



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
São Paulo

Registro: 2025.0000285069

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1056456-44.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante GUILHERME HARUKI BERGAMASCO, é apelado CONDOMÍNIO GREEN PARK.

ACORDAM, em 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 25 de março de 2025.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN
RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
São Paulo

VOTO N° 27.420

APELAÇÃO N° 1056456-44.2023.8.26.0002

COMARCA: SÃO PAULO (3ª VARA CÍVEL — F.R. SANTO AMARO)

APELANTE GUILHERME HARUKI BERGAMASCO

APELADO: CONDOMÍNIO GREEN PARK

JUIZ DE PRIMEIRO GRAU: CLÁUDIO SALVETTI D'ANGELO

CONDOMÍNIO - Edifício residencial - Ação declaratória de inexigibilidade de multas condominiais - Pretensão fundada em cerceamento de defesa - Sentença de improcedência - Apelo do autor - Assembleia geral extraordinária convocada para apresentação e análise do recurso administrativo somente após a concessão da ordem liminar de suspensão da exigibilidade das multas e a citação - Ausência manifesta de oportunidade para exercer o contraditório antes da data do vencimento das multas - Acolhimento do pedido voltado a se reconhecer a inexigibilidade da cobrança das multas até a data da realização da assembleia quando foi dada ao autor a oportunidade de exercer previamente o contraditório - Ação parcialmente procedente - Honorários advocatícios de sucumbência - Inviabilidade de arbitramento por equidade - Apelação parcialmente provida

A sentença de fls. 295/297, cujo relatório é adotado, complementada pela decisão de fl. 306 proferida em sede de embargos de declaração, julgou improcedente a ação proposta pelo apelante, condenando-o ao pagamento das despesas processuais e de honorários advocatícios fixados por equidade em R\$ 2.000,00.

Apela o autor (fls. 309/317) alegando que “*um dos fundamentos do Juiz de 1º grau para julgar a ação improcedente, foi de que o próprio autor reconheceu a improcedência da ação na petição de fls. 260-269 (...) Todavia, a referida petição de fls. 260-269 foi juntada aos autos pelo advogado do réu, não pelo autor (...) Outrossim, o autor não reconheceu e nem requereu a improcedência da ação em nenhuma petição, não existe isso nos autos*”, que “*o mérito do processo discute a ilegalidade do condomínio réu em exigir o pagamento das penalidades antes de oportunizar ao autor o direito ao contraditório e ampla defesa, em nenhum momento o autor trouxe à ação discussão sobre o mérito das multas*” e que “*está evidente que os fundamentos utilizados pelo Juiz de 1º grau para julgar improcedente a ação são totalmente desconexos com os autos e confrontam a jurisprudência pacífica do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo*”. Pede seja “*dado PROVIMENTO para reformar a r. sentença, a fim de que: a) A cobrança de fls. 35 seja declarada inexigível na data de 20/07/2023, por violação aos princípios constitucionais do contraditório e ampla defesa; b) A condenação da apelada ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios a serem fixados por equidade no valor de R\$ 5.511,73 (fls. 41-61), conforme art. 85, parágrafos 8º e 8º-A, do CPC*”.

O recurso foi regularmente processado e respondido (fls. 323/324).

É o relatório.

O inconformismo comporta parcial acolhimento.

Ao contrário do que consta da sentença, a manifestação de fls. 260/269, requerendo a improcedência da ação, não foi apresentada pelo autor, mas pelo réu, ao que se acrescenta que, conforme consta das razões de recurso, “o autor não reconheceu e nem requereu a improcedência da ação em nenhuma petição, não existe isso nos autos”.

Conforme definido por esta Câmara por ocasião do julgamento do agravo de instrumento nº 2185665-55.2023.8.26.0000 (fls. 271/277), são irrelevantes os motivos que ensejaram a aplicação das multas condominiais em desfavor do autor, já que tal matéria não é objeto de discussão na presente ação, a qual se limita a questionar a possibilidade de se exigir o pagamento das multas sem que tenha sido oportunizado ao autor o prévio exercício do contraditório e da ampla defesa.

Não procede, portanto, a alegação trazida em contrarrazões no sentido de que é irrelevante a pretensão recursal de afastar a improcedência da ação por ter o aqui apelante reconhecido “seu dever de indenizar a moral do funcionário a quem agrediu fisicamente nas dependências condominiais” nos autos do processo nº 1073044-29.2023.8.26.0002 (fls. 337/338).

A análise das multas de fls. 31/33, com vencimento em **20 de julho de 2023** (fl. 34), concatenada com o teor das mensagens eletrônicas de fls. 36/40, comprovam a alegação trazida na inicial no sentido de que “o condomínio réu exige o pagamento de multas sem que o autor possa exercer seu direito constitucional de defesa”, já que consta das referidas mensagens que “as assembleias ocorrem uma vez por ano, geralmente entre os meses *de fev ou mar*” (ou seja, mais de 6 meses depois da data de vencimento das multas), que o boleto com a cobrança das multas não seria cancelado, que o autor poderia apresentar sua defesa na próxima assembleia (ou seja, fevereiro ou março de 2024), onde seria decidido se as multas seriam canceladas ou mantidas, e que o não pagamento configuraria inadimplência da unidade.

Consta da convenção do condomínio que “a Assembleia Geral **Ordinária**, realizar-se-á na 2º (segunda) quinzena de março de cada ano e a ela compete: (...) d - votar as demais matérias constantes do dia” (artigo 8º), que “as Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo Síndico ou por condôminos que representem no mínimo 1/4 (um quarto) do condomínio” (parágrafo único do artigo 10º) e que “Compete às Assembleias Gerais Extraordinárias: (...) b) - decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico e a elas levados a pedido do interessado ou dos interessados” (artigo 11º) (fls. 165/166).

Do § 1º do artigo 38º consta, por sua vez, que “a multa será imposta e cobrada pelo Síndico com recurso para a Assembleia Geral” (fl. 177).

A interpretação conjunta dos supramencionados artigos da convenção do condomínio revela que os recursos administrativos das multas aplicadas aos condôminos não são apresentados e apreciados, em regra, pela assembleia geral ordinária, realizada uma vez ao ano na segunda quinzena de março, mas pela assembleia geral extraordinária que pode ser convocada pelo síndico a qualquer tempo.

Assim, uma vez que foi informado acerca do interesse do autor em recorrer das multas a ele aplicadas antes do vencimento, deveria o condomínio réu, por meio de seu síndico, ter convocado assembleia geral extraordinária. No entanto, mesmo ciente de que as multas venceriam em julho de 2023, limitou-se a informar que as assembleias ocorrem apenas uma vez ao ano, entre os meses de fevereiro ou março, oportunidade em que seria decidido se as multas seriam canceladas ou mantidas, e que o não pagamento configuraria a inadimplência do autor.

Somente em 23 de agosto de 2023, após a concessão da liminar nos autos do agravo de instrumento nº 2185665-55.2023.8.26.0000 (20.7.2023 - fls. 90/91) e a citação (01.8.2023 - fl. 96), foi que o réu convocou assembleia geral extraordinária para 14 de setembro de 2023 com o objetivo de deliberar “sobre recurso administrativo que eventualmente venha a ser apresentado, sobre as 03 (três) multas aplicadas ao condômino da unidade 32”, ora autor (fl. 247), oportunidade em que ele, autor, pôde exercer previamente o contraditório no tocante à aplicação das multas de fls. 31/33 (fls. 251/253), já que a exigibilidade estava suspensa por força da concessão da referida medida liminar.

Ou seja, não fosse a propositura da presente ação e a concessão da medida liminar o autor não teria outra opção senão a de pagar o valor das multas sem direito ao prévio contraditório, tendo que aguardar até a data da realização da próxima assembleia geral ordinária que seria realizada mais de seis meses depois.

Assim, ao contrário do que consta das contrarrazões, a circunstância de ter sido realizada assembleia geral extraordinária em **14 de setembro de 2023** não configura falta de interesse de agir ou recursal, sendo, na verdade, a comprovação da alegação trazida na inicial de que o vencimento das multas condominiais (**20 de julho de**

2023 - fl. 34) se daria antes de ser oportunizado ao autor o prévio exercício do contraditório e da ampla defesa.

Assim, considerando que, repita-se, a presente ação está voltada a questionar a possibilidade de se exigir o pagamento das multas sem que tenha sido oportunizado ao autor o prévio exercício do contraditório e da ampla defesa, e considerando, sobretudo, que o vencimento das multas se dava em 20 de julho de 2023 (fl. 34), antes, portanto, de ser marcada assembleia geral extraordinária para que o autor apresentasse recurso administrativo, é caso de se dar parcial provimento ao recurso, julgando-se a ação parcialmente procedente para declarar a inexigibilidade da cobrança das multas de fls. 31/33 até 14 de setembro de 2023, data em foi realizada a mencionada assembleia geral extraordinária, ficando confirmada a liminar concedida nesta instância quando do julgamento do agravo de instrumento nº 2185665-55.2023.8.26.0000.

Relevante esclarecer que, conforme constou do acórdão proferido nos autos do mencionado agravo de instrumento, não se está aqui a questionar o direito de o condomínio réu aplicar multas ao autor, voltadas a preservar o bem-estar e, principalmente, a segurança dos demais condôminos, não sendo demais lembrar que as áreas comuns do condomínio são uma extensão de cada uma das unidades autônomas e, coloquialmente falando, da casa de cada morador.

O que aqui se defere é apenas a possibilidade de o autor exercer o direito de defesa antes de ser obrigado a efetuar o pagamento das multas aplicadas, pois o contrário equivaleria a condicionar a apresentação de defesa a tal pagamento, o que não está em harmonia com artigo 5º, inciso LV, da Constituição Federal (“*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*”) e tampouco com a Súmula Vinculante 21 do Supremo Tribunal Federal (“*É inconstitucional a exigência de depósito ou arrolamento prévios de dinheiro ou bens para admissibilidade de recurso administrativo*”).

Por fim, a reforma da sentença enseja a revisão do critério de distribuição dos encargos de sucumbência.

Na inicial foi requerido que a presente ação fosse “*julgada TOTALMENTE PROCEDENTE, a fim de que seja declarada a inexigibilidade da cobrança com vencimento 20/07/2023, no valor de R\$ 6.600,00*”.

O pedido foi acolhido, mas o reconhecimento da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
São Paulo

inexigibilidade da cobrança das multas se deu da data de seu vencimento (20 de julho de 2023) até 14 de setembro de 2023, revelando que o autor decaiu em parte mínima, já que esta turma julgadora estabeleceu o termo final da inexigibilidade.

Diante disso, arcará o réu com o pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor atualizado da causa.

Não há que se falar em fixação dos honorários advocatícios de sucumbência por equidade (§ 8º do artigo 85 do Código de Processo Civil), considerando que o valor atribuído a causa não é muito baixo (R\$ 6.600,00), razão pela qual não comporta acolhimento o pedido para que a verba honorária do autor, que atua em causa própria, seja arbitrada por equidade em R\$ 5.500,00.

Ante o exposto, o voto é no sentido de se dar parcial provimento à apelação.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN
Relator