



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000321864

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1023614-37.2024.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante CONDOMÍNIO GRAN VILLAGE SAO BERNARDO, é apelada MONICA RAQUEL DE LIMA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ARANTES THEODORO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO 1023614-37.2024.8.26.0564
APELANTE Condomínio Gran Village São Bernardo
APELADA Monica Raquel de Lima
COMARCA São Bernardo do campo – 2ª Vara Cível

VOTO Nº 52.106

EMENTA — Condomínio edilício. Ação anulatória de multas por infração ao regulamento interno com pedido cumulado de indenização por danos morais. Imposição da multa que se deu sem observância do regulamento interno, ou seja, sem a prévia advertência por escrito. Descabimento, contudo, da indenização por danos morais. Ação parcialmente procedente. Recurso parcialmente provido.

Cuida-se de apelação contra sentença que julgou procedente ação anulatória de sanções condominiais com pedido cumulado de indenização por danos morais.

O réu insiste na improcedência da ação e, secundariamente, pede a cassação da indenização por danos morais.

Para tanto ele afirma que a primeira infração que a autora cometeu resultou em aplicação de multa, mas ao constatar um erro administrativo tal penalidade foi convertida em notificação, tendo ela reincidido nas infrações, o que motivou a imposição de duas novas multas.

Ao lado disso o recorrente acrescenta que o

condômino deve respeitar as normas internas do condomínio, sendo que *“a reincidência é um fator que justifica o agravamento das penalidades, pois demonstra que o infrator, mesmo após advertências ou punições prévias, persistiu na conduta infracional”*.

O apelante, a propósito, enfatiza que *“a materialidade das infrações está plenamente demonstrada, o que justifica a manutenção das penalidades impostas”* e, por fim, ele alega que danos morais não ocorreram, eis que a situação relatada não ultrapassou o mero dissabor, o que impõe seja cassada tal sorte de indenização.

Recurso regularmente processado e respondido.

É o relatório.

Na petição inicial a autora afirmou ter recebido três multas por ter infringido o Regulamento Interno ao *“estacionar o veículo fora da área demarcada”*, mas disso ela discordou porque *“os veículos foram estacionados em cima da faixa e não fora da área demarcada”*.

A autora asseverou, ainda, que *“não houve nenhuma notificação referente as tais infrações, o que poderia ter evitado a reincidências das demais multas e com certeza redobriariam o cuidado”*, tendo destacado que o aludido regulamento prevê que em caso de infração primeiro será dada advertência por escrito e somente em caso de reincidência será aplicada a multa.

Ela salientou, também, que *“foi obrigada a efetuar o pagamento das multas as vésperas da Assembleia Condominial para sorteio das vagas da garagem, pois, como estava sendo considerada inadimplente, não teria o direito de escolher, ou seja, teria o seu direito de*

proprietário cerceado”.

Sob tal exposição a autora pediu fosse declarada a nulidade das multas, assim como fosse o réu compelido a devolver os valores pagos e a indenizar danos morais e, secundariamente, fosse revisado o valor dos juros, multas e honorários advocatícios cobrados sobre o valor principal.

Na defesa o demandado alegou que os veículos estavam *“com parte fora da área delimitada”* e a autora ocultou o fato de que em 20 de maio de 2022 recebeu advertência e que, ademais, *“converteu o borderô 1332, multa de 12/11/2023 em notificação”*, não se podendo dizer que houve qualquer irregularidade no procedimento adotado e a isso acrescentou que eram válidas a aplicação de juros, correção e honorários advocatícios e, por fim, verberou contra o pedido indenizatório.

O processo seguiu seu trâmite regular, tendo o Juiz ao final reputado procedente a ação, desfecho que assim justificou:

“O cerne do debate, consoante relatado, é sobre a validade de multas aplicadas, as quais, no sentir da autora, foram aplicadas sem a devida notificação prévia, tese que conta com a discordância do réu.

No entanto, extrai-se dos autos que a discordância do réu é descabida.

Observa-se do documento retratado a fls. 250, produzido pelo réu e por ele trazido aos autos, que houve a aplicação de três multas, sendo a primeira cancelada, “pois foi cobrada indevidamente”, sendo o borderô relacionado a esta cobrança convertido em notificação.

Ora, se notificação em relação às demais multas houvesse, não seria necessária a conversão acima referida, bastando, tão somente, o cancelamento da multa indevida.

Surge, então, dos autos, que houve uma multa aplicada indevidamente, que restou servindo como notificação para outras multas, já que notificação não houve.

