



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000417412

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011295-90.2023.8.26.0590, da Comarca de São Vicente, em que é apelante CONDOMINIO ED.STELLA MARIS, é apelado BIANCA DA PAIXÃO VIANA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

FABIO TABOSA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelante: Condomínio Edifício Stella Maris

Apelada: Bianca da Paixão Viana

Apelação nº 1011295-90.2023.8.26.0590 – 4ª Vara Cível de São Vicente

Voto nº 31.390

Condomínio edilício. Demanda anulatória de multas impostas a condômina, por infração ao regimento, cumulada com pedido de restituição de valores. Produção de ruído excessivo fora do horário permitido, associada à exploração comercial da unidade autônoma (restaurante e bar) por inquilinos. Sentença de procedência. Insurgência do condomínio-réu. Pertinência. Conduta reiterada. Infração ostensivamente demonstrada nos autos. Regimento interno que dispensa a necessidade de notificação para a infração em questão. Garantia do contraditório, de toda forma, observada em termos práticos. Proprietária plenamente ciente do impasse instaurado. Particularidades do caso concreto. Demanda improcedente. Sentença reformada em tal sentido. Apelo do réu provido.

VISTOS.

A r. sentença de fls. 195/201 julgou procedente demanda anulatória de multas condominiais cumulada com pedido de restituição de valores, ajuizada por proprietária de unidade autônoma explorada comercialmente (bar e restaurante) em face do condomínio edilício respectivo; considerou o MM. Juiz, para tanto, indevida a imposição das multas sem advertência prévia da condômina, reconhecendo a nulidade das sanções e determinando ao condomínio a restituição dos valores pagos, no montante de R\$ 4.541,22 (quatro mil, quinhentos e quarenta e um reais e vinte e dois centavos).

Apela o réu (fls. 204/209), insistindo na regularidade das sanções impostas, reiterando ter sido oportunizado o exercício do contraditório pela condômina, destacando o lapso temporal entre a primeira notificação seguida de multa e a data do efetivo pagamento, bem como a disponibilização de data para realização de reunião entre as partes. Destaca ser a perturbação da paz no local pauta desde 2022, com ciência inclusive do Poder Público, repisando, outrossim, a previsão do regimento interno do condomínio de dispensa de notificação para o tipo de infração praticada. Bate-se nesses termos, pela reforma da r. sentença, com o

julgamento de improcedência da demanda.

O recurso, que é tempestivo, foi devidamente processado, manifestando-se a apelada em contrarrazões no prazo legal (fls. 226/228).

É o relatório.

Prospera o inconformismo.

O caso apresenta particularidades. Por primeiro, importa destacar tratar-se a produção de ruído excessivo na unidade autônoma de propriedade da autora, ocupada por inquilinos, questão antiga entre as partes, tendo sido apresentada nos autos infração datada de 2022 (fl. 181), não impugnada pela autora. Há, outrossim, diversos registros de reclamações dos condôminos por e-mail e aplicativo de mensagens, além de formalização de reclamação junto à ouvidoria da Prefeitura de São Vicente.

Sobre esse último ponto, chama atenção a informação prestada de que o estabelecimento já teria inclusive intimado pelo Poder Público a encerrar as suas atividades por falta de licenciamento e descumprimento da legislação vigente.

O cenário posto não foi objeto de questionamento nos autos, de forma que é possível considerar estar a proprietária do imóvel plenamente ciente quanto ao impasse instaurado entre o bar explorado em seu imóvel e o condomínio.

Também soa frágil, ante tais elementos, a alegação da autora de que não haveria prova de que o ruído fosse, afinal, excessivo. Basta, para tanto, considerar a natureza da reclamação, atrelada à exploração de música ao vivo e som alto no estabelecimento comercial fora do horário permitido, além do próprio anexo juntado na reclamação formalizada perante a Prefeitura (fl. 115).

O fato, enfim, é que se está diante de uma conduta reiterada de produção de barulho incompatível com as normas do regimento do condomínio, o qual, além do mais, dispensa expressamente em seu art. 59 a necessidade de notificação prévia para infrações atreladas à perturbação do sossego (fl. 106).

É preciso considerar, outrossim, que a própria necessidade de notificação tem a função de impor a concessão de oportunidade para a adequação

da conduta, a qual, considerando as particularidades antes mencionada, sem dúvida foi concedida em termos práticos.

A garantia constitucional do contraditório e da ampla defesa foi, portanto, observada, tendo a unidade autônoma persistido, todavia, na prática da infração.

Nesses termos, reforma-se a r. sentença, com o julgamento de **improcedência** da demanda. Ante o novo desfecho, arcará a autora com a integralidade das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 12% (doze por cento) do valor atribuído à causa.

Ante o exposto, **dá-se provimento** ao apelo.

FABIO TABOSA

Relator