

**CONDOMÍNIO - PRÉDIO - ÁREA COMUM - USO EXCLUSIVO - PROIBIÇÃO -  
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - REGULAMENTO INTERNO - DESOBEDIÊNCIA -  
MULTA COMINATÓRIA - VALOR - CRITÉRIO DE FIXAÇÃO**

**Ementa: Ação demolitória. Fechamento do corredor com porta *blindex* para formação de conjunto de salas. Providência prevista em convenção de condomínio. Área comum. Acesso vedado. Restrição ao direito de propriedade dos demais condôminos configurada. Ausência de autorização. Multa. Fixação. Discricionariedade do julgador.**

**- Embora prevista na convenção de condomínio a possibilidade de o condômino de unidades contíguas realizar o fechamento do corredor com instalação de porta em *blindex*, criando um conjunto de salas, tal providência somente pode ser tomada se autorizada pelo condomínio e desde que não vede o acesso dos demais condôminos à área de uso comum.**

**- Deve ser imposta multa, de ofício ou a requerimento da parte, em virtude de descumprimento de ordem judicial, de valor significativo, de modo a alcançar o objetivo de forçar a parte a cumprir a obrigação específica.**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.04.286109-6/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelante: Daniel Rezende de Souza - Apelado: Condomínio do Edifício Raja Office Center - Relator: Des. IRMAR FERREIRA CAMPOS**

## Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 17ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, EM NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO E, DE OFÍCIO, ALTERAR PARTE DISPOSITIVA DA SENTENÇA.

Belo Horizonte, 25 de janeiro de 2007. -  
*Irmair Ferreira Campos* - Relator.

## Notas taquigráficas

Produziu sustentação oral, pelo apelante, o Dr. Renato Perim.

O Sr. Des. *Irmair Ferreira Campos* - Sr. Presidente, quero acrescentar que recebi o memorial trazido pelo ilustre advogado do apelante e examinei-o.

Conheço do recurso, presentes os seus pressupostos de admissibilidade.

Ao exame dos autos, tenho que o recurso não merece prosperar.

Revelam os autos que o Condomínio do Edifício Raja Office Center ajuizou ação demolitória com pedido liminar em face de Daniel Rezende de Souza, alegando que este, na condição de proprietário de nove salas comerciais, todas no primeiro andar do condomínio suplicante, instalou uma porta de vidro *blindex* no corredor do edifício, no intuito de constituir um conjunto de salas, impedindo o acesso dos condôminos à área comum do pátio do primeiro andar, razão pela qual requer o condomínio ordem judicial para demolição ou retirada da referida porta, visto que não há qualquer permissivo previsto em lei ou na convenção de condomínio que autorize a restrição e utilização privativa por condômino de área comum do edifício; pugnando, ainda, pela imposição de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) por dia de atraso no cumprimento da ordem judicial.

Em sua defesa, o requerido sustenta que, ao colocar a porta em vidro *blindex*, limitando o

acesso ao conjunto de nove salas de sua propriedade no mesmo pavimento, agiu no exercício regular de um direito expressamente previsto na convenção de condomínio (art. 16, *g, g.1*) e no regulamento interno (art.11), ressaltando que o fechamento do corredor com a colocação de referida porta não obstaculiza a iluminação e ventilação do andar, não veda o acesso a qualquer dependência de uso comum dos proprietários, especialmente no que se refere ao livre acesso e circulação entre as demais unidades do pavimento, área do *hall* dos elevadores e escada, bem como não impede o acesso aos medidores e caixas de passagem.

Na impugnação à contestação, o autor rechaça as alegações do réu, argumentando que, embora a convenção de condomínio e o regulamento interno autorizem o fechamento do corredor com instalação de porta em *blindex* para criação de conjunto de salas, condicionam tal alteração à autorização expressa, através de documento assinado pelo síndico e pelos membros do conselho consultivo, o que não ocorreu no caso em comento, bem como que tal conduta não implique cerceio ao acesso dos condôminos à área comum.

Na instrução processual, foram colhidos depoimentos de duas testemunhas do autor (f. 141/142 e f. 143/144) e realizada perícia por engenheiro civil no edifício Raja Office Center.

Decidindo a lide, o d. Magistrado de primeiro grau julgou procedentes os pedidos iniciais, para condenar o réu a demolir a construção erigida em área comum do condomínio no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de aplicação de multa diária no valor de R\$1.000,00 (mil reais), ao fundamento de que “a porta instalada e a formação do conjunto de salas, em área comum do condomínio (corredor) impedem o acesso ao pátio, outra área comum do condomínio”, pelo que “não merece prosperar a tese defendida pela ré, de que a porta erigida não causa prejuízo e restrição ao direito dos demais proprietários” (f.160 e 161).