Vale destacar que a notificação lançada no ano de 2022 não se presta para imprimir regularidade ao procedimento aqui em debate, pois referente a unidade condominial diversa da que a autora hoje reside, fato destacado em réplica e sobre o qual o réu nada disse, mesmo após instado por este Juízo.

A conclusão inarredável é a que as multas ora discutidas são indevidas, pois aplicadas sem a devida notificação/advertência por escrito prévia, e, por não serem devidas, não se fala em tratamento da autora como se inadimplente fosse, o que evidencia a presença de dano à imagem e ao nome da autora.

No que se refere ao quantum indenizatório, todavia, não é de se acolher o montante sugerido pela autora, sendo a quantia de R\$ 4.000,00, razoável, proporcional e adequada ao atendimento das finalidades reparatória, repressiva e didática da indenização.”

Pois bem.

O Regulamento Interno do edifício anunciava que “O condômino e quando existirem outros participantes que cometerem infração ou transgredirem, mesmo que transitória ou eventualmente, as disposições deste Regulamento Interno, ou da Convenção Condominial, passarão pela aplicação das etapas do processo de transgressão interna do Condomínio Gran Village São Bernardo. O primeiro procedimento será a advertência escrita. A reincidência da transgressão seguirá com o procedimento de lavratura da multa. Se após a advertência e a primeira multa não for solucionado o caso, o morador infrator continuará recebendo multas de acordo com a tabela de progressão de reincidência do item Penalidades.” (item IV, subitem 1 – fls. 110).

Pois na espécie não foi respeitado tal procedimento.

Note-se que o réu não insiste na alegação de que advertiu a autora no ano de 2022, o que dispensa a Corte de se manifestar sobre o tema.

Como se via o condomínio aplicou três multas à condômina por desrespeito ao Regimento Interno em 12, 14 e 22 de novembro de 2023.

Contudo, por um erro interno a multa aplicada no dia 12 foi cancelada, tendo o réu em 28 de novembro de 2023 informado a autora que decidiu convertê-la em notificação.

Daí ter corretamente o Juiz ter asseverado que advertência/ notificação prévia não houve, eis que se o condomínio tivesse assim procedido não haveria a necessidade de tentar suprir tal ausência com aquela conversão.

Tampouco era caso de se entender que aquele borderô atendeu ao procedimento, eis que tal ocorreu depois de aplicadas as outras multas.

Mas a particularidade de as multas mostrarem-se indevidas de modo algum justificava conferir à condômina indenização a título de dano moral.

De lembrar, a respeito, que dano dessa ordem situa-se no plano dos direitos da personalidade.

Portanto, se o fato contraria interesse legítimo, mas não chega a ofender a vida, a macular a integridade física ou psíquica, a ferir a honra ou o conceito social, então ele não justifica indenização daquela espécie.

Pois pelo fato de lhe ter sido aplicadas multas que ao final se revelaram indevidas a codômina não sofreu ofensa à vida, à saúde ou à higidez corporal, nem teve abalado seu conceito social, isso de modo a merecer a indenização destacada.

A condômina passou por evidente dissabor, mas a isso não se podia conferir dimensão maior do que merecia.

Pertinente, aliás, o registro de Fabio Ulhoa Coelho sobre o assunto:

“A função dos danos morais é exclusivamente compensar a dor extremada da vítima, quando ela se verifica. Quer dizer, só cabe obrigar o devedor a compensar os danos morais do credor quando este tiver experimentado um sofrimento atroz, de envergadura. (...).

A única função dos danos morais é compensar a dor da vítima quando esta é particularmente tormentosa, pungente. Não têm natureza de sanção, por ser irrelevante a licitude ou ilicitude da conduta do devedor ou mesmo a especial repulsa que causa. Não se confundem, assim, com a indenização punitiva.” (Curso de Direito Civil, Saraiva, 4ª ed., p. 430).

Logo, era mesmo de declarar inócua a obrigação de a autora pagar as multas e, com isso, mandar o réu devolver os valores a tal título recebidos, negada, contudo, a indenização por danos morais.

Ante tal desfecho reputa-se presente o decaimento recíproco, motivo pelo qual cada parte passa a arcar com metade das custas, ficando o demandado condenado ao pagamento de honorários de 20% sobre proveito econômico obtido pela parte, que corresponde ao valor declarado inexigível, e a autora ao pagamento de honorários ao advogado do réu de 20% sobre o valor da indenização por



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

danos morais agora cassada.

Em suma, dá parcial provimento ao recurso.

(assinado digitalmente)

ARANTES THEODORO
Relator