



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000385865

DECISÃO MONOCRÁTICA

Agravo de Instrumento Processo nº **2374481-84.2024.8.26.0000**

Relator(a): **EDUARDO GESSE**

Órgão Julgador: **28ª Câmara de Direito Privado**

Processo Principal: 1034095-93.2024.8.26.0003

Comarca: São Paulo – Capital – 6ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara

MM. Juiz(a) de 1º Grau: Michelle Fabiola Dittert Pupulim

Agravante(s): Juan Raul Pajuelo Calderón

Agravado(s): Condomínio Edifício Vila de Vitória

Decisão Monocrática nº: 3.357 - rabs

Agravo de Instrumento. Ação declaratória de nulidade de multa condominial e de ata de assembleia e de inexigibilidade de débito. Decisão que indeferiu a tutela de urgência. Irresignação do autor. Sentença de improcedência proferida no processo de origem. Perda do objeto. Recurso não conhecido, por decisão monocrática.

Trata-se de **agravo de instrumento** interposto por **Juan Raul Pajuelo Calderon** buscando a reforma da decisão que, nos autos da ação declaratória de nulidade de multa condominial e de ata de assembleia c.c. inexigibilidade de débito, indeferiu o pedido de tutela de urgência para que o condomínio-réu se abstenha de cobrar, negativar e protestar o nome do autor no rol de inadimplentes (fls. 54 do processo nº 1034095-93.2024.8.26.0003).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A decisão agravada tem a seguinte redação:

"Vistos.

1) Indefiro o pedido de tutela antecipada, vez que ausentes os requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil. Faz-se necessária a formação do contraditório para se verificar irregularidade no procedimento de aplicação da multa condominial ou da inexistência da infração que embasou a multa.

2) Cite-se o réu para oferecer contestação no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de ser considerado revel, presumindo-se verdadeiras as alegações de fato formuladas na petição inicial.

Expeça-se carta (ato vinculado ao despacho), conforme modelo aprovado pela Egrégia Corregedoria Geral da Justiça.

Int."

O agravante sustenta, em síntese, a presença dos requisitos autorizadores do deferimento da tutela de urgência. Nega veementemente o cometimento das infrações alegadas pelo réu, inexistindo qualquer prova da ocorrência dos fatos. Alega que o perigo de dano está consubstanciado na possibilidade de ter seu nome e CPF negativados perante os órgãos de proteção ao crédito e cartório de protesto. Afirma que a medida pleiteada é totalmente reversível, pois caso, ao final, a demanda seja julgada improcedente, a tutela perderá seus efeitos e o agravante poderá ser negativado e protestado normalmente. Defende a aplicação da Súmula 568, do STJ, por se tratar de matéria com entendimento dominante. Pretende a reforma da decisão.

Recurso processado com deferimento da tutela recursal (fls. 19/20).

A contraminuta foi apresentada a fls. 29/80.

É o relatório.

Em consulta ao sistema SAJ, verifica-se que foi proferida sentença de improcedência as fls. 127/129 do processo de origem em 22/01/2025, conforme redação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que segue:

“Vistos.

Juan Raul Pajuelo Calderon ajuizou "ação declaratória de nulidade de multa condominial, de ata de assembleia e de inexigibilidade de débito" em face de **Condomínio Edifício Vila de Vitória**. O autor alegou, em síntese, que é proprietário da unidade 22 do condomínio réu e, em 12/09/2024, foi surpreendido com notificação de multa condominial por infringência do artigo 13, XVI do Regimento Interno. Afirma que não cometeu as infrações apontadas pelo condomínio. Requeru a anulação da multa e declaração de inexigibilidade do débito.

A inicial foi instruída com documentos (fls. 14/53).

Indeferido o pedido de tutela de urgência (fls.54).

Deferido o pedido de tutela antecipada em sede recursal, para suspensão da cobrança da multa (fls. 62/65).

O condomínio apresentou contestação às fls. 68/75. Alegou, em síntese, que: a) o autor é proprietário da unidade 22, mas não morador; b) a multa decorreu de reclamações de condôminos da unidade inferior com relação aos moradores da unidade 22; c) em 30/03/2024, foi realizada reclamação no livro da portaria de gritaria de palavras de baixo calão; c) em 09/04/2024, os moradores da unidade de propriedade do autor foram advertidos e não apresentaram impugnação ou defesa; c) nova reclamação de condôminos da unidade inferior ocorreu em 08/09/2024, ensejando a notificação para aplicação de multa em 11/09/2024; d) houve apresentação de defesa, porém, sendo mantida a aplicação da multa; e) houve advertência não contestada e, na reincidência, prazo para defesa administrativa e aplicação da multa em boleto separado. Requeru a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

improcedência dos pedidos.

