente (Lei n.º 4.591/64, art.22,§1º, “d”).

Assim, ao constatar uma infração à Convenção de Condomínio e/ou ao Regulamento Interno, deverá o condomínio responsável arcar com as conseqüências.

A infração cometida deverá ser registrada por representante/funcionário do Condomínio competente para tanto, relatando o fato em livro próprio de ocorrências do condomínio.

Válido frisar, que deverá constar além de data e horário do fato, o autor da infração, apartamento onde reside ou está em visita, bem como narrar o mais detalhadamente possível o ocorrido.

Nesse passo, para que o responsável pela infração possa ser punido através da aplicação de multa, deverá o Conselho Consultivo do Condomínio _____, no gozo de suas atribuições determinadas pela convenção condominial, pelo determinado em seu artigo 26 e 37, § primeiro, fixar e impor a multa ao condômino infrator de acordo com a gravidade do ocorrido.

Qual, conforme o artigo 37 da citada convenção, deverá ser majorada entre 01 (hum) a 10 (dez) salários mínimos em vigência em São Paulo/SP, podendo inclusive ficar suspenso o uso pelo período de 07 (sete) a 30 (trinta) dias (art. 43, n.º7 – Convenção Condominial), em caso de infringir as normas do clube.

Entretanto, para que a aplicação das multas tenha eficácia material, e não seja apenas um pedaço de papel, requisitos deveram ser adotados, como oferecer ao infrator o Princípio da Ampla Defesa, elencado, principalmente, em nossa Constituição Federal, perante o artigo 5º em seu inciso LV.

LV - aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes

Saliente-se que o mesmo será notificado para que apresente, por escrito, sua defesa em data, hora e local designado, para que o Conselho analise a mesma.

Aconselha-se que ao “julgar” a defesa do condômino, o Conselho o faça em assembleias extraordinárias específicas para tal, permitindo a permanência no recinto apenas os interessados, evitando algum tipo de constrangimento entre o condômino infrator, os conselheiros e demais moradores.

Com isso, após a aplicação da multa seguindo o rito acima citado, com a apreciação da defesa e fixação de valores, poderá a mesma ser cobrada, seja administrativamente quanto judicialmente, com tal cominação sendo considerada como receita extraordinária do condomínio.

Elaboradas essas considerações inaugurais, passamos a análise da situação fática e resposta das perguntas.

1º Questão

O Conselho Consultivo do Condomínio _____, por suas atribuições elencadas pela convenção (arts. 26 e 37, § primeiro), deverá aplicar multas aos condôminos, quando estes infringirem as normas a serem seguidas, para que a vida dentro do condomínio ocorra de forma harmônica.

Para tanto, a partir do ato que transgrediu as normas elencadas na Convenção Condominial e Regimento Interno, deverá ser seguido um tramite que possa dar maior eficácia a mesma.

Devendo a infração ser registrada pela Administração do Condomínio, por representante/funcionário competente para tal, de forma correta e detalhada, se possível indicando testemunha.

Assim, o Conselho, conjuntamente com o Síndico Geral, aplicaram a multa, notificando o infrator para que o mesmo se defenda, para somente depois deste procedimento possa ser efetuada a cobrança da multa.

E caso o condômino infrator não venha a pagar a multa imposta, deverá ser imposta ação de cobrança, qual seguindo este

procedimento, devidamente demonstrado em juízo, terá uma validade jurídica maior.

2ª Questão:

Em análise a Convenção do Condomínio _____ e Regimentos Internos, verificamos que para maior eficácia da multa aplicada, será garantir a possibilidade de realizar a cobrança da mesma em juízo.

Buscando sempre cobrar a mesma respeitando o trâmite para aplicá-la, sendo dado com princípio da ampla defesa ao infrator, bem como seguir os limites dados pela Convenção do Condomínio _____, ressaltando que todo o procedimento deva ser documentalmente registrado por escrito.

Sendo válido observar que a mesma deverá ser estipulada seguindo o artigo 37 da citada convenção, com fixação entre 01 (hum) a 10 (dez) salários mínimos em vigência em São Paulo/SP, podendo inclusive acarretar uma suspensão, no caso de infração às normas do clube, pelo período de 07 (sete) a 30 (trinta) dias (art. 43, n.º7 – Convenção Condominial).

Pois deste modo, será evitado que o infrator tenha argumentos para invalidar a imposição da multa, seja administradamente ou judicialmente.

Impedindo que seja julgada improcedente, uma eventual cobrança judicial da multa, como já ocorrido em caso semelhante, qual o M.M. juiz desconsiderou tal ação por ter o Condomínio, apesar de descrito todo o processo de apuração da infração e aplicação da respectiva penalidade.

Pois, no caso citado, não foi comprovado que os procedimentos para a aplicação e cobrança da multa foram devidamente observados, vez que sequer tinha comprovado a deliberação sobre a aplicação da penalidade e a intimação do infrator.

Portanto, seguindo um procedimento correto, detalhoso e que respeite a Convenção e legislação em vigor, dando o direito de se defender perante o Conselho, a multa imposta ao infrator terá muito mais validade e eficácia.

CONCLUSÃO

Passamos as respostas objetivas às questões formuladas pelo Conselho Consultivo do Condomínio _____:

1 – Como o Conselho deve aplicar, definir e fixar como serão penalizadas as infrações cometidas pelos condôminos?

Após análise dos termos supra-apresentados, sob o pálio da legislação vigente, bem como da Convenção do Condomínio, no que tange as regras para imposição de multa a condômino infrator às normas de boa convivência, concluímos que seguindo o procedimento acima indicado, o Conselho, conjuntamente com o síndico, poderá impor a punição que melhor convier ao infrator, de acordo com a gravidade do ocorrido.

2 – Como o Condomínio pode dar mais eficácia na aplicação das multas, pelas infrações a Convenção e demais regulamentos internos?

Em síntese, sendo respeitado o direito de defesa do infrator, além de documentar detalhadamente todo o procedimento para aplicar a multa, esta terá total eficácia contra o infrator, pois estará respeitando todos os requisitos para cobrar a mesma, seja administrativamente ou judicialmente.

Sendo o que nos cabia apreciar, ante as informações ofertadas, é o parecer.

Rodrigo Luiz de Oliveira Staut
OAB/SP n.º 183.481

Carlos Alberto D.M.F. de Moura
OAB/SP n.º 212.111