



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000310314**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000739-41.2023.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SKY HOUSE, é apelado RODRIGO MOREIRA KALLAS.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente) E PAULO ALONSO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

**MARCOS GOZZO**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Apelação nº: 1000739-41.2023.8.26.0004**

**Apelante: Condomínio Edifício Sky House**

**Apelado: Rodrigo Moreira Kallas**

**Autos em primeiro grau nº: 1000739-41.2023.8.26.0004**

**Juiz Prolator da Sentença: Dr. Marcelo Vieira**

**1ª Vara Cível do Foro Regional de Lapa da Comarca da Capital**

### **VOTO Nº. 22818**

AÇÃO DE COBRANÇA DE MULTA CONDOMINIAL. Alegação de alteração da fachada. Sentença de improcedência. Insurgência do autor. Inadmissibilidade. Condômino que, notificado, tomou as medidas cabíveis para adequação da fachada. Medida cumprida em prazo razoável. Multa que não se mostra legítima. Decisão preservada.

Recurso desprovido.

Trata-se de ação de cobrança de multa contratual ajuizada por **Rodrigo Moreira Kallas** em face de **Condomínio Edifício Sky House**, cujo pedido foi julgado improcedente. (fls. 253/255)

Irresignado, apela o requerente pretendendo a reforma da decisão primeva (fls. 258/267).

Recurso respondido. (fls. 274/279)

É o relatório em acréscimo daquele constante da r. sentença recorrida.

#### **Passo ao voto.**

Narra o requerente que as cortinas da varanda *gourmet* do réu alteraram a fachada do prédio, em afronta ao disposto no Regulamento Interno do Condomínio. O demandado foi advertido, por e-mail, aos 19/04/2022. E, em razão da reincidência, multado em R\$ 2.852,38, valor que não foi quitado, ensejando a propositura da presente.

Após regular marcha processual, sobreveio sentença de

improcedência do pedido, contra o que se insurgiu o requerente arguindo que a responsabilidade pela aplicação da multa é do síndico. No mais, aduz que restou comprovada a infração condominial praticada pelo réu.

Pois bem. A discussão destes autos diz respeito à regularidade na cobrança de multa aplicada em desfavor do condômino-apelado, por alteração de fachada.

Compulsando os autos, verifica-se que o condômino foi advertido, aos 19/04/2022, sobre a infração regulamentar de alteração de fachada, pois *as cortinas de sua varanda gourmet estão fora do padrão estabelecido em assembleia*. (fls. 59/60)

Após, em 05/05/2022, o condômino questionou o condomínio sobre o teor da notificação, porquanto a unidade ainda estava em obras e era composta por duas unidades em andares diferentes. Comprovou, ainda, que comprou as cortinas de tela solar, conforme Regulamento Interno, as quais foram instaladas em 11/07/2022. (fls. 62/64 e 68/69)

Assim, conclui-se que o condômino, assim que foi notificado, adotou medidas para regularizar a situação, tendo decorrido certo período de tempo, em razão do prazo para recebimento das cortinas e sua instalação

Vale consignar que, na notificação encaminhada ao condômino não constou prazo para resposta, tampouco para adequação da fachada, considerando-se razoável o período da instalação das cortinas pelo condômino.

Assim, diante da postura do condômino de regularizar a situação, não se justifica a aplicação da multa, devendo ser mantida a improcedência do pedido, majorando-se os honorários para R\$ 1.500,00, com fulcro no § 11 do artigo 85 do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

**MARCOS GOZZO**  
**RELATOR**