Pois bem.

De fato, extrai-se da leitura do art. 16, alíneas *g, g.1*, da convenção de condomínio, a

possibilidade de o condômino que possui duas ou mais salas contíguas, ou vagas de garagem, “sempre que tal seja possível, sem prejuízo do livre acesso e circulação entre as demais unidades do pavimento”, fechar a “área correspondente à circulação comum em vidro incolor, de modo a não prejudicar a iluminação da área de circulação comum às salas remanescentes”, bem como não impedir o acesso “à área do *hall* dos elevadores, escada dos pavimentos, *hall* de entrada e o acesso aos medidores e caixas de passagem”.

Contudo, ressalva a cláusula *g.2* que tal concessão “será feita através de documento assinado pelo síndico e pelos membros do conselho consultivo” (f.59).

Assim, muito embora o laudo pericial tenha concluído que a instalação da porta pelo réu no corredor do condomínio não prejudica a circulação comum entre as demais unidades do pavimento e sua iluminação, bem como não compromete o acesso ao *hall* dos elevadores, escada dos pavimentos, *hall* de entrada, medidores, caixas de passagem, deixou consignado, de forma clara, que “a referida porta impede o acesso ao pátio (área comum do condomínio)” e, ainda, “que o réu não obteve documento assinado pelo síndico e pelos membros do conselho consultivo” (f. 104).

No mesmo sentido, colhe-se dos depoimentos das testemunhas:

... que, indagado o depoente se a instalação da porta pelo requerido teria ocasionado restrições de qualquer natureza ao depoente e demais condôminos, responde que sim, porquanto a mesma veda o livre acesso a áreas comuns do edifício, quanto às quais seria um corredor e uma área destinada à ventilação e iluminação, e relativamente à parcela ideal de área e propriedade comum, todos os condôminos efetivamente têm ônus quanto à mesma, quer em face da aquisição quer em função do pagamento de taxa condominial, que, com a instalação da porta, estas áreas comuns passaram a ser privativas (f. 141)

... que, em casos de unidades conjuntas, a convenção permite a instalação de porta divisória, mas depende de autorização da

assembléia, o que não ocorrera (...); que, em função da instalação da porta, pelo requerido, criou-se impedimento de acesso ao corredor bem como a uma área comum de ventilação, que, segundo a administração do condomínio, também se destinaria ao descanso dos demais condôminos, o que também nunca ocorreu, porquanto estava sempre fechada em função da aludida porta (f. 143).

Ora, restando provado que o fechamento do corredor veda o acesso dos demais condôminos à área de uso comum do edifício, infringindo o art. 3º da Lei 4.591/64 e, ainda, que a colocação da referida porta pelo apelante não foi regularmente autorizada, através de documento assinado pelo síndico e membros do conselho consultivo, como exige a cláusula *g.2* da convenção de condomínio (f.59), dúvidas não há quanto à ilegalidade de sua colocação e permanência. Contudo, tratando-se de porta *blindex*, tenho que se afigura razoável o decreto de retirada da mesma, não havendo necessidade de sua demolição para cumprir a finalidade almejada pelo requerente, impondo-se pequena reforma da sentença nesse aspecto.

Em relação à multa fixada pelo Magistrado de primeiro grau, sabe-se que o seu objetivo é compelir a parte sucumbente a cumprir a ordem judicial, sendo certo que não se trata de contraprestação de obrigação, não possuindo a multa caráter reparatório.

Sobre o tema, comentam Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery:

Art. 461, § 4º: Imposição da multa. Deve ser imposta a multa, de ofício ou a requerimento da parte. O valor deve ser significativamente alto, justamente porque tem natureza inibitória. O juiz não deve ficar com receio de fixar o valor em quantia alta, pensando no pagamento. O objetivo das *astreintes* não é obrigar o réu a pagar o valor da multa, mas obrigá-lo a cumprir a obrigação na forma específica. A multa é apenas inibitória. Deve ser alta para que o devedor desista de seu intento de não cumprir a obrigação específica. Vale dizer, o devedor deve sentir ser preferível cumprir a obrigação na forma específica a pagar o alto valor da multa fixada pelo juiz (*Código de Processo Civil comentado e legislação*)

*processual civil extravagante em vigor*. 5. ed., Editora Revista dos Tribunais, p. 899).

