



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420119

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1109602-60.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante VERA LUCIA RODRIGUES DA SILVA LOMBARDO, é apelado CONDOMINIO BAUMAN JARDINS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 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: Vera Lúcia Rodrigues da Silva

Apelado: Condomínio Bauman Jardins

**Apelação nº 1109602-60.2024.8.26.0100 - 3ª Vara Cível do Foro Central
(Capital)**

Voto nº 31.519

Condomínio edilício. Demanda anulatória de multa imposta a condômina, por infração à convenção de condomínio. Sentença de improcedência. Depósito, pela autora, do lixo de sua unidade, no elevador do edifício, a pretexto de desconhecimento do horário de coleta regular pelos funcionários. Comportamento, ao que se tem nos autos, reiterado. Recebimento de notificação prévia, a título de advertência, não impugnado especificamente pela autora na réplica. Exigência da convenção devidamente atendida. Inexistência de justificativa, sob qualquer título, para o procedimento da condômina, claramente ofensivo às normas de convivência. Multa que não padece de qualquer vício, quer no plano formal, quer quanto à motivação. Resistência meramente emulativa da condômina. Demanda improcedente. Sentença confirmada. Apelação da autora desprovida.

VISTOS.

A r. sentença de fls. 210/214 julgou improcedente demanda anulatória de multa condominial, ajuizada por condômina em face do respectivo condomínio edilício; considerou a MMª. Juíza, para tanto, corretamente aplicada a multa debatida, dada a reiterada conduta da autora de descartar indevidamente o seu lixo, quando seria seu ônus se certificar dos horários de recolhimento de dejetos e, na impossibilidade de descarte, guardar o próprio lixo para refugo no momento oportuno, em vez de impor desconforto aos demais condôminos, colocando seu lixo no elevador para que fosse eventualmente retirado por funcionários. Concluiu, assim, pela flagrante infringência das normas de convivência por parte da autora.

Apela a autora (fls. 217/223), insistindo não constarem da convenção de condomínio e do seu regulamento interno regras claras sobre o descarte de lixo, tampouco sobre os horários e o local disponibilizado para o seu acondicionamento. Reitera que, no dia 9 de junho de 2024, ao tentar descartar seu

lixo, teria constatado a falta dos coletores no local designado e a indisponibilidade de colaborador para realizar a coleta, quando, então, teria buscado o auxílio dos funcionários do condomínio, que a teriam orientado a deixar o lixo no elevador de serviço, assegurando que seria recolhido em breve, exatamente o que foi feito. Alega, ainda, que a imposição de multa em seu desfavor não teria sido precedida de advertência, o que nulificaria a sanção, ponderando, por fim, que os funcionários não retirariam o lixo no dia e na hora determinada. Bate-se, assim, pela reforma da r. sentença, com a procedência da demanda.

O recurso, que é tempestivo, foi devidamente processado, manifestando-se o apelado em contrarrazões no prazo legal (fls. 237/242).

É o relatório.

Não prospera o inconformismo.

Antes de mais nada, inconsistente a tentativa da autora-apelante de questionar a legalidade da multa, por infringência ao procedimento previsto na convenção para a aplicação de penalidades, notadamente quanto à necessidade de prévia notificação; o condomínio exibiu, com a defesa, o texto da notificação enviada à autora, com data de 23 de fevereiro de 2024 (cf. fls. 126/127), justamente voltada a atender a exigência de prévia advertência.

E, sem embargo de não ter vindo, aos autos, comprovante formal de entrega dessa advertência, fica o detalhe superado pelo fato de não ter a autora, na réplica, impugnado o recebimento, que deve ser tido, assim, ante a falta de controvérsia, por efetivamente consumado.

No mais, a tentativa da autora de discutir a existência de fundamento fático para a aplicação da penalidade não resiste à menor análise, tendo ela, autora, confessado, afinal, o fato de ter efetivamente depositado o lixo de sua unidade no elevador, visando o respectivo descarte, procedimento à primeira vista inaceitável e contrário às regras de convivência.

Trata-se, como também incontroverso, de procedimento antissocial de mesma natureza reiterado por parte da autora, tanto que já havia sido anteriormente advertida por idêntica prática, igualmente não negada.

A tentativa da condômina, outrossim, de ter assim procedido por orientação de funcionários do próprio condomínio, sobre totalmente inverossímil, não foi acompanhada sequer de um início de prova, não merecendo ser levada a sério.

O mesmo se diga quanto à sugestão de não ser o regulamento claro quanto ao horário de coleta (aspecto que, em absoluto, não depende de previsão formal normativa nesses moldes), ou, ainda, quanto ao absurdo argumento da autora de desconhecer, por falta de informação, quando seria ordinariamente feita a coleta (o que, ainda se por argumento fosse verdadeiro, não a autorizaria a simplesmente lançar o lixo de sua unidade no elevador).

Enfim, o questionamento, quer sob o prisma da legalidade, quer sob o prisma fático, quer, finalmente, sob a perspectiva das causas do comportamento da autora, mostra-se claramente procrastinatório, inexistindo vício a contaminar a aplicação da sanção, que se mantém hígida.

Confirma-se, por tudo, a r. sentença, com a majoração dos honorários advocatícios sucumbenciais a cargo da autora, a teor do art. 85, § 11, do CPC, de 15% (quinze por cento) para 18% (dezoito por cento) do valor atualizado da causa.

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

FABIO TABOSA

Relator