Réplica apresentada às fls. 120/126.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O feito comporta julgamento no estado em que se encontra, na forma do artigo 355, I, do Código de Processo Civil, por se tratar de questão unicamente de direito, sendo desnecessária a produção de qualquer outra prova.

O pedido é improcedente.

Não prospera a alegação do autor de suposta invalidade do regimento interno em razão da assembleia que votou a atualização da multa por infração às normas condominiais não ter tido o registro da ata em cartório.

A atualização do valor da multa ocorreu em assembleia datada de 12/11/1996, cuja ata foi juntada à fl. 116.

É certo que o decurso do tempo estabiliza o que foi decidido pelos condôminos em assembleia ocorrida há quase trinta anos, mesmo que não tenha sido cumprida formalidade de registro da ata em cartório.

No presente caso, desconsiderar o teor da ata de fl. 116 por ausência de registro seria correspondente a um apego desmedido à forma em detrimento à confirmação de normas que regem as relações entre condôminos há mais de duas décadas.

Nesse sentido, oportuna a alegação da defesa no sentido de que nem mesmo a Convenção Condominial, documento de crucial



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

importância à formação e funcionamento do condomínio, poderia deixar de produzir efeitos pela mera ausência de registro. É o que foi pacificado pelo Superior Tribunal de Justiça na súmula 267: "A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos."

Por fim, quanto à alegação de não cometimento das infrações ao regimento interno do condomínio, entendo que o réu comprovou de maneira suficiente as infrações realizadas pelos moradores da unidade 22, bem como foi atendido o regular trâmite de notificação e possibilidade de defesa.

Em 30/03/2024, foi realizada reclamação no livro da portaria de gritaria de palavras de baixo calão (fl. 112), seguida de advertência aos moradores da unidade 22 em 09/04/2024, com indicação de que a reincidência levaria a penalidades (fl. 111).

Ressalto que não houve qualquer impugnação da advertência pelos moradores. Assim, presume-se que houve concordância com seu teor.

Nova reclamação de condôminos da unidade inferior ocorreu em 08/09/2024 (fl. 109), ensejando a notificação para aplicação de multa em 09/09/2024 (fl. 108).

Refuto a interpretação equivocada do autor quanto à reincidência estar restrita ao cometimento da mesma infração dentro do prazo de 03 dias.

O prazo de 03 dias presente no trecho destacado pelo autor (artigo 9º - fl. 9) é o prazo que o condômino advertido teria para regularizar a infração. Interpretação diversa levaria à conclusão de que o condômino



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

poderia fazer infrações de quatro em quatro dias, sem gerar reincidência.

Desse modo, conclui-se que as irregularidades estão devidamente registradas e foi atendido o trâmite regular de notificação e possibilidade de recurso. Não há, portanto, irregularidade na aplicação da multa. Nesse sentido: "APELAÇÃO - CONDOMÍNIO - DECLARATÓRIA - NULIDADE - MULTA CONDOMINIAL - Condômina autora que violou normas internas do condomínio - Remoção de mesas e cadeiras do salão de festas que é vedada - Infração a Lei do Silêncio - Comprovação dos fatos noticiados - Desnecessidade de prévia notificação para aplicação da multa - Alegação de violação aos princípios do contraditório e ampla defesa - Afastamento - Autora, ademais, que foi notificada previamente quanto aos fatos e a imposição da multa, o que permitiria sua defesa perante a assembleia geral de condôminos - Improcedência da ação mantida - Majoração da verba honorária de R\$ 800,00 para R\$ 900,00, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil - Recurso desprovido." (TJSP; Apelação Cível 1006087-14.2020.8.26.0564; Relator (a): Claudio Hamilton; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/07/2021; Data de Registro: 30/07/2021)

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE o pedido inicial**, extinguindo o feito, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, I, do CPC. Em razão da sucumbência, arcará a parte autora com as custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios da parte adversa, ora fixados em R\$1.500,00, nos termos dos §§ 2º e 8º do Código de Processo Civil.

Caso interposto recurso de apelação, intime-se para contrarrazões, remetendo-se, após, ao E. Tribunal de Justiça.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

P. R. I.”

Assim, em sede de cognição exauriente, foram apreciados e rejeitados os pedidos apresentados pelo autor, ocorrendo a perda superveniente do objeto recursal, o que impede o seguimento do recurso.

Ante o exposto, com base no artigo 932, inciso III, do Código de Processo Civil, **NÃO CONHEÇO DO RECURSO** por estar prejudicado, **revogando-se a tutela recursal anteriormente deferida.**

São Paulo, 22 de abril de 2025.

EDUARDO GESSE
Relator