Não é outra a orientação jurisprudencial:

Há diferença nítida entre a cláusula penal, pouco importando seja a multa nela prevista moratória ou compensatória, e a multa cominatória, própria para garantir o processo por meio do qual pretende a parte a execução de uma obrigação de fazer ou não fazer. E a diferença é, exatamente, a incidência das regras jurídicas específicas para cada qual. Se o juiz condena a parte ré ao pagamento de multa prevista na cláusula penal avençada pelas partes, está presente a limitação contida no art. 920 do Código Civil. Se, ao contrário, cuida-se de multa cominatória em obrigação de fazer ou não fazer, decorrente de título judicial, para garantir a efetividade do processo, ou seja, o cumprimento da obrigação, está presente o art. 644 do Código de Processo Civil, com o que não há teto para o valor da cominação (REsp nº 148.229/RS, 3ª Turma do STJ, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito. j. em 26.06.98, in *Juris - Jurisprudência Informatizada Saraiva* n.º 23).

Embargos do devedor. Título executivo judicial. Multa cominatória. Incidência a partir do descumprimento do *decisum*. Correção monetária. Termo *a quo*. Vencimento da obrigação. Juros moratórios. Inclusão. Honorários advocatícios. Cabimento. - A multa cominatória constitui medida de coerção indireta imposta com o objetivo de convencer o demandado a cumprir espontaneamente a obrigação, pelo que não tem escopo compensatório, sendo devida a partir do descumprimento da ordem judicial, independentemente da existência ou não de algum dano. (...) (TAMG - AP 341.131-2, 3ª Câmara Cível, Rel.ª Jurema Brasil Marins, j. em 07.11.2001).

Assim, o valor da multa deve atender a critérios de equidade para que não seja irrisória, bem como para evitar que se torne fonte de enriquecimento indevido pelo credor. Por isso é que o legislador elegeu as *astreintes* no art. 461, § 4º, do CPC, como reforço ao cumprimento das obrigações de fazer, tão valoroso, aliás, que o próprio CPC previu a possibilidade da majoração pelo juiz da execução se este

verificar que se tornou insuficiente ou excessivo, conforme consta do § 6º da referida norma.

Nesse sentido, colhe-se do entendimento jurisprudencial:

Ação cominatória c/c perdas e danos. Obrigação de fazer. Multa cominatória diária. Valor. Honorários. Sucumbência recíproca.(...) O valor da multa diária fica jungido ao prudente arbítrio do julgador, visando a obter o efeito coercitivo sem, contudo, se constituir em montante irrisório ou que acabe por possibilitar o enriquecimento sem causa. (...) (TAMG, AP 306.480-8, 1ª Câmara Cível, Rel. Gouvêa Rios, j. em 29.05.2001).

Apelação cível. Ação cominatória. Sentença *ultra petita*. Não-ocorrência. Exceção do contrato não cumprido. Tese afastada. Recurso improvido. - De acordo com a redação extraída do art. 461, § 4º, do CPC e devido à natureza jurídica da multa cominatória, o juiz possui discricionariedade na imposição desta sanção coercitiva, de modo que está autorizado a majorá-la ou diminuí-la, mesmo de ofício, devendo apenas, para tanto, levar em consideração o poder econômico do devedor e a natureza jurídica da obrigação. (...) (TJMS, 1ª Turma Cível, Apelação Cível n. 1000.066250-2/0000-00, Rel. Des. Hildebrando Coelho Neto).

Assim, certo é que o valor da multa diária fica na margem de discricionariedade do juiz, visando a obter o efeito coercitivo, sendo que, diante das circunstâncias do caso em epígrafe e as partes envolvidas, entendo não ser excessivo o *quantum* fixado. Contudo, tenho que se impõe sua limitação, para que não se torne inexequível, razão pela qual a limito ao valor equivalente a 10 (dez) dias-multa.

Com tais considerações, nego provimento ao recurso; contudo, de ofício, altero a parte dispositiva da sentença para condenar o réu a retirar a porta por ele colocada no corredor do condomínio no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de aplicação da multa diária fixada na sentença, no valor de R\$1.000,00 (mil reais), contudo limitada ao valor de R\$10.000,00 (dez mil reais).

Custas, pelo apelante.

A Sr.<sup>a</sup> Des.<sup>a</sup> Márcia De Paoli Balbino - Sr. Presidente, como Revisora, naturalmente, teve acesso aos autos e ao voto do eminente Desembargador Relator. Examinando a perícia, cheguei à mesma conclusão de Sua Excelência, de forma que também estou negando provimento ao recurso.

O Sr. Des. Eduardo Mariné da Cunha - Acompanho integralmente o voto do Des. Relator.

*Súmula* - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO E, DE OFÍCIO, ALTERARAM PARTE DISPOSITIVA DA SENTENÇA.

-:-:-