



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**

Rua Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260, São Carlos-SP - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

**TERMO DE AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO E JULGAMENTO**

Processo nº: **1005517-90.2018.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Despesas Condominiais**  
 Requerente: **RAPHAEL FERNANDES DE CASTRO ALVIM, CPF 329.700.368-51 - Advogada Dra. Ione Fernandes de Castro Alvim**  
 Requerido: **CONDOMINIO SPAZIO MONT ROYAL, CNPJ 21.501.436/0001-34 - Advogado Dr. Luiz Gustavo Cruz Silva e Síndico Sr. Jeferson Rodrigues Cordeiro Filho**

Aos 09 de outubro de 2018, às 15:00h, na sala de audiências da Vara do Juizado Especial Cível, do Foro de São Carlos, Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo, sob a presidência do **MM. 1º Juiz de Direito Auxiliar Dr. DANIEL FELIPE SCHERER BORBOREMA**, comigo escrevente ao final nomeado, foi aberta a audiência de instrução e julgamento, nos autos da ação entre as partes em epígrafe. Apregoadas, constatou-se o comparecimento das partes acima identificadas, bem como de seus advogados. Presentes também a testemunha do autor, Srs. Kaique e Paulo. Renovada a proposta de conciliação esta foi rejeitada pelas partes. Na sequência passou o MM. Juiz a tomar o depoimento pessoal do requerido (síndico) bem como dos depoimentos das testemunhas presentes, em termos em separado, e nos termos dos Provimentos de n.ºs. **866/2004** do Eg. Conselho Superior da Magistratura e **2304/2004** da Eg. Corregedoria Geral da Justiça, **foi(ram) gravado(s) em mídia (CD)** que será arquivado em cartório, em pasta própria, à disposição das partes. Certifico mais e finalmente, que a gravação do(s) depoimento(s) teve a ciência da(s) parte(s) e respectivo(a)(s) advogado(a)(s), o(a)(s) ficou/caram ciente(s) de que na hipótese de necessidade da “degravação” do(s) referido(s) depoimento(s), será incumbência da(s) parte(s). Pela parte ré foi dispensado o depoimento pessoal do autor, o que foi homologado pelo MM Juiz de Direito. Terminados os depoimentos e não havendo mais provas a serem produzidas, pelo MM. Juiz foi proferida a seguinte sentença: “*VISTOS. Dispensado o relatório, nos termos do art. 38, da Lei 9099/95. Decido. Não há dúvida de que o condomínio está autorizado a impor multa pelo descumprimento de regra definida internamente, como aliás preceitua o art. 1.336, § 2º e o art. 1.337 do Código Civil. Todavia, não pode fazê-lo sem oportunar previamente a defesa, pelo condômino acusado da prática da infração. Isso por conta da eficácia horizontal dos seguintes direitos fundamentais ligados ao devido processo legal: contraditório e ampla defesa. Nesse sentido, a jurisprudência: "Condomínio. Multa por infração às regras do Regimento Interno. Imposição da multa sem prévia notificação da infração à condômina. Violação dos princípios do contraditório e da ampla defesa. Artigo 5º, LV, da Constituição Federal. Nulidade da multa. Procedência da ação. Recurso provido."* (TJSP, Recurso Inominado 1000478-11.2016.8.26.0008, Rel. Maria Cláudia Bedotti, j. 19/08/2016). E ainda: "Recurso Inominado – Ação anulatória de multa condominial c.c. indenização por danos morais – Multa por infração a normas condominiais – Ausência de prova segura de efetiva entrega ao recorrido de prévia notificação acerca da infração – Recorrente que não trouxe aos autos documento que demonstre a entrega da notificação no momento oportuno – (...) Notificação enviada já com a penalidade aplicada, juntamente com o boleto de pagamento, antes mesmo de oportunidade de exercício de defesa pelo condômino - (...)” (TJSP, Recurso Inominado 1007873-39.2015.8.26.0477, Rel. Renato Zanella Pandin e Cruz Gandini, j. 23/09/2016). Assim também: "Condomínio Edilício – Multa condominial imposta a condômino por desrespeito a dever definido em assembleia condominial – (...) Necessidade que a multa por infração a este dever seja constituída de acordo com a convenção condominial, com respeito ao direito de defesa, ainda que compatível com a informalidade da via extrajudicial – Falta de notificação prévia do condômino infrator, inviabilizando por completo qualquer tipo de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**

Rua Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260, São Carlos-SP - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

*defesa – Inexigibilidade da multa – Danos morais não reconhecidos - Recurso provido em parte." (TJSP, Recurso Inominado 0006440-37.2018.8.26.0016, Rel. Rogério Marrone de Castro Sampaio, j. 08/10/2018). No caso dos autos, verificamos que a multa foi imediatamente aplicada ao autor, sem qualquer oportunidade prévia de defesa, conforme fls. 21/22. A oportunização de defesa a posteriori, referida pelo síndico em depoimento pessoal e que veio a ser exercida pelo autor conforme fls. 119/121, não é suficiente. Está equivocada a fundamentação contida na decisão que julgou a defesa a posteriori exercida pelo autor, fls. 122/127, ao dizer que (fl. 127) "o presente recurso se deu diante da notificação da multa e seus fundamentos, e não da efetiva cobrança da mesma". A cobrança pode ser posterior, porque é feita juntamente com o boleto do condomínio, mas nem por isso a aplicação não foi anterior. A leitura da notificação de fls. 21/22 deixa claro que a multa foi APLICADA antes de se oportunizar defesa, por todo o seu teor e pela seguinte passagem: "... informamos que a unidade está sendo MULTADA". Há, portanto, vício de legitimidade no ato. Cabe dizer que se tivesse sido oportunizada defesa prévia poderia se ter discutido a razoabilidade da multa para o caso de um problema pontual e que, segundo comprovado pelas testemunhas, sequer teria relação direta com o autor e seria mais relacionada, isso sim, ao seu tio, segunda testemunha ouvida, e a quem o dono do veículo estacionado irregularmente estava visitando na ocasião. Assim, é de rigor a anulação da multa. Sem prejuízo, reputo ausente dano moral no caso, porquanto a questão é de natureza estritamente patrimonial, sem atingir, com a devida vênia ao autor – e segundo parâmetros de razoabilidade -, direitos de personalidade em proporção suficiente para causar abalo psíquico que justifique a fixação de um lenitivo de ordem pecuniária. Isto posto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a presente ação, para ANULAR a multa imposta ao autor e discutida nos autos. Deixo de condenar a ré em custas e honorários de advogado, ante o que dispõe o art. 55 da Lei 9099/95. Publicada em audiência, dou por intimadas as partes. REGISTRE-SE". Saem intimados os presentes e cientes de que este termo será visualizado nos autos virtuais somente com a assinatura digital do MM Juiz, porquanto o impresso e assinado pela(s) parte(s), não será digitalizado para os autos, eis que ficará arquivado em cartório, pelo prazo máximo de até 2 (dois) anos NADA MAIS. E, para constar, lavrei o presente termo que vai devidamente assinado. Eu, Evandro Genaro Fusco, Escrevente Técnico Judiciário, digitei.*

Requerente:

Adv. Requerente: Ione Fernandes de Castro Alvim

Requerido - Síndico:

Adv. Requerido: Luiz Gustavo Cruz Silva

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA