



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000297245

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1028750-71.2023.8.26.0007, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelada PATRICIA DE SOUZA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados/apelantes CONDOMÍNIO FREIXOS I e GILSANIA OLIVEIRA DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente), DARIO GAYOSO E ALFREDO ATTÍE.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 16290

Apelação Cível nº 1028750-71.2023.8.26.0007

27ª Câmara de Direito Privado

Comarca: São Paulo - Foro Regional de Itaquera - 1ª Vara Cível

Apelante/Apelado: Patricia de Souza Silva

Apdos/Aptes: Condomínio Freixos I e Gilsania Oliveira da Silva

Juiz: Luiz Renato Bariani Pérez

APELAÇÃO. Condomínio edilício. Ação anulatória de multa condominial. Sentença de parcial procedência. Insurgência de ambas as partes. Não acolhimento. Ausência de prévia notificação indicando prazo para recurso administrativo, em inobservância a norma condominial. Ofensa aos princípios do contraditório e ampla defesa. Danos morais. Inocorrência. Critérios para caracterização de dano moral indenizável não preenchidos. Sentença mantida. Recursos desprovidos.

Trata-se de insurgência contra a r. sentença de fls. 144/148, que julgou parcialmente procedentes os pedidos da petição inicial, para anular as multas de R\$ 330,00 e R\$ 660,00, respectivamente de 23 e 28 de agosto de 2023 (fls. 25 e 26). Julgou improcedente o pedido condenatório por danos morais. Dada a sucumbência recíproca, fixou os honorários advocatícios em 20% do valor atualizado atribuído à causa, cabendo aos patronos de cada parte 50% sobre o aludido valor. As custas e despesas processuais observarão idêntico percentual, observada a gratuidade processual concedida à parte autora.

A parte autora, ora apelante, sustenta que foi surpreendida com multas que não pôde contestar previamente, o que lhe causou abalo emocional significativo e que a conduta do condomínio e da síndica, ao aplicarem multas sem notificação prévia, configura ato ilícito que lhe gerou dano moral, fazendo “jus” à indenização.

A parte ré, ora recorrente, alega que a autora é parte ilegítima para figurar no polo ativo da ação, que agiu no exercício regular de um direito ao aplicar as

multas, que não houve qualquer cerceamento de contraditório e ampla defesa e que as multas devem ser mantidas.

Recursos regularmente processados, com preparo o da parte ré (fls. 229/230) e isento de preparo o da parte autora (fl. 61) e com contrarrazões (fls. 163/172 e 234/243).

Sem oposição ao julgamento virtual, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Tribunal.

É o relatório, adotado no mais, o da r. sentença.

Os recursos não comportam provimento.

Trata-se de ação anulatória de multa condominial cumulada com indenização por danos morais, pretendendo a parte autora a anulação de multas condominiais nos valores de R\$ 330,00 e R\$ 660,00, aplicadas em 23 e 28.08.2023, além da condenação dos requeridos ao pagamento de R\$ 10.000,00 a título de danos morais, afirmando que é inquilina moradora do condomínio réu e que alugou a vaga de garagem da correqueira Gilsânia, que também é síndica do condomínio. Ocorre que, teria recebido multas sem prévia notificação e por estacionar no meio do pátio do estacionamento, fato que não teria ocorrido. O valor das multas seria excessivo. Os fatos teriam dado causa a abalo moral.

A r. sentença julgou parcialmente procedente o pedido inicial, contra a qual se insurgem as partes, sem razão.

Não há que se falar em ilegitimidade ativa.

O próprio condomínio afirma que a autora é ocupante do imóvel, sujeitando-se às sanções previstas em Regimento Interno, quais sejam advertências e

multas (fl. 168), tendo legitimidade para impugnar tais sanções aplicadas.

A legitimidade ativa da autora não depende da validade do contrato de locação, mas sim do fato de que, como locatária, é a pessoa que sofreu os efeitos diretos das penalidades e tem a obrigação de reembolsar a locadora pelo valor das multas, sendo, portanto, parte legítima para contestar sua validade.

Consoante se depreende dos elementos trazidos à colação, de fato, as multas encaminhadas à autora não vieram acompanhadas de notificação, com prazo para recurso administrativo, o que comprometeu a possibilidade do exercício do direito de defesa (fls. 25/26).

