



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000366259

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000957-72.2023.8.26.0003, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ARTUR FIGUEIREDO DE OLIVEIRA, é apelado CONDOMINIO RESIDENCIAL UPPER SIDE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente), MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Voto nº 28.082

Apelação nº 1000957-72.2023.8.26.0003

Apelante: Artur Figueiredo de Oliveira

Apelados: Condomínio Residencial Upper Side

CONDOMÍNIO EDILÍCIO - Ação de cobrança voltada à satisfação de despesas condominiais ordinárias e multas por reiteradas infrações cometidas pelo condômino - Sentença de procedência - Apelo do réu - Valores cobrados a título de multa que, além de excederem o limite previsto em convenção, não atendem ao princípio da razoabilidade - Necessária adequação, sob pena e enriquecimento ilícito - Titulares das demais unidades autônomas que, em assembleia, deliberaram sobre aplicação de penalidades previstas no art. 1337, caput e parágrafo único, do Código Civil - Manutenção - Afastamento da incidência da multa moratória sobre a multa por infração ao regimento interno - Convenção condominial que prevê a incidência de multa moratória apenas em caso de inadimplemento das despesas comuns – Recurso provido, em parte.

A r. sentença proferida às fls. 213/217 indeferiu os benefícios da gratuidade judiciária ao réu e decidiu pela procedência dos pedidos formulados em ação de cobrança, condenando o réu em R\$ 52.752,14, corrigidos monetariamente e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês desde a data do cálculo, além de multa de 2%, nas parcelas vincendas, nas despesas processuais e nos honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor da condenação.

O vencido apela pedindo a reforma da sentença, “para julgar a ação improcedente, as planilhas devem ser declaradas nulas por cobrarem nos cálculos despesas ordinários de condomínio e as multas aplicadas por

descumprimento de norma do condomínio, as multas foram aplicadas sem critério da proporcionalidade, não foi permitido o direito de defesa administrativa, ademais, nas atualizações das multas há cobrança de multa de 10%, ou seja, há cobrança da multa da multa, e, ainda juros e honorários advocatícios sobre as multas já atualizadas com juros e multas, o que é inadmissível, a cobrança da multa é vedada”. Alega para tanto que: (a) a “impossibilidade de se cobrar multa da multa”, configurando verdadeiro *bis in idem*; (b) “a multa foi imposta sem análise da [sua] condição de saúde” e “sem critério quanto a proporcionalidade de valor”, devendo ser anuladas, destacando que “não podem ser executadas junto com as despesas ordinários de condomínio” (sic); (c) “não se oportunizou ao apelante sua defesa, ele estava doente e não podia a época responder por seus” (sic); (d) o exequente não cumpriu o comando judicial de fl. 114, “deixando de excluir as multas por infração às regras condominiais, que deveriam ser objeto de ação de conhecimento, inexistindo título líquido, certo e exigível para tanto”, argumentando que “o despacho de fls. 114 não deu alternativa ao apelado de mudar o rito do processo, mantendo as cobranças das multas”.

Relata que “lamentavelmente, como estava viciado em álcool, [ele] não percebeu que estava doente, não notou que o vício estava levando a dependência, e, quando esta chegou não aceitava a doença, recusando em diversas oportunidades tratamento por não entender que estava doente...

não é uma pessoa má ou agressiva, ele é doente, dependente de álcool, substância esta que altera seu comportamento, todavia ele jamais agrediu seus vizinhos... está na fase final de seu tratamento para vencer a dependência química do álcool, tem demonstrado compreensão e esforço para controlar a dependência, ele tem apenas o apartamento referido na inicial, não pode perde-lo diante das multas arbitrárias”. Nega ser antissocial.

Recurso tempestivo e contrariado.

Indeferidos os benefícios da gratuidade da justiça ao apelante, registra-se o recolhimento das custas do preparo (fls. 293/294)

Este o relatório.

O recurso comporta parcial provimento.

