



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000360731

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1028362-49.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes DANIEL MACHADO DE MAGALHÃES e SANTA JUDITE PARTICIPAÇÃO IMOBILIARIA LTDA., é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ELEAZAR DE CARVALHO.

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) E DARIO GAYOSO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1028362-49.2024.8.26.0100

Comarca: São Paulo

Apelantes: Daniel Machado de Magalhães e Santa Judite Participação Imobiliária Ltda.

Apelado: Condomínio Edifício Eleazar de Carvalho

MMª Juíza de 1º Grau: CRISTIANE VIEIRA.

VOTO Nº 10969/2025 – FRG.

APELAÇÃO – Direito de Vizinhança – Condomínio Edifício - Ação de Cobrança de Multa Condominial - Sentença de procedência – Alega o autor que o corréu Daniel é morador no Condomínio requerente, ocorre que frequentemente realiza festas, com som alto e que se estendem até a madrugada, causando perturbação ao sossego dos demais condôminos, informa que por diversas vezes acionaram a Polícia Militar – Sentença de Procedência - Apelação dos réus, requerendo o afastamento da condenação ao pagamento da multa condominial, alternativamente, sua minoração – Exame: Descabimento - Conduta reprovável do condômino, que extrapola o mero descumprimento das normas internas condominiais, inclusive, de forma reiterada, com menoscabo pelas três multas aplicadas anteriormente – Questão que adentra na seara da perturbação do sossego - Decisão bem fundamentada e dentro da legislação processual – Precedentes desta C. 27ª Câmara de Direito Privado - Sentença mantida - RECURSO IMPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de Ação de Cobrança de Multa Condominial, proposta por “CONDOMINIO EDIFICIO ELEAZAR DE CARVALHO” contra DANIEL MACHADO DE MAGALHÃES e “SANTA JUDITE PARTICIPAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA”, no qual foram julgados procedentes os pedidos formulados pela parte então autora, conforme descritos na petição inicial (fls. 1/13).

Proferida a r. Sentença cujo dispositivo se colaciona a seguir:

“Diante do exposto e pelo mais que dos autos consta, nos termos do art. 487, I, do CPC, com resolução de mérito, julgo PROCEDENTE a ação com o fim de CONDENAR os réus, solidariamente, ao pagamento de R\$ 20.993,95 (vinte mil, novecentos e noventa e três reais e noventa e cinco centavos), corrigidos monetariamente pela Tabela Prática do TJSP desde a data do fato e com juros de mora de 1% ao mês a contar da citação. Em face da sucumbência experimentada, arcarão os requeridos, solidariamente, com o pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios em favor do(s) patrono(s) da autora, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do artigo 85, §2º do CPC. Havendo recurso de apelação, intime-se a parte contrária para contrarrazões e, na sequência, remetam-se os autos ao E. TJSP. Transitada em julgado a presente, remetam-se os autos ao Arquivo. P.R.I.C”.

Embargos de Declaração opostos pelos réus (fls. 412/418), no qual, foram rejeitados pela r. decisão de fls. 431.

Inconformados, os réus-apelantes interpõe o Recurso de Apelação (fls. 434/444), com fulcro nos artigos 994 a 1014, ambos do Código de Processo Civil, para que seja reformada, a r. sentença de fls. 404/409, aduzindo em síntese, diante da ausência de deliberação e aprovação do Condomínio em relação à multa, que não houve assinatura dos membros do conselho e síndico, que seja avaliada e considerada a prova testemunhal, além disso, é ilegal a multa nos parâmetros fixados, no valor de R\$ 20.993,95, por uma única suposta

infração, revela uma desproporcionalidade.

Pugnam, para que o recurso seja conhecido e provido, para reformar a r. sentença, a fim de que a ação seja julgada totalmente improcedente, para afastar sua condenação ao pagamento de multa condominial; alternatively, que seja minorado o valor da condenação referente a multa condominial; bem como na condenação da parte apelada ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais.

Recurso tempestivo, conforme o artigo 1003, §5º do Código de Processo Civil.

Preparo recursal recolhido, nos termos do artigo 1007, caput, do Código de Processo Civil (fls. 445/446).

A parte apelada, devidamente intimada nas fls. 449, para, querendo, oferecer as contrarrazões no prazo legal de 15 dias úteis, nos termos do artigo 1010, § 1º do Código de Processo Civil, ou, se for o caso, no prazo legal de 30 dias úteis, artigos 180, 183, 186, *caput* e §3º, 229, do Código de Processo Civil, sendo assim, apresentou suas contrarrazões, requerendo que seja negado provimento ao presente recurso, conseqüentemente, que seja confirmada a r. sentença prolatada na sua integralidade, bem como para que seja majorado o pagamento dos honorários advocatícios sucumbenciais (fls. 450/459).

Não houve oposição ao julgamento virtual, nos termos da Resolução de nº 772/2017 e 903/2023 do Órgão Especial do Tribunal de Justiça de São Paulo.

O recurso está formalmente em ordem.

É o relatório.

O recurso merece ser IMPROVIDO.

O que se extrai dos autos é que a parte autoral alega que o corréu Daniel é morador no Condomínio autor, ocorre que frequentemente realiza festas, com som alto e que se estendem até a madrugada, causando perturbação ao sossego dos demais condôminos, informa que por diversas vezes acionaram a Polícia Militar, aduz que a festa realizada no dia 22/07/2023, excedeu os limites estabelecidos, no qual, resultou na aplicação da quarta multa, todavia, não foi quitada, que não restando alternativa senão a propositura da presente ação.

Com o devido respeito às razões recursais, malgrado a insistência da parte apelante, a r. sentença deve ser confirmada por seus próprios e jurídicos fundamentos, entretanto, devem ser acrescentadas algumas considerações.

O que se extrai dos autos é que o Condomínio autor alega que o réu Daniel já foi alvo de quatro multas referentes a excesso de barulho, já o réu, informa que não houve excesso de barulho que respeita as normas condominiais.

Pois bem. Observa-se que o apelante possui vocação para descumprir regras do condomínio, possuindo amplo histórico de reiteradamente no recebimento de multas, orientações, advertências, áudios, vídeos, dois Boletins de Ocorrência confeccionado junto à Polícia Civil, além de vários acionamentos à Polícia Militar, gerando dois BOPM, ressaltando que as multas estão apoiadas em várias reclamações, prova documental e testemunhal, nem assim o apelante melhorou sua convivência/comportamento entre os

condôminos.

Ademais, a conduta do apelante extrapola o mero descumprimento das normas do condomínio, qual seja, convenção condominial, regimento interno e regras/normas deliberadas em assembleias, além disso, adentra na esfera da perturbação do sossego de forma reiterada, inclusive, com menoscabo pelas multas que lhe já foram aplicadas.

Posto isto, é claro que são dignos de credibilidade os atos do Síndico e Conselheiros, bem como da administradora de condomínio, que juntos, tem a função de fiscalizarem se as normas do condomínio estão sendo obedecidas pelos condôminos, não se exigindo maiores formalidades para aplicação de multas no caso em tela

Vale ressaltar que é regular a multa aplicada pelo condomínio, bem como seu valor, sendo que não se mostra abusiva, inclusive, está prevista no regulamento interno do condomínio (Capítulo XV, alínea c - fls. 66), que colaciono abaixo:

*c) no caso de reincidência específica ou persistência em uma mesma infração num período inferior a **12 (doze) meses**, o valor da multa será elevado ao dobro daquela anteriormente aplicada e assim sucessivamente.*

Assim, o apelante não se desincumbiu do ônus que lhe competia, de provar fatos impeditivos, modificativos e extintivos do direito da parte apelada, pois, caberia, no mínimo, ter colacionado aos autos documentos aptos a comprovar suas alegações, nos termos dos artigos 405 a 429, ambos do Código de Processo Civil, entretanto, se limitou em alegar que não descumpriu qualquer

norma condominial.

Por outro lado, o autor comprovou efetivamente que o condômino cometeu as infrações referente a perturbação do sossego.

Sendo assim, não restou comprovado nos autos a verossimilhança das alegações e da matéria que fundamenta a apelação.

Quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito deduzido na inicial, a requerida descumpriu o que dispõe o artigo 373, II, do Código de Processo Civil:

“Art. 373. O ônus da prova incumbe:

II - ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor”.

No mais, segundo o artigo 333, incisos I e II (*rectius* 373 incisos I e II), do Código de Processo Civil, cabe às partes a comprovação de suas alegações, impondo ao demandante a prova dos fatos constitutivos de seu direito e ao demandado a prova dos fatos modificativos, impeditivos ou extintivos do direito do autor (cf., Cândido Rangel Dinamarco, Instituições de Direito Processual Civil, v. III, 2a ed., Malheiros, p. 72/74).

Na lição dos irmãos MAZEAUD, a respeito, escreve MARTINHO GARCEZ (“Prática de Responsabilidade Civil”, 2ª ed., Editora Jurídica e Universitária Ltda., p. 45): *“O que a ciência jurídica tem estabelecido, em definitivo, no campo da responsabilidade civil resultante do ato ilícito é o seguinte: quando uma imprudência ou negligência é provada contra o agente, não há necessidade de investigar além disso; desde que, afastada essa culpa, o dano não se teria verificado, não há necessidade de mais nada para impor a*

condenação".

Por oportuno, deve ser prestigiado o seguinte trecho da r. sentença, em que se demonstra suficientemente motivada, no que tange que os fatos que ensejaram na aplicação de multa, estão sustentados em várias reclamações, orientações, advertências, áudios, vídeos, documentos, Boletim de Ocorrência e BOPM, pois, o conjunto probatório é suficiente, para ensejar a presunção de veracidade das imputações das infrações, além disso, restou devidamente comprovado que o condômino efetivamente foi notificado, conforme os e-mails de fls. 173/211.

"Por fim, não se pode alegar ausência de notificação prévia, uma vez que, conforme demonstrado às fls. 72 dos autos e a partir da análise dos e-mails trocados às fls. 173/211, a multa foi devidamente comunicada ao réu. Ademais, trata-se de um infrator recorrente das normas do regimento interno do condomínio, que já foi multado três vezes e continua a infringir as regras estabelecidas, tendo, portanto, plena ciência do ocorrido".

Precedentes desta C. 27ª Câmara de Direito Privado:

"AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. Direito de vizinhança. Uso nocivo da propriedade. Demandantes, moradores de condomínio edilício, que reclamam de perturbação ao sossego gerada por barulho excessivo produzido pelo correquerido Raphael, morador do apartamento situado imediatamente acima, pertencente ao pai dele, o correquerido Eros. SENTENÇA de parcial procedência da Ação. APELAÇÃO só

*dos requeridos, que visam à anulação da sentença em razão da desconsideração dos documentos juntados com os memoriais e em razão do entendimento de que os demandados não teriam negado a ocorrência de música alta, pugnando no mérito pela reforma para a improcedência, sob a argumentação de que as provas juntadas pelos autores foram "fabricadas", não tendo sido comprovado o alegado dano moral indenizável. **EXAME: nulidades acenadas não configuradas. Documentação juntada após o encerramento da Instrução que, como quer que seja, não teria o condão de modificar o desfecho dado à causa, que foi determinada por todo o conjunto probatório, e não apenas pela interpretação de que os demandados não negaram a existência de música alta. Prova dos autos, aliás, formada por documentos, fotografias, vídeo, depoimentos pessoais e testemunhas, que confirma com segurança a produção de barulho e ruído excessivo pelo correquerido Raphael, gerando perturbação ao sossego, à tranquilidade e à saúde dos vizinhos demandantes. Ausência de prova de que a documentação carregada aos autos, em especial as declarações dos moradores e dos trabalhadores do prédio, tenha sido elaborada por influência dos autores. Prejuízo moral indenizável bem evidenciado. Indenização correspondente, contudo, que comporta redução para o montante de R\$ 10.000,00, sendo R\$ 5.000,00 para cada autor, tendo em vista as circunstâncias específicas do caso concreto, além dos parâmetros da razoabilidade da proporcionalidade. Multa diária bem aplicada, que tem amparo nos artigos 297 e 497 do Código de Processo Civil, mas que deve ser limitada ao***

montante de R\$ 10.000,00, a fim de evitar enriquecimento sem causa, "ex vi" do artigo 537, § 1º, inciso I, do Código de Processo Civil. Sentença parcialmente reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO". (TJSP; Apelação Cível 1040598-38.2021.8.26.0100; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 37ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/09/2023; Data de Registro: 27/09/2023) (grifo nosso);

*"AÇÃO COMINATÓRIA COM PEDIDO INDENIZATÓRIO – Autores que pretendem a condenação dos réus em obrigação de não-fazer, consistente em absterem-se da produção de ruído anormal no interior de sua unidade condominial, bem como ao pagamento de indenização por danos morais, em razão à reiterada e constante perturbação do sossego dos vizinhos – Cerceamento de defesa inocorrente – Audiência de oitiva de testemunhas que seguiu os ritos inerentes ao ato, tendo sido facultado ao advogado dos réus realizar perguntas – Eventual omissão quanto a questão que ora alegam relevante que não acarreta nulidade alguma – Preliminar afastada - Sentença de parcial procedência mantida – **Autos nos quais foram amealhadas suficientes provas documentais e testemunhais a respeito do uso e gozo anormal da propriedade pelos demandados, com descrição uníssona de correrias, gritarias exacerbadas e arrasto de móveis em diversos horários do dia – Postura antissocial e de menoscabo pela coletividade que não se coadunam com a vida em condomínio** –*

***Sentença mantida – Honorários recursais devidos –
PRELIMINAR AFASTADA. RECURSO DESPROVIDO”.***

*(TJSP; Apelação Cível 1023126-24.2020.8.26.0564; Relator
(a): Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes; Órgão
Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de São
Bernardo do Campo - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento:
04/02/2022; Data de Registro: 04/02/2022) (grifo nosso).*

Por conseguinte, a r. sentença, ao contrário do que alega a parte apelante, não merece reforma alguma, vez que a fundamentação da r. decisão é clara e suficiente para embasar a r. sentença sendo que os argumentos apresentados nos autos foram suficientes para o convencimento do juízo *a quo*.

No tocante aos honorários advocatícios sucumbenciais, cabível a sua majoração, em razão do trabalho adicional realizado em grau recursal, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

Em sentença, os honorários advocatícios foram arbitrados em 10% sobre o valor da condenação, pelo presente, ficam majorados para 12% do mesmo referencial.

Vale ressaltar que se considera prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia por este Colegiado, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, cenário incapaz de negativamente influir na conclusão adotada no presente recurso (Súmula nº 211 do C. Superior Tribunal de Justiça) e (Súmula nº 282, do C. Supremo Tribunal Federal).

Ficam as partes advertidas, desde logo, que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com postulação

meramente infringente lhes sujeitará a imposição da multa prevista no artigo 1026, §2º, do Código de Processo Civil, dispõe que:

“Art. 1.026. Os embargos de declaração não possuem efeito suspensivo e interrompem o prazo para a interposição de recurso.

§ 2º Quando manifestamente protelatórios os embargos de declaração, o juiz ou o tribunal, em decisão fundamentada, condenará o embargante a pagar ao embargado multa não excedente a dois por cento sobre o valor atualizado da causa”.

Por fim, tendo em vista que não vieram aos autos elementos competentes a autorizar a pretensa reforma, de rigor, o desprovimento do presente recurso, sendo plausível a manutenção “*in totum*” da r. sentença atacada, pelos seus próprios e jurídicos fundamentos, sendo acrescentadas algumas considerações.

Diante do exposto, pelo meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso.

LUIS ROBERTO REUTER TORRO

Relator

(assinatura eletrônica)