Cumprе salientar, que o artigo 05, parágrafo único, do regimento interno determina que: *"(..) As multas deverão ser precedidas e advertidas por escrito ao infrator. Ao ser advertido, o infrator não poderá incorrer no mesmo erro por 06(seis) meses a partir da data da advertência, sob pena de ser-lhe intentada multa automática."* (fl. 41).

Os documentos de fls. 131/133 não foram assinados pela autora e não comprovam a efetiva entrega das missivas a ela, inexistindo outro meio de prova do ato.

No caso concreto, não foi observada a regularidade formal do procedimento de aplicação da multa, porque, antes da imposição de multa, deve-se abrir oportunidade para sua defesa. Destarte, as multas condominiais somente podem ser instituídas após prévia comunicação ao infrator, indicando prazo para justificar a sua conduta, exercendo o direito de defesa, o que não ocorreu.

A ausência de comprovação de notificação prévia é uma falha grave que invalida a aplicação das penalidades, pois impede que a autora tenha a oportunidade de se defender adequadamente antes de ser penalizada.

Nos termos do artigo 5º, inciso LV, da Constituição Federal, deve o condomínio, antes da aplicação da multa, notificar o condômino e viabilizar o direito de defesa.

A r. sentença foi correta ao anular as multas, pois reconheceu que a falta de notificação prévia violou os direitos fundamentais da autora. A decisão está em conformidade com os princípios constitucionais e com a legislação brasileira, que exige a observância do devido processo legal em todas as esferas, inclusive nas relações condominiais.

No tocante ao dano moral, a autora não demonstrou que a conduta da parte ré tenha causado danos a seus direitos personalíssimos, ofensa a sua honra ou violação à dignidade da pessoa humana, de forma a abalar seu emocional significativamente, passíveis de indenização por dano moral.

Infere-se, portanto, que os fatos desagradáveis motivadores da ação se inserem no campo dos aborrecimentos e dissabores da vida condominial, insuficientes a configurar danos morais.

Assim, fica mantida a r. sentença.

Nesse sentido:

“APELAÇÃO. Direito de vizinhança. Condomínio edilício. Multas condominiais. Ação de cobrança. Improcedência. Recurso do autor. Multas aplicadas em desacordo com a convenção. Ausência de notificação prévia. Contraditório não observado. Documentos extemporâneos rejeitados. Art. 435 do Código de Processo Civil. Improcedência mantida. RECURSO DESPROVIDO.” (Apelação Cível nº 1005303-04.2024.8.26.0562; Rel. Des. CELINA DIETRICH TRIGUEIROS; 27ª Câmara de Direito Privado; j. 31.01.2025)

“APELAÇÃO. Ação de cobrança. Multas condominiais. Sentença improcedente. Insurgência do condomínio autor. Imposição de multa por infração ao regulamento do condomínio. Utilização, pelo réu, de vagas de garagem que não suas. As multas foram aplicadas com inobservância do exercício do direito do contraditório e ampla defesa. Notificações apresentadas nos autos, encontram-se destituídas de alerta para o prazo de defesa e sem nenhuma assinatura ou anotação de recusa no recebimento. RECURSO IMPROVIDO.” (Apelação Cível nº 1050286-95.2019.8.26.0002; Rel. Des. Luís Roberto Reuter Torro; 27ª Câmara de Direito Privado; j. 31.05.2023)

“CONDOMÍNIO EDÍLIO. AÇÃO ANULATÓRIA DE SANÇÕES CONDOMINIAIS C.C. CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. Sentença de improcedência do pedido. Recurso de apelação do autor. Alegação de que as multas aplicadas não foram precedidas de notificação e oportunidade para exercício do contraditório e da ampla defesa. Eventual conduta reprovável adotada pelo autor no passado que não pode servir de fundamento para obstar-lhe o direito constitucional ao contraditório e à ampla defesa. Condomínio réu que não provou que comunicou previamente o réu acerca das penalidades aplicadas e tampouco quanto ao prazo de defesa. Direito constitucionalmente garantido. Precedentes do C. STJ e desta Corte de Justiça. Má-fé não configurada. Multas afastadas. Pedido procedente. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO.” (Apelação Cível nº 1008202-71.2022.8.26.0100; Rel. Des. ALFREDO ATTÍE; 27ª Câmara de Direito Privado; j. 15.10.2023)