A sentença que é objeto deste recurso, está assim fundamentada:

“O feito comporta julgamento antecipado do mérito, nos termos do art. 355, I, do Código de Processo Civil, eis que os documentos constantes dos autos permitem o

pronto julgamento da lide, não havendo requerimento de qualquer prova pelas partes.

I - Inicialmente, indefiro o pedido de gratuidade da justiça requerido pelo réu.

O art. 5º, LXXIV, da Constituição Federal, dispõe que 'o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos'.

A declaração de pobreza, por sua vez, estabelece mera presunção relativa da hipossuficiência, que cede ante outros elementos que sirvam para indicar a capacidade financeira, cabendo nesse caso à parte interessada comprovar a condição de hipossuficiência, sob pena de indeferimento.

No caso, afastada a presunção de pobreza pelos indícios constantes nos autos, o réu não conseguiu comprovar a impossibilidade de arcar com as custas, despesas processuais e de sucumbência.

Com efeito, observa-se dos documentos juntados às fls. 120/122, que o réu é proprietário do imóvel, ao qual se discute sobre as taxas condominiais, além de ser empresário e constar como sócio titular das

empresas “Leão Terraplanagem e Demolição LTDA” e Transmang Locação de Máquinas LTDA”, o que é incompatível com a alegação de pobreza

II- Em ato contínuo, rejeito a preliminar de inépcia da inicial.

Da análise dos autos, verifico que a parte autora emendou a inicial às fls. 117, adequando o rito para a ação de conhecimento, qual seja, ação de cobrança. Consequentemente, deixando de prosseguir com execução, evidente que é possível a cobrança também das multas no processo de conhecimento.

Além disso, a emenda foi devidamente recebida pela decisão de fl. 123.

III- No mérito, o pedido é procedente.

Restou incontroversa a relação entre as partes, sendo o réu possuidor e proprietário da unidade 52, do Condomínio Residencial Upper Side, sob a matrícula nº 213.496, ficha 01, R2 de 16/07/2019, no 14º Registro de Imóveis de São Paulo. Indiscutível, ainda, que o réu é devedor das taxas de condomínio e do rateio das demais despesas condominiais, no período compreendido entre

agosto e dezembro de 2022 – fl. 118/119.

Desta forma, tratando-se de obrigação “propter rem”, o proprietário deve responder pelas despesas condominiais, inexistindo prova de pagamento.

Discute-se, apenas, a aplicação das multas por infrações ao réu.

O requerido impugna todas as multas alegando, em síntese, que estava doente à época dos fatos (CID F10 alcoolismo), não tendo controle sobre o seu vício, nem tampouco compreensão de como os seus atos causavam transtornos aos seus vizinhos.

Contudo, em que pese a difícil condição de saúde que ostentava o requerido, em decorrência da doença, o fato é que as condutas adotadas acabavam por interferir constantemente no sossego, mas principalmente, na segurança dos vizinhos.

Com efeito, impossível tratar a questão das multas fora do contexto em que foram aplicadas, ou seja, como se fossem um fato isolado, com viés arbitrário e discriminatório ao comportamento do demandado.

A insatisfação da grande maioria dos condôminos com o comportamento antissocial do réu era latente, conforme

demonstra Ata de Assembleia Geral Extraordinária (fls. 30/31) datada de 21/09/2022, na qual se deliberou sobre todos os transtornos e danos decorrentes da conduta do réu, o que acarretou a aprovação de um aumento progressivo das multas para a unidade do demandado, na hipótese de reincidência das condutas antissociais, cujas penalidades aplicadas anteriormente foram ratificadas na referida assembleia.

De igual modo, todas as fotos e todos os documentos acostados aos autos comprovam a situação de convivência insuportável entre o requerido e os demais condôminos, havendo notícia, inclusive, de que arrombamento da unidade 22, durante a madrugada, conforme se extrai do Boletim de Ocorrência às fls. 41/42.

Desta forma, no que tange as multas cobradas nesta demanda, existe farta prova material da validade das cobranças, uma vez que estão amparadas em documentos tais como fotografias, relatos e boletins de ocorrência.

Ressalta-se ainda que, em sentença proferida no dia 18/11/2023, nos autos do processo n. 1000986-25.2023.8.26.0003, foi

determinada a exclusão do réu do condomínio, sendo proibida a sua entrada no local (fl. 212).

Com relação a alegação de suposta aplicação das multas sem critérios de proporcionalidade, além da ausência de contraditório, não convence. Os documentos juntados à fl. 33, demonstra que o réu foi devidamente notificado acerca da aplicação de uma multa. Além disso, a fls. 43,46, 48, 60, 66, 70, 73, 80, 86, 93, verifica-se se o réu se recusou a receber as notificações sobre as demais multas à ele atribuídas.

Denota-se que o requerido poderia ter exercido seu direito ao contraditório e ampla defesa com a apresentação de recurso, por escrito, encaminhado à assembleia geral, através do conselho consultivo, conforme se extrai do parágrafo terceiro, do capítulo “Das Penalidades”, da Convenção de Condomínio, na fl. 109.

Todavia, o réu não apresentou nenhum recurso, embora devidamente notificado, além de não ter comparecido à Assembleia Geral Extraordinária que aprovou, por unanimidade (fl. 32), a aplicação das penalidades mais gravosas.

Dispõe o artigo 1337 do

Código Civil Brasileiro que:

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

Dessa feita, inexistindo irregularidades na cobrança, de rigor a procedência total do pedido autoral.

Com relação aos cálculos, os valores, inclusive do não pagamento da multa por infração, sofrem atualização de acordo com as normas do Condomínio – incidindo correção,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

juros desde o vencimento, além de multa de 2%.”

Pois bem.

Emerge dos autos que o Condomínio Residencial Upper Side, ora apelado, buscando a satisfação de cotas condominiais vencidas de agosto/2022 a janeiro/2023 e 11 multas por infrações ao regimento interno, ajuizou, inicialmente, execução de título extrajudicial, tendo, antes mesmo da citação do réu, ora apelante, apresentado emenda para conversão do pedido em cobrança a ser processada sob o rito comum, com a apresentação de planilha às fls. 118/119.

E não se vê qualquer irregularidade nisso, ao contrário do quanto quer fazer crer o apelante, quando afirma que “o despacho de fls. 114 não deu alternativa ao apelado de mudar o rito do processo, mantendo as cobranças das multas”.

O que é vedado e foi observado pelo D. Juízo a *quo* é perseguir, através do rito executivo, a satisfação de multas por infração ao regimento interno condominial, pois essas demandam dilação probatória.

Nada impede que, neste momento, as multas sejam perseguidas junto com as cotas condominiais. Fosse o intuito do condômino penalizado, poderia ter consignado o valor

referente às despesas condominiais, enquanto discutia a exigibilidade da multa. Mas assim não agiu. Ademais, observa-se que, para janeiro de 2023, o condomínio apelado persegue, tão somente, valor referente às despesas condominiais.

No que respeita à responsabilidade de quitação das taxas de condomínio, o recurso de apelação sequer fere o fundamento da sentença no sentido de que, tratando-se de obrigação *propter rem*, cabe ao proprietário o pagamento.

Há registros – relatos de outros moradores do condomínio, imagens e boletins de ocorrência – das infrações cometidas pelo apelante em prejuízo à comunidade condominial, tendo as multas sido aplicadas sob a descrição dos seguintes atos, ocorridos em 2022:

“...na noite de 23.6 o morador de nome Artur ao chegar embriagado no edifício urinou no hall do andar, elevador e também chutou a porta da unidade 51 e arrombou a porta da unidade 22 sendo acionada a PM que o conduziu para delegacia com a moradora vítima, causando constrangimento e perturbação ao sossego alheio dos moradores inclusive sendo reincidente nesses fatos pois já fora notificado e multado em outras ocasiões” (fl. 34)

“...em 23.7 o morador de nome Artur ao chegar aparentemente alterado, caindo, machucado e sangrando veio sujar o elevador e hall do prédio causando constrangimento e perturbação ao sossego alheio dos moradores e à equipe de limpeza, inclusive sendo reincidente nesses fatos, pois já fora notificado e multado em outras ocasiões” (fl.44)

“...no dia 07.08 o morador de nome Artur gritando palavrões, ameaças e ofensas da janela de sua unidade aos outros moradores e assim causando constrangimento, medo e perturbação ao sossego a massa condominial, inclusive sendo reincidente nesses fatos pois já fora notificado e multado em outras ocasiões” (fl. 47)

“...nos dias 20 e 21.08 o morador de nome Artur gritando palavrões, ameaças e ofensas chegou novamente alterado pelo condomínio, sangrando e sujando as áreas comuns do edifício sendo a PM acionada devido a tais fatos e assim causando constrangimento, medo e perturbação ao sossego a massa condominial inclusive sendo reincidente nesses fatos pois já fora notificado e multado em outras ocasiões” (fl. 49)

“...entre os dias 27 e 28.08 o

morador de nome Artur chegou totalmente alterado possivelmente embriagado (ou drogado) causando barulhos, sangrando e urinando no elevador sujando assim as áreas comuns do edifício sendo a PM e o SAMU acionadas devido a tais fatos e assim causando constrangimento, medo e perturbação ao sossego a massa condominial, inclusive sendo reincidente nesses fatos pois já fora notificado e multado em outras ocasiões, tudo comprovado conforme vídeos do CFTV” (fl. 61)

“...um morador de nome Artur na madrugada do dia 08.09 ao gritos na janela proferindo xingamentos e ofensas aos outros moradores e causando diversos barulhos em seu apto, causando constrangimento e perturbação ao sossego alheio inclusive sendo reincidente várias vezes nesses fatos pois já fora notificado e multado em outras ocasiões” (fl. 67)

“...um morador de nome Artur na madrugada do dia 18 para 19.09 aos gritos da janela proferindo xingamentos e ofensas aos outros moradores, diversos barulhos em seu apto e causando danos na porta do hidrante de incêndio de seu hall e assim causando constrangimento e perturbação ao sossego

alheio inclusive sendo reincidente várias vezes nesses fatos pois já fora notificado e multado em outras ocasiões” (fl. 71)

“...o morador de nome Artur na madrugada do dia 23 para 24.09 aos gritos pela janela proferindo xingamentos e ofensas a outros moradores, diversos barulhos em seu apto e assim causando constrangimento e perturbação ao sossego alheio inclusive sendo reincidente várias vezes nesses fatos pois já fora notificado e multado em outras ocasiões” (fl. 74)

“...o morador de nome Artur nos dias 14, 19 e 25.10 ao gritos proferindo xingamentos e ofensas aos outros moradores, diversos barulhos em seu apto e assim causando constrangimento e perturbação ao sossego alheio inclusive sendo reincidente várias vezes nesses fatos pois já fora notificado e multado em outras ocasiões” (fl. 81)

“...o morador de nome Artur na noite de 29.10.22 aos gritos da janela proferindo xingamentos e ofensas aos outros moradores, diversos barulhos em seu apto e assim causando constrangimento e perturbação ao sossego alheio inclusive sendo reincidente várias vezes nesses fatos pois já fora notificado

e multado diversas vezes” (fl. 87)

“... o morador de nome Artur por volta das 13h20min de 15NOV22 aos gritos da janela proferindo xingamentos e ofensas aos outros moradores, diversos barulhos de batidas no hall e em seu apto e assim causando constrangimento, medo e perturbação ao sossego alheio inclusive sendo reincidente várias vezes nesses fatos pois já fora notificado e multado diversas vezes em outras ocasiões”(fl. 94)

Foram encaminhadas notificações ao agravante, que, à exceção daquela recepcionada, em 12.7.2022 (fl. 33/34), recusou as demais, razão pela qual elas foram deixadas “na sua caixa de correspondência” (fls. 43, 46, 48, 53, 60, 70, 73, 80, 86, 93). Descabe, portanto, falar que não lhe fora concedida oportunidade de defesa, quando não demonstra ter sido interposto recurso, por escrito, a ser encaminhado à assembleia geral (art. 12º, parágrafo terceiro, convenção condominial – fl. 109)

O apelante não nega os fatos que deram ensejo a aplicação das penalidades.

