



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429912

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1087333-27.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONDOMÍNIO CAMINO TULIPA, são apelados EDILENE MARIA DOS SANTOS SILVA e JOSE DA SILVA FILHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

COMARCA: **SÃO PAULO – FORO CENTRAL CÍVEL**
APELANTE: **CONDOMÍNIO CAMINO TULIPA**
APELADOS: **EDILENE MARIA DOS SANTOS SILVA E OUTRO**

VOTO N.º 27.472

CONDOMÍNIO EDILÍCIO. AÇÃO DE COBRANÇA. Sentença de procedência do pedido principal e parcial procedência do pedido reconvenicional. Contrarrazões. Preliminar de não conhecimento do recurso afastada. Recurso de apelação do Condomínio réu. Alegação de regularidade da aplicação e cobrança de multa pelo síndico. Multa por dano ao patrimônio do condomínio que, de todo modo, não foi precedida de notificação e oportunidade para reparação, tampouco exercício do direito de defesa. Sentença mantida.
RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de ação de consignação em pagamento c.c. declaratória de inexigibilidade de multa condominial, cujo pedido principal foi julgado procedente pela sentença de fls. 199/203, que também julgou parcialmente procedente o pedido reconvenicional, para autorizar o depósito judicial das cotas condominiais, ficando confirmada a tutela de urgência, e declarar inexigível a multa condominial aplicada aos autores e condenar a parte autora/reconvinda pagar à parte ré/reconvinte R\$ 324,80 (trezentos e vinte e quatro reais e oitenta centavos), a título de danos materiais, devidamente atualizado pelo índice IPCA (art. 389, parágrafo único, do Código Civil) a partir do desembolso (abril/2024 – fl. 64) e acrescido de juros de mora, na forma prevista no art. 406, §1º, do Código Civil (Taxa Selic, deduzindo-se o IPCA, desconsiderando-se eventual resultado negativo) desde a citação (junho/2024 - fl. 48). Em face da sucumbência na ação principal, arcará a parte ré/reconvinte, na integralidade, com as despesas e custas processuais, bem como com os honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa e, ante à sucumbência recíproca na reconvenção, condenadas as partes à divisão das custas e despesas processuais, sendo metade para a parte autora/reconvinda e a outra metade para a parte ré/reconvinte, bem como, em

honorários sucumbenciais, fixados em 10% do valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º do CPC.

Apela o Condomínio réu reconvinte (fls. 213/220) sustentando, em suma, que, a Convenção prevê a aplicação de multa para a hipótese de danos provocados ao patrimônio, bem como enumera como atribuição do síndico, a cobrança e imposição de multas. Defende que a convocação de assembleia geral, prevista no § 2º do artigo 1.336 do Código Civil, deve ser interpretada como medida subsidiária, aplicável somente quando a convenção não outorgar ao síndico poderes para agir diretamente em situações de infração. Entende que a ausência de valor fixo a título de multa não a afasta, pois a autora danificou o patrimônio do condomínio e se retirou do local sem comunicar a administração. Insiste que a convenção é clara, ainda, quanto à exigência da multa ser independente do dever de reparação dos danos.

Recurso tempestivo e preparado.

Contrarrazões a fls. 226/233.

Recebe-se o recurso nos efeitos devolutivo e suspensivo (art. 1.010, §3º, c/c art. 1.012, ambos do CPC).

É O RELATÓRIO.

Primeiramente, convém afastar a preliminar de não conhecimento do recurso arguido em contrarrazões, pois não se constata a aludida inovação recursal.

No mais, o recurso não comporta provimento.

Isso porque, segundo consta da inicial, os autores ajuizaram a ação consignatória c.c. declaratória de inexigibilidade de multa defendendo, basicamente, a tese de que a multa é indevida, haja vista a inexistência de dano e que a penalidade foi aplicada devido à perseguição que vêm sofrendo.

O Condomínio réu, por sua vez, trouxe provas suficientes de que houve dano ao patrimônio causado pelos autores, além de esclarecer sobre a regularidade da multa imposta e cobrar outra penalidade por outro fato.

A sentença, reconhecendo a irregularidade da penalidade, afastou a cobrança.

Recorre o Condomínio réu, no que não possui razão.

De fato, não consta dos autos que a multa objeto da demanda, em que pese não se desconheça a relevância dos atos praticados, foi devidamente deliberada em assembleia, como determinam os artigos 1.336, §2º e 1.337, *caput*, do Código Civil.

E, ainda que a lei aplicável e a Convenção permitam a aplicação e cobrança da multa pelo síndico, não consta dos autos, outrossim, que a aludida multa tenha sido precedida de notificação prévia, inclusive para possibilitar não apenas a defesa, como a reparação do dano, mormente porque, conforme consta das imagens trazidas pelo próprio Condomínio réu, resta patente tratar-se de acidente causado sem dolo.

Convém salientar que o direito de defesa, consagrado a toda pessoa humana, também está devidamente regulamentado em Convenções e Tratados de Direitos Humanos, como, por exemplo, nas garantias judiciais previstas no art. 8 da Convenção Americana de Direitos Humanos (Pacto de São José da Costa Rica), frisando-se que, muito embora a sua redação faça referência aos processos penais, também serve de baliza e tem aplicabilidade aos conflitos cíveis, consideradas as peculiaridades de cada caso.

A propósito, assim já se decidiu no C. STJ:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE MULTA CONVENCIONAL. ATO ANTISSOCIAL (ART. 1.337, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL). FALTA DE PRÉVIA COMUNICAÇÃO AO CONDÔMINO PUNIDO. DIREITO DE DEFESA. NECESSIDADE. EFICÁCIA HORIZONTAL DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS. PENALIDADE ANULADA.

1. O art. 1.337 do Código Civil estabeleceu sancionamento para o condômino que reiteradamente venha a violar seus deveres para com o condomínio, além de instituir, em seu parágrafo único, punição extrema àquele que reitera comportamento antissocial, verbis: "O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, 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 assembléia".

2. Por se tratar de punição imputada por conduta contrária ao direito, na esteira da visão civil-constitucional do sistema, deve-se reconhecer a aplicação imediata dos princípios que protegem a pessoa humana nas relações entre particulares, a reconhecida eficácia horizontal dos direitos fundamentais que, também, deve incidir nas relações condominiais, para assegurar, na medida do possível, a ampla defesa e o contraditório. Com efeito, buscando concretizar a dignidade da pessoa humana nas relações privadas, a Constituição Federal, como vértice axiológico de todo o ordenamento, irradiou a incidência dos direitos fundamentais também nas relações particulares, emprestando máximo efeito aos valores constitucionais.

Precedentes do STF.

3. Também foi a conclusão tirada das Jornadas de Direito Civil do CJF: En. 92: Art. 1.337: As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo.

4. Na hipótese, a assembleia extraordinária, com quórum qualificado, apenou o recorrido pelo seu comportamento nocivo, sem, no entanto, notificá-lo para fins de apresentação de defesa. Ocorre que a gravidade da punição do condômino antissocial, sem nenhuma garantia de defesa, acaba por onerar consideravelmente o suposto infrator, o qual fica impossibilitado de demonstrar, por qualquer motivo, que seu comportamento não era antijurídico nem afetou a harmonia, a qualidade de vida e o bem-estar geral, sob pena de restringir o seu próprio direito de propriedade.

5. Recurso especial a que se nega provimento.

(REsp n. 1.365.279/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 25/8/2015, DJe de 29/9/2015.)

No mesmo sentido, a jurisprudência desta Câmara e Corte de Justiça:

APELAÇÃO. Ação de cobrança. Multas condominiais. Sentença improcedente. Insurgência do condomínio autor. Imposição de multa por infração ao regulamento do condomínio. Utilização, pelo réu, de vagas de garagem que não suas. As multas foram aplicadas com inobservância do exercício do direito do contraditório e ampla defesa. Notificações apresentadas nos autos, encontram-se destituídas de alerta para o prazo de defesa e sem nenhuma assinatura ou anotação de recusa no recebimento. RECURSO IMPROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1050286-95.2019.8.26.0002; Relator (a): Luís Roberto Reuter Torro; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 12ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/05/2023; Data de Registro: 31/05/2023)

APELAÇÃO. Ação declaratória de nulidade de multa condominial. Sentença de procedência. Inconformismo da parte ré. Ausência de previa notificação indicando prazo para recurso administrativo, em inobservância a norma condominial. Ofensa aos princípios do contraditório e ampla defesa. Sentença mantida. Recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1000882-57.2020.8.26.0223; Relator (a): Rogério Murillo Pereira Cimino; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarujá - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/04/2023; Data de Registro: 11/04/2023)

AÇÃO DE COBRANÇA. Multas aplicadas pelo condomínio. Improcedência do pedido. Insurgência do requerente. Multas. Barulho excessivo. Estacionamento impróprio. Não observado o procedimento administrativo pelo condomínio. Ausência de demonstração de registro das reclamações no livro de ocorrência da portaria ou aviso ao zelador ou administradora, bem como da análise da questão pelo Corpo Diretivo e de advertência encaminhada ao apelante. Notificações encaminhadas ao condômino que não indicaram prazo para apresentação de defesa ou exercício do contraditório. Recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1019183-54.2021.8.26.0114; Relator (a): Marcos Gozzo; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/04/2023; Data de Registro: 20/04/2023)

Em resumo, portanto, a sentença deve ser integralmente mantida como proferida, majorando-se os honorários a favor da parte adversa em mais 2% e apenas em relação à ação principal, uma vez que o Condomínio não devolveu a matéria relativa à reconvenção.

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

ALFREDO ATTÍE
Relator