



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Registro: 2017.0000993875

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0003441-05.2015.8.26.0247, da Comarca de Ilhabela, em que é apelante [REDACTED], é apelado [REDACTED].

ACORDAM, em 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso, com observação. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT (Presidente) e ANA CATARINA STRAUCH.

São Paulo, 19 de dezembro de 2017.

Campos Petroni
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

APELAÇÃO Nº 0003441-05.2015.8.26.0247

COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO - ILHABELA

APTE.: [REDACTED] - (autor)
APDO.: [REDACTED] - (réu)
JUIZ DR. PAULO GUILHERME DE FARIA

VOTO Nº 33.415

EMENTA:

Condomínio. Ação anulatória de ato jurídico. R. sentença de improcedência, com apelo só do autor. Multa que teria sido aplicada sem observância à norma condominial. Não notificado o condômino para que, previamente à aplicação da multa, pudesse apresentar defesa na esfera administrativa. Procedência da ação que se impõe. Dá-se provimento ao apelo do acionante, com observação.

Trata-se de apelação interposta apenas pelo condômino autor contra r. sentença de fls. 120/124, cujo relatório adoto, que julgou improcedente ação anulatória de ato jurídico envolvendo Condomínio residencial no litoral. Condenado o requerente ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em **R\$ 1.000,00**.

Deu-se à causa o valor de **R\$ 2.989,28**, em 2015, fl. 08.

Contestação replicada. Produzida prova oral, fls. 106/108 (testigos Albino, Walbert e Walter). Notificação, fls. 14/15, e contranotificação, fls. 18/19, estando a multa a fl. 16, no valor de R\$ 2.989,28.

Irresignado, insurge-se apenas o autor, fls. 129/137. Sustenta, em síntese, que foi considerado infrator sem que oportunizado direito de defesa, sendo nula a aplicação da multa. Afirma que a penalidade foi aplicada de forma arbitrária pelo Condomínio.



PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

APELAÇÃO Nº 0003441-05.2015.8.26.0247

Recurso recebido, pois tempestivo e preparado. Contrarrazões, fls. 145/157.

É o relatório, em complementação ao de fls. 120/121.

Perderam a oportunidade de fl. 105 para solução amigável, em 2016.

A r. sentença merece reparo.

Narra o demandante na exordial que lhe foi imposta multa condominial no importe de **R\$ 2.989,28**, fl. 16, em desrespeito ao estatuto interno do Condomínio, eis que não notificado previamente, com esclarecimento acerca das normas infringidas.

Consta que a suposta infração seria relativa à utilização de pír pelos inquilinos (ou hospedes, família do Sr. Rafael) do acionante, em 16.02.15, fora do horário permitido, bem como pelo tratamento do zelador do Condomínio de maneira ofensiva, havendo menção a palavras de baixo calão.

Em decorrência, fora o condômino, em 21.02.15, notificado, fls. 14/15 e 87, tendo sido conjuntamente enviado o boleto da multa aplicada, no valor de **R\$ 2.989,28**, fl. 16.

Defende-se o acionante arguindo que não poderia ser obrigado ao pagamento da coima, eis que não notificado previamente, com esclarecimento acerca das normas infringidas, até porque ele não se encontrava na cidade no dia do ocorrido, estando sua casa emprestada



PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

APELAÇÃO Nº 0003441-05.2015.8.26.0247

para um grupo de amigos.

O que se tem é que ao autor fora imposto o pagamento da multa, sem, contudo, que tivesse este direito à defesa.

Quanto ao item 12.3 do Regulamento Interno, assim ele dispõe:

“12.3. Demais penalidades que serão decididas pelo corpo administrativo, para casos considerados como “graves”, onde o resultado de procedimentos inadequados de um ocupante da unidade autônoma tenha consequência danos morais, físicos e/ou materiais para o empreendimento ou ocupantes das unidades autônomas”.

Tal dispositivo é genérico, dele não se inferindo a possibilidade de aplicação direta da coima, não havendo no caso a regular e prévia notificação do condômino para defesa.

Frise-se que a notificação deve ser necessariamente expedida anteriormente à aplicação da multa, o que no caso não ocorrera.

Portanto, não há comprovação de que o condômino fora anteriormente notificado da infração, para que, posteriormente pudesse lhe ser aplicada eventual multa, havendo, pois, afronta ao direito do contraditório e ao devido processo legal, assegurado na Constituição Federal (inc. LV).

A multa somente poderia ser exigida depois de tomadas as devidas cautelas e ter sido dada ao proprietário oportunidade de contraditório e ampla defesa, o que não ocorreu, razão pela qual deve ser reconhecida a nulidade da



**PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

APELAÇÃO Nº 0003441-05.2015.8.26.0247

penalidade. Apenas para melhor ilustrar a questão, veja-se o que segue, sempre com negritos nossos:

CONDOMÍNIO EDILÍCIO - ANULAÇÃO DE MULTAS IMPOSTAS POR INFRAÇÕES PREVISTAS NO REGIMENTO INTERNO C/C PEDIDO DE DANOS MORAIS - AUSÊNCIA DE REGULAR NOTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO PARA APRESENTAÇÃO DE DEFESA - VIOLAÇÃO DO DIREITO AO CONTRADITÓRIO E DEVIDO PROCESSO LEGAL ARTIGO 5º, LV, DA CF - NULIDADE DA MULTA - DANO MORAL NÃO VERIFICADO - PECULIARIDADES DO CASO QUE NÃO ULTRAPASSAM O MERO ABORRECIMENTO - SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA REFORMADA PARA ANULAR AS PENALIDADES - SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (Apelação nº 0000565-88.2010.8.26.0009, 8ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Alexandre Coelho, j. em 31/08/2016).

=====

Apelação. Condomínio edilício. Ação anulatória de multa imposta por infração cumulada com indenização por danos morais. Sentença de improcedência. Inconformismo. Parcial cabimento. Imposição de penalidade sem o devido processo legal. Violação ao disposto no artigo 5º, inciso LV, da Constituição Federal. Nulidade da penalidade. Dano moral não configurado. Sucumbência recíproca. Recurso parcialmente provido. (Apelação nº 0028599-45.2011.8.26.007, 8ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho, j. em -1/06/2016). DESPESAS DE CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA. MULTA POR INFRAÇÃO ÀS REGRAS DO CONDOMÍNIO R\$ 972,81.

1. As infrações às regras do condomínio, para darem ensejo à cobrança de multa, devem estar plenamente comprovadas e delas deve o condômino ser previamente notificado, a permitir-lhe amplo direito de defesa e contraditório, princípios indelegáveis de nobreza constitucional; só depois de ratificação pela assembleia, é que se tornam exigíveis. 2. Ausente notificação com descrição minuciosa dos atos contrários praticados pelo condômino, que ensejaram a aplicação da pena, ou mesmo ata da assembleia deliberando sobre o cabimento ou não da multa em questão. 3. Negaram provimento ao recurso. (Apelação nº 9119285-87.2007.8.26.0000, 25ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Vanderci Alvares, j. em 15/02/2012).

=====

0054463-77.2010.8.26.0506

Classe/Assunto: Apelação / Multa

Relator: Caio Marcelo Mendes de Oliveira

Comarca: Ribeirão Preto

Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito

Privado

Data do julgamento: 13/07/2017

Data de publicação: 17/07/2017

Data de registro: 17/07/2017

Ementa: CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO - Ação de cobrança - Multa por infração de norma prevista na convenção – Morador que reiteradamente atira fogos de



**PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

APELAÇÃO Nº 0003441-05.2015.8.26.0247

artifício de sua sacada, prejudicando o sossego dos demais possuidores – Infração à convenção condominial e aos arts. 1336, IV, e 1337 do Código Civil – Prévias notificações – Direito de defesa preservado – Regularidade da imposição da multa, majorada, observado o quórum de $\frac{3}{4}$ e regular assembléia – Ação acolhida - Sentença reformada - Recurso provido.

=====

1016817-68.2015.8.26.0529

Classe/Assunto: Apelação / Multa

Relator: Cesar Lacerda

Comarca: Santana de Parnaíba

Órgão julgador: 28ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 03/04/2017

Data de publicação: 03/04/2017

Data de registro: 03/04/2017

Ementa: Ação declaratória de inexistência de débito cumulada com indenização por danos morais. Procedência. Condomínio. Multas infracionais inseridas na taxa condominial mensal. Inobservância, porém, dos requisitos formais previstos expressamente no art. 1.337, do Código Civil. Necessidade de notificação prévia. Prova. Ausência. Dano moral. Ausência. Mera cobrança indevida, efetuada sem emprego de qualquer expediente vexatório, acarreta apenas aborrecimento comum aos dias cotidianos, incapaz de desencadear obrigação de indenizar. Pedido, ademais, que sequer foi deduzido na inicial. Recurso parcialmente provido.

=====

1049046-44.2014.8.26.0100

Classe/Assunto: Apelação / Condomínio em Edifício

Relator: Mario A. Silveira

Comarca: São Caetano do Sul

Órgão julgador: 33ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 25/07/2016

Data de publicação: 26/07/2016

Data de registro: 26/07/2016

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL – Interposição contra a sentença que julgou procedente o pedido formulado na ação anulatória de multa condominial c.c. consignação em pagamento. Aplicação da multa por infração que não observou regulamento interno do condomínio. Ausência de prévia notificação. Contraditório e ampla defesa no âmbito administrativo não viabilizados. Multa nula. Litigância de má-fé não caracterizada. Sentença mantida.

Assim, o caso é de procedência da ação, para



PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

APELAÇÃO Nº 0003441-05.2015.8.26.0247

declarar a nulidade da multa aplicada ao autor. Sucumbente, arcará o Condomínio acionado com as custas, despesas processuais e honorários que arbitro em **R\$ 2.000,00**, por equidade.

Porém, o que se anula é a aplicação da multa na forma concretizada, pela falta do devido processo legal, não se afastando, contudo, a possibilidade de possível reaplicação da sanção, se após discussão em eventual novo procedimento, venha a ser provada a culpa ou responsabilidade do condômino autor.

Diante do exposto, **dá-se provimento** ao apelo do condômino autor, com a observação supra.

CAMPOS PETRONI
Desembargador Relator sorteado