



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2026.0000319135**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002593-08.2025.8.26.0196, da Comarca de Franca, em que é apelante/apelada JÉSSICA CRISTINA DE FIGUEIREDO SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado/apelante CONDOMINIO RESIDENCIAL JEQUITIBA IV.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 9 de abril de 2026.

**ANA LUIZA VILLA NOVA**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Voto nº 15.931**

**Apelação Cível nº 1002593-08.2025.8.26.0196**

**Comarca: Franca**

**Apelantes/Apelados: Jéssica Cristina de Figueiredo Santos e Condomínio Residencial Jequitiba IV**

**Juiz(a): Laura Maniglia Puccinelli Diniz**

APELAÇÃO e RECURSO ADESIVO – Condomínio – Ação declaratória de inexigibilidade de débito condominial c.c. indenização por dano moral – Multa por comportamento antissocial – Art. 1.337, parágrafo único, do CC – Sentença de parcial procedência – Inexigibilidade da multa – Aplicação de multa equivalente ao décuplo da taxa condominial, sem prévia deliberação assemblear e sem observância do contraditório - Penalidade inválida - Inexigibilidade corretamente reconhecida - Situação que não caracteriza dano moral indenizável - Sentença mantida - Recursos de apelação e adesivo desprovidos.

Trata-se de recurso de apelação e adesivo interpostos contra a r. sentença de fls. 103/107, que julgou parcialmente procedente a ação declaratória de inexigibilidade de débito condominial cumulada com indenização por dano moral, para declarar inexigível a multa de R\$ 4.201,90 cobrada da autora a título de comportamento antissocial, rejeitado, contudo, o pedido de indenização por dano moral. Em razão da sucumbência recíproca, arbitrou honorários advocatícios em 10% sobre o proveito econômico de cada parte, ambas beneficiárias da gratuidade de justiça.

Em suas razões recursais o condomínio réu alega, em síntese, que a multa aplicada à autora decorreu de reiteradas infrações às normas condominiais, consistentes em perturbação do sossego, precedida de diversas advertências e notificações regularmente enviadas à moradora. Afirma que a apelada

foi notificada em múltiplas ocasiões desde agosto de 2024, conforme documentação juntada aos autos, o que comprova a reiteração da conduta infracional e a regularidade da atuação da administração condominial. Argumenta que as comunicações enviadas continham meios de contato para eventual manifestação ou defesa, de modo que não procede a alegação de violação ao contraditório e à ampla defesa.

Diz que a autora já havia sido anteriormente advertida e multada por condutas semelhantes, tendo inclusive efetuado o pagamento de penalidades anteriores sem apresentar qualquer impugnação, circunstância que demonstra sua ciência quanto às infrações cometidas e às consequências previstas no regulamento interno. Defende que a multa objeto da presente demanda corresponde à terceira ocorrência registrada, sendo aplicada em conformidade com a Convenção Condominial, que prevê majoração progressiva das penalidades em caso de reincidência, inclusive com possibilidade de fixação em valor equivalente ao décuplo da taxa condominial, nos termos do artigo 1.337 do Código Civil.

Aponta que a autora omitiu deliberadamente o histórico de notificações e penalidades anteriormente aplicadas, buscando construir narrativa dissociada da realidade fática para obter a anulação da multa. Argumenta que a prova documental constante dos autos, inclusive registros e mídias relativos às ocorrências, demonstra a habitualidade das infrações e a regularidade do procedimento adotado pelo condomínio, não havendo qualquer

ilegalidade ou abuso na aplicação da penalidade.

Por fim, requer o provimento do recurso para reconhecer a validade e exigibilidade da multa condominial imposta à autora, julgando-se improcedentes os pedidos formulados na inicial (fls.111/122).

Por sua vez, a autora requer, em apertada síntese, em sede de recurso adesivo, a reforma parcial da sentença para que o condomínio seja condenado a indenizá-la por dano moral no importe de 10 salários mínimos, sob o argumento de que as cobranças indevidas e o clima de intimidação gerado pelas reiteradas notificações, aliados ao fato de ter sido compelida a rescindir antecipadamente o contrato de locação, causaram-lhe sofrimento psíquico e abalo à sua dignidade, a configurar lesão extrapatrimonial indenizável (fls. 130/135).

Recursos tempestivos, isentos de preparo.  
Respondidos a fls. 126/129 e 139/147.

### **É o relatório.**

Narra a petição inicial que Jéssica Cristina de Figueiredo Santos celebrou contrato de locação, em 19 de junho de 2024, do Apartamento 01, situado à Rua Ayer Fontanesi, nº 2026, Jardim Piratininga II, Franca/SP, integrante do Condomínio Residencial

Jequitiba IV. Em dezembro de 2024, recebeu cobrança de multa no valor de R\$ 4.201,90, correspondente ao décuplo da taxa condominial de R\$ 420,19, com vencimento em 27 de janeiro de 2025, calcada no art. 57 da Convenção Condominial e no art. 1.337 do Código Civil, sob a alegação de reiterado comportamento antissocial por perturbação do sossego. Afirma desconhecer as infrações especificamente imputadas, não ter tido oportunidade de exercer contraditório antes da imposição da penalidade e não ter sido convocada a qualquer deliberação assemblear, e que ajuizou a presente ação em 07 de fevereiro de 2025. Requer a declaração de inexigibilidade da multa e indenização por dano moral decorrente do tratamento a que foi submetida.

Relatada a situação fática aqui tratada, passo à análise das razões do recurso de apelação e adesivo interpostos.

De início, no que tange o recurso do condomínio réu, cumpre esclarecer que a controvérsia posta nos autos não se refere propriamente à ocorrência das infrações imputadas à autora, tampouco à validade, em abstrato, da previsão convencional que admite a imposição de multa equivalente ao décuplo da taxa condominial. O ponto central reside na verificação da observância das garantias mínimas do contraditório e do procedimento legalmente exigido para a aplicação da mais gravosa sanção prevista no regime jurídico condominial.

Dispõe o artigo 1.337 do Código Civil:

*“Art. 1.337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.*

*Parágrafo único. 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 assembleia.”*

Assim, a imposição da multa prevista no parágrafo único, correspondente ao décuplo da contribuição condominial, pressupõe deliberação assemblear. A expressão *“até ulterior deliberação da assembleia”* não autoriza a dispensa desse procedimento; ao contrário, reforça a competência do órgão deliberativo da coletividade condominial para deliberar acerca da sanção e de sua eventual revisão.

Não se admite, portanto, que penalidade dessa magnitude seja aplicada unilateralmente pelo síndico ou pela administradora, sem a participação da assembleia de condôminos.

No mesmo sentido dispõe a própria Convenção Condominial. O artigo 57, caput, prevê a possibilidade de aplicação de multa equivalente ao décuplo da taxa condominial ao possuidor que, por comportamento reiteradamente antissocial, torne inviável a convivência no condomínio, assegurando, em seu parágrafo

único, a possibilidade de recurso à Assembleia Geral (fl.61).

Ainda mais explícito é o artigo 14, §3º, do Regimento Interno, que estabelece que, em caso de comportamento antissocial reiterado, o condômino ou possuidor ficará sujeito à multa correspondente a uma taxa condominial “*até ulterior deliberação da assembleia*”, em consonância com o parágrafo único do artigo 1.337 do Código Civil.

Em outras palavras, o próprio regimento interno do condomínio reconhece que a sanção de maior gravidade, correspondente ao décuplo da taxa condominial, somente pode ser fixada após deliberação assemblear, sendo o valor de uma taxa condominial o limite aplicável, até que a assembleia se manifeste (fls. 65/75).

No caso concreto, contudo, o condomínio réu, ora apelante, aplicou diretamente a penalidade correspondente ao décuplo da taxa condominial, no valor de R\$ 4.201,90, sem qualquer demonstração de que tenha sido instaurado ou realizado o procedimento assemblear previsto na legislação e na própria Convenção.

Configura-se, assim, dupla irregularidade. De um lado, a ausência de deliberação assemblear, exigida tanto pelo artigo 1.337, parágrafo único, do Código Civil, quanto pelo Regimento Interno do condomínio. De outro, a inexistência de oportunidade prévia para apresentação de defesa ou impugnação pela autora antes da efetiva

cobrança da penalidade.

Com efeito, a análise das notificações extrajudiciais juntadas aos autos (fls. 76/86) revela que nenhuma delas estabeleceu prazo determinado para manifestação da autora ou para apresentação de defesa antes da aplicação da sanção. As comunicações limitaram-se a relatar a conduta imputada e a transcrever dispositivos da Convenção Condominial, indicando, quando muito, número telefônico para contato.

A simples indicação de telefone para “maiores esclarecimentos” não se confunde com a concessão formal de prazo para defesa, requisito indispensável à validade de atos sancionatórios no âmbito das relações condominiais.

Também não prospera o argumento do condomínio de que o pagamento voluntário de multas anteriores, de menor valor, sem impugnação, configura aceitação do procedimento adotado.

As penalidades anteriormente quitadas foram aplicadas com fundamento diverso, relativo a infrações ordinárias passíveis de punição direta pelo síndico, nos termos do artigo 53 da Convenção. A multa ora discutida, por sua vez, funda-se no artigo 57 da Convenção Condominial, dispositivo que exige deliberação assemblear como condição de validade.

O pagamento de penalidades de natureza distinta não implica renúncia ao direito de questionar sanção posterior de gravidade e fundamento jurídico diversos.

Ademais, a eficácia horizontal dos direitos fundamentais impõe que as garantias do contraditório e da ampla defesa, previstas no artigo 5º, inciso LV, da Constituição Federal, irradiem efeitos também nas relações privadas, inclusive nas relações condominiais.

Assim, a imposição de sanção pecuniária de elevado valor, correspondente ao décuplo da taxa condominial, sem prévia oportunidade de defesa e sem deliberação assemblear, viola o núcleo essencial dessas garantias, tornando inexigível o débito.

A jurisprudência desta Corte orienta-se nesse mesmo sentido, reconhecendo a invalidade da multa prevista no artigo 1.337, parágrafo único, do Código Civil quando ausentes a deliberação assemblear e a observância do contraditório:

*APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. MULTAS CONDOMINIAIS. Sentença de procedência dos pedidos da ação declaratória de inexigibilidade dos débitos e procedência parcial dos pedidos dos embargos à execução. Insurgência do condomínio. A discussão sobre a natureza jurídica das multas condominiais já foi definitivamente apreciada em acórdão anterior (Agravo de Instrumento nº 2260707-42.2025.8.26.0000), incidindo a autoridade da coisa julgada e a preclusão. Cerceamento do direito de produzir provas. Inocorrência. Julgamento antecipado da lide. Conjunto probatório suficiente. Art. 355 do CPC. **Multas aplicadas sem comprovação de prévia notificação do condômino e sem oportunidade de defesa.***

***Violação ao art. 5º, LV, da CF. Ausência de deliberação assemblear válida sobre eventual recurso administrativo. Penalidades não consolidadas. Ônus probatório do réu não satisfeito. Art. 373, II, do CPC. Inexigibilidade dos débitos mantida. Sentença preservada. Sentença mantida. RECURSO NÃO CONHECIDO EM PARTE E NÃO PROVIDO.*** (TJSP; Apelação Cível 1027500-72.2024.8.26.0005; Relator (a): Carmen Lucia da Silva; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/02/2026; Data de Registro: 28/02/2026)(g.n.).

***EMBARGOS À EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. Sentença de parcial procedência dos embargos. Apelo do condomínio embargado, sustentando regular aplicação das multas pelo síndico ao condômino considerado infrator às regras condominiais, em valor muito inferior ao previsto legalmente, tendo surtido efeito, considerada desnecessária a convocação de assembleia específica para essa finalidade, sendo que as penas já estão previstas no regulamento interno e na convenção do condomínio, regramentos próprios, inaplicável ao caso o art. 1337 do CCivil. Alega que existente previsão na convenção em relação ao direito de defesa no prazo de 10 dias, tendo optado o condômino pela inércia. Improvimento recursal. Desrespeito à previsão constitucional de direito à ampla defesa e contraditório, tanto no âmbito judicial, quanto na esfera administrativa (CF/88, art. 5º, LV). Exequente que não instruiu os autos do processo com documentos hábeis a constituir título executivo referente às multas condominiais aplicadas, na forma legalmente exigida. Falta de oportunidade de defesa e contraditório pelo condômino considerado infrator e aplicação das multas por infração às regras do condomínio sem respaldo assemblear. Ausente liquidez, exigibilidade e certeza no que se refere às multas condominiais aplicadas, capazes de autorizar a utilização da via executiva. Ofensa aos artigos 1.337, parágrafo único do CCivil e 783 do CPC. Sentença mantida. Apelo improvido, majorados os honorários advocatícios, na forma do art. 85, § 11 do CPC.*** (TJSP; Apelação Cível 1011971-83.2022.8.26.0554; Relator (a): José Augusto Genofre Martins; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/04/2025; Data de Registro: 29/04/2025)(g.n.).

Diante desse cenário, correta a sentença ao

reconhecer a inexigibilidade da multa no valor de R\$ 4.201,90, razão pela qual se impõe sua manutenção neste ponto.

O recurso adesivo da autora igualmente não comporta provimento.

A autora pretende a reforma parcial da sentença para que o condomínio seja condenado ao pagamento de indenização por dano moral, sob o argumento de que as notificações recebidas, as cobranças da multa condominial e o ambiente de tensão decorrente desses episódios teriam lhe causado sofrimento psicológico, levando-a inclusive a rescindir antecipadamente o contrato de locação do imóvel.

Não se verifica, contudo, a configuração de dano moral indenizável na hipótese dos autos.

É certo que o dano moral, para ensejar reparação, pressupõe a ocorrência de efetiva lesão a direitos da personalidade, como a honra, a imagem, a dignidade ou a integridade psíquica do indivíduo, com repercussão relevante em sua esfera existencial. Não se mostra suficiente, para tanto, a mera irregularidade procedimental, o inadimplemento contratual ou os dissabores decorrentes de cobranças indevidas.

No caso concreto, verifica-se que a autora recebeu notificações extrajudiciais relacionadas a condutas que,

independentemente da validade formal da sanção posteriormente aplicada, estavam vinculadas a situações de conflito no ambiente condominial, tais como perturbação do sossego em horários avançados da madrugada, barulho decorrente de discussões e realização de mudança sem autorização prévia.

As notificações enviadas pelo condomínio, embora se revelem juridicamente ineficazes para sustentar a cobrança da penalidade, em razão dos vícios procedimentais já examinados, foram expedidas no contexto do exercício das atribuições próprias da administração condominial, voltadas à preservação da ordem e da convivência coletiva.

Não há nos autos qualquer elemento que indique exposição vexatória da autora perante terceiros, divulgação indevida de informações, perseguição discriminatória ou tratamento ofensivo que pudesse atingir sua honra, imagem ou reputação no âmbito da comunidade condominial.

A própria narrativa inicial revela que a autora optou por rescindir antecipadamente o contrato de locação, preferindo arcar com as penalidades contratuais correspondentes. Tal circunstância mostra que se tratar de decisão pessoal, adotada diante do contexto de conflitos vividos no condomínio, e não de imposição abusiva ou arbitrária que tenha tornado impossível a permanência da autora no imóvel.

Nessas condições, os fatos narrados embora possam ter gerado desconforto e desgaste no convívio condominial, não alcançam gravidade suficiente para caracterizar violação a direitos da personalidade.

A declaração de inexigibilidade da multa já se mostra providência suficiente para a recomposição da esfera jurídica da autora, não havendo fundamento para a cumulação de condenação indenizatória por dano moral.

Por fim, não providos ambos os recursos, impõe-se a majoração dos honorários advocatícios recursais para 15% sobre a mesma base de cálculo estabelecida da r. sentença, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, em favor dos patronos das partes adversas, observando-se os limites e critérios dos §§ 2º e 3º do mesmo dispositivo legal, e a gratuidade de justiça concedida a elas (fls. 21 e 97) o que não impede a majoração, mas apenas condiciona sua exigibilidade ao implemento da condição prevista no art. 98, § 3º, do CPC.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** aos recursos, nos termos da fundamentação.

**ANA LUIZA VILLA NOVA**  
**Relatora**