Observa, ademais, que, através da assembleia

condomínial realizada em setembro de 2022, à exceção da sua, todas as demais 23 unidades autônomas que compõem o condomínio deliberaram favoravelmente à “aplicação do artigo 1337 do Código Civil multa correspondente a 5 cotas condominiais, aplicação artigo 1337 § único do Código Civil – multa correspondente a 10 cotas condominiais; e ingresso em Juízo requerendo a retirada do condômino declarado antissocial do convívio condomínial (necessário quórum específico de $\frac{3}{4}$ dos condôminos conforme Código Civil)” (fl. 30/31)

Mas, isso não desestimulou ou inibiu o apelante, uma vez que repetiu infrações (fls. 87 e 94), razão pelas qual as multas corresponderam, respectivamente, ao quántuplo e ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais (art. 1337, *caput* e parágrafo único, do Código Civil)

A alegação de que à época das infrações não tinha controle sobre o seu vício em álcool, não tem o condão de isentá-lo do pagamento das penalidades que lhe foram impostas, quando se observa que não foi declarado incapacitado para os atos da vida civil.

No que respeita à alegação de que as multas foram aplicadas “sem critério quanto a proporcionalidade de valor”, leva razão, em parte, o apelante.

À exceção da penalidade indicada às fls. 44/45, todas as demais tiveram como fundamento o “art. 28 § 3º do RI” (fls. 34, 47, 49, 61, 67, 71, 74, 81).

Ocorre que não veio aos autos cópia do regimento interno condominial e, da convenção condominial colacionada às fls. 96/112, infere-se que “a falta ou inobservância de quaisquer das estipulações desta convenção e do regulamento Interno, tornará o condômino infrator passível de advertência escrita pelo síndico, que, se não atendida no prazo de três dias, será convertida em multa equivalente a dez por cento até três vezes do valor da quota de despesas de condomínio vigente no mês em que ocorrerem as infrações” (Artigo 12º - fl. 109).

Logo, pelo que se tem dos autos, não se verifica fundamento para que a penalidade imposta ao condômino infrator fosse em “multa em triplo acrescida de mais 50% da cota condominial”.

Ademais, observa-se que o valor da penalidade não sofre alteração quando a reclamação envolve um único dia ou mais dias (ver fls. 47, 49, 81).

Assim, ainda que se reconheça o transtorno pelo qual passou a coletividade condominial, revela-se mais razoável que as infrações registradas às fls. 34, 44/45, 47, 49,

61,67, 71, 74, 81 sejam limitadas ao valor de uma cota condominial (cada), corrigido monetariamente e acrescido de juros moratórios a partir de cada vencimento.

Conquanto não se possa há falar em “bis in idem”, uma vez que a multa por infração à normas condominiais não tem o mesmo fato gerador da multa moratória, a convenção condominial prevê a incidência de multa moratória (2%) as despesas comuns, ausente autorização para incidência sobre a multa por infração condominial:

“Artigo 5º...

Parágrafo Quinto: O condômino que deixar de pagar as suas contribuições para as despesas comuns, nas datas previstas, conforme parágrafo anterior, ficará sujeito ao pagamento de juros de mora de um por cento ao mês, correção monetária conforme a lei, além da multa de dois por cento sobre o débito e, ainda, honorários advocatícios de dez por cento e despesas judiciais, se forem cobrados judicialmente. Sendo autorizado o protesto de débitos vencidos há mais de três meses”

Em razão do quanto agora decidido, impõe-se o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

reconhecimento da sucumbência recíproca, as despesas processuais ficam repartidas em 1/3 para o autor e 2/3 para o réu. Os honorários advocatícios devidos pelo réu são fixados em 12% do valor da condenação e aqueles devidos pelo autor são fixados em 12% sobre a diferença entre o pedido e a condenação.

Ante o exposto, dá-se provimento, em parte, ao recurso.

Caio Marcelo Mendes de Oliveira
Relator
(assinatura digital)