



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000407875

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018725-17.2023.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que é apelante FÁBIO KENDI TAKAHASHI, é apelado CONDOMINIO EDIFICIO MARIA JULIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

FERREIRA DA CRUZ
Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1018725-17.2023.8.26.0001.

Apelante: Fábio Kendi Takahashi.

Apelado: Condomínio Edifício Maria Júlia.

Ação: Cobrança Condominial.

Origem: 2ª Vara Cível do Foro Regional de Santana.

Juíza de 1ª instância: Dra. Daniela Claudia Herrera Ximenes.

Voto nº 14.837.

CONDOMÍNIO. Hipótese em que o réu se insurge contra a aplicação de multa por perturbação do sossego, incontroverso o inadimplemento de débitos condominiais. Prova documental a demonstrar que a sua inquilina realizou mudança após as 22h, fora do horário regulamentar. Conduta que, inequivocamente, impacta a tranquilidade dos outros moradores. Presunção judicial. Art. 375 do CPC. Multa de cinco taxas condominiais passível de ser aplicada diretamente pelo síndico, nos termos expressos da convenção. Ausência, contudo, de prova da entrega ao condômino da notificação de imposição da penalidade. Inviabilizada a interposição de recurso à assembleia geral, direito previsto na convenção. Afronta ao contraditório e à ampla defesa. Irregularidade formal que enseja o afastamento da sanção. Pedido procedente em parte. Sucumbência redimensionada. Recurso provido.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 141/143, cujo relatório se adota, que julgou procedente o pedido para condenar o réu ao pagamento de multa de R\$ 4.619,53 e das contribuições de condomínio vencidas e não pagas no curso da lide, descontado o valor depositado nos autos.

Busca ele a reforma do *decisum* monocrático porque: a) deveria ter sido aceita a contradita da síndica, que possui interesse direto na causa; b) a notificação enviada pelo condomínio aponta que a sua inquilina efetuou a mudança após as 22h de 24.03.2022, mas isso aconteceu apenas no mês de abril, na parte da manhã; c) a notificação foi enviada antes do acontecimento do fato; d) inexistente comprovante de recebimento da notificação; e) *não foi apresentado ata de assembleia condominial que tenha decidido pela aplicação da multa, regimento interno indicando os horários em que as mudanças*

devam ser realizadas, a prova de que a mudança ocorreu fora os horários autorizados, reclamação dos condôminos a respeito dos supostos incômodos ocasionados, a efetiva ciência da notificação à locatária ou do apelante (sic); f) a aplicação da multa deveria ter sido apreciada por assembleia geral, com quórum de 2/3; g) a notificação sobre a data da audiência virtual ocorreu com apenas oito dias de antecedência; h) a alteração da representação do condomínio durante a audiência o prejudicou (fls. 146/153).

Tempestiva e preparada (fls. 154/155), vieram aos autos contrarrazões (fls. 159/168).

É a síntese do necessário.

Vinga o apelo, nos limites em que interposto (*tantum devolutum quantum appellatum*).

Com efeito, a controvérsia recursal reside na exigibilidade de multa condominial aplicada ao réu em razão de mudança feita fora do horário permitido, autorizada por sua inquilina, Bruna Carolina de Oliveira Freire.

O *e-mail* reproduzido às fls. 87/88, não especificamente impugnado, torna inequívoco o fato de que a mudança ocorreu, sim, após as 22h do dia 24.03.2022, a arredar as teses recursais em sentido contrário, com envio de notificação ao réu poucos dias depois, em 30.03.2022, sem comprovante de entrega (fls. 22).

Logo o depoimento da síndica era irrelevante para fins de apuração do dia e horário da mudança, já documentalmente comprovada.

E, em que pese à não apresentação do regimento interno do condomínio a demonstrar o horário regulamentar em que autorizada a mudança, é certo que foi ele comunicado à inquilina, conforme se lê do *e-mail* de fls. 87.

Ainda, decorre da experiência comum¹ que a realização de mudança causa transtornos aos demais moradores do condomínio, a justificar a limitação do horário em que ela pode ser feita para que não haja perturbação do sossego.²

Nesse sentido, a penalidade foi aplicada com fundamento no art. 38 da convenção condominial, que previu que *além das penas cominadas em Lei, fica ainda o condômino que transitória ou eventualmente perturbar o uso das coisas comuns ou der causa a despesas, sujeito a multa correspondente ao valor de 5 (cinco) vezes o valor da contribuição relativo as despesas normais do mês da prática da infração (sic)*, com o seu parágrafo único a prever que ***a multa será imposta e cobrada pelo síndico, com recurso do interessado para a assembleia geral*** (fls. 52) (g.n.).

A sanção há de ser interpretada em conformidade à legislação civil, que prevê que o condômino que perturbar o sossego *pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa* (g.n.).³

À luz do texto expresso da lei, para imposição da multa, apenas seria exigível a deliberação assemblear caso a convenção silenciasse a respeito, o que não ocorre no caso, de modo que *existindo previsão sobre a multa na convenção condominial, o síndico pode aplicá-la diretamente, sem necessidade de aprovação pela Assembléia*.⁴

A despeito disso, **não há mesmo comprovante de envio/entrega da notificação de fls. 22**, alegação não contrastada em réplica (fls. 81/89) e nas contrarrazões (fls. 159/168).

¹ CPC, art. 375.

² CC, art. 1.336, IV.

³ CC, art. 1.336, § 2º.

⁴ TJSP, AC 1002188-17.2022.8.26.0506, rel. Marcondes D'Angelo, j. 14.11.2023.

A certeza a respeito da entrega dessa comunicação era importante para **viabilizar eventual recurso à assembleia geral**, conforme previsto no art. 38, parágrafo único, da convenção condominial. Não se prestam a esse fim o *e-mail* mencionado às fls. 162, referentes a janeiro de 2023, **quase um ano após a imposição da penalidade**; tampouco o de fls. 167, que não permite concluir efetiva ciência do recorrente a respeito da sanção.

Houve, portanto, violação ao contraditório e à ampla defesa do réu, que devem ser respeitados mesmo no âmbito das relações privadas, por força da eficácia horizontal dos direitos fundamentais.

Logo, constatado o vício formal na aplicação da multa *sub judice*, de rigor o seu afastamento.

Considerando as teses deduzidas e o espectro entre o que se queria e o que se obteve (causalidade), equilibrada a sucumbência recíproca⁵, arca o autor com 40% das custas e das despesas processuais, a suportar o réu os 60% restantes.

Quanto à verba honorária, fica repartida da seguinte forma: a) em favor do patrono do autor, 10% do valor da condenação (taxas condominiais não pagas), ou R\$ 1.500,00⁶, com atualização de hoje e juros de mora, legais⁷, do trânsito em julgado⁹, **o que for maior**; b) em favor do patrono do réu, 10% do valor do proveito econômico (multa afastada) ou R\$ 1.000,00, com os mesmos indexadores do item “a”, **o que for maior**.

Ex positis, pelo meu voto, DÁ-SE PROVIMENTO ao recurso no intuito de julgar PROCEDENTE EM PARTE o pedido para AFASTAR a multa imposta ao polo passivo.

⁵ STJ, Súm. 306.

⁶ CPC, art. 85, §§ 2º e 8º.

⁷ CC, art. 406.

⁹ CPC, art. 85, § 16.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual¹⁰, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

¹⁰ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.