“APELAÇÃO. Condomínio. Ação anulatória de

*sanções condominiais cumulada com repetição de indébito e indenização por danos morais, julgada parcialmente procedente. Recurso da autora/condômina, pretendendo a condenação dos réus a indenizá-la por danos morais e excluir a determinação de que seu cachorro seja obrigado a usar focinheira nas áreas comuns do condomínio, por não ser agressivo. Impossibilidade. Medida que ponderou os interesses da tutora do animal e os compatibilizou com os da coletividade condominial, ausente contraprova apta a demonstrar o prejuízo à saúde do cachorro. Constatação, pelos adestradores contratados pela autora, de que o animal padecia de síndrome de ansiedade, sendo realizado trabalho que resultou em êxito na socialização do cachorro, pois passou a aceitar o manejo dos treinadores e colaboradores do centro de treinamento sem apresentar reatividade. Situação a demonstrar que o risco de algum ataque pelo animal não era desarrazoado. **Danos morais. Inocorrência. Comportamento do corréu e síndico à época dos fatos que não extrapolou o limite da urbanidade e respeito, ausente comprovação de perseguição à autora a configurar ofensa à honra ou violação à dignidade da pessoa humana passíveis de indenização por dano moral. A questão envolvendo o descontentamento com as penalidades impostas à autora foi resolvida com a decretação de nulidade das penalidades porque irregulares, bem assim a determinação de restituição dos valores pagos. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO, majorados os honorários advocatícios devidos pela autora, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, observado o disposto no art. 98, § 3º, do mesmo estatuto processual.**” (Apelação Cível nº 1006171-03.2021.8.26.0007; Rel. Des. SERGIO ALFIERI; 27ª Câmara de Direito Privado; j. 15.06.2023) (g.n.)*

“APELAÇÃO CÍVEL - Interposição contra sentença que julgou parcialmente procedente a ação declaratória de

*nulidade de sanções condominiais c.c. indenização por danos materiais e morais. Preliminares afastadas. Condomínio. Advertências e multas aplicadas à apelante por infrações à convenção de condomínio. Regulamento Interno observado. **Inexistência de danos morais.** Sanção relacionada ao uso do salão de festa infantil e churrasqueira. Ausência de advertência. Irregularidade reconhecida. Multa excluída da condenação. Sucumbência recíproca. Sentença parcialmente reformada. Apelação parcialmente provida.” (Apelação Cível nº 1019090-80.2014.8.26.0003; Rel. Des. Mario A. Silveira; 33ª Câmara de Direito Privado; j. 12.03.2019) (g.n.)*

Para fins de incidência do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça é o de que há requisitos cumulativos sem os quais não deve ensejar a respectiva majoração. São eles: decisão recorrida proferida na vigência do Código de Processo Civil atual, o recurso não ser conhecido integralmente ou desprovido em decisão monocrática ou colegiado e preexistir condenação ao pagamento de honorários desde o Juízo de origem:

"3. É devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso. (AgInt nos EREsp 1539725/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/08/2017, DJe 19/10/2017)." (AgInt no REsp 1731129/SP, 4ª Turma, rel. Min. Marco Buzzi, j. 17.12.2019).

"3. Não estão presentes os requisitos cumulativos necessários para a

majoração dos honorários sucumbenciais prevista no art. 85, § 11, do CPC/2015 (cf. AgInt nos EREsp n. 1.539.725/DF, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, Segunda Seção, julgado em 9/8/2017, DJe 19/10/2017)." (AgInt no REsp 1824326/RJ, 3ª Turma, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 17.2.2020).

O resultado do julgamento não enseja majoração dos honorários advocatícios sucumbenciais, pois arbitrados em grau máximo pela r. sentença, conforme disposto no artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

Registre-se que eventual oposição de embargos de declaração com intuito manifestamente protelatório está sujeito à pena prevista no artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil.

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas nº 211 do Superior Tribunal de Justiça e nº 282 do Supremo Tribunal Federal).

Diante do exposto, **nega-se** provimento a ambos os recursos.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator