



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000003410

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001574-92.2023.8.26.0565, da Comarca de São Caetano do Sul, em que é apelante NILSON COSTA GUIRAO JUNIOR, é apelado CONDOMÍNIO SÃO INTERNACIONAL SQUARE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 FLAVIO ABRAMOVICI (Presidente) E JOÃO CASALI.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

ANA MARIA BALDY

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001574-92.2023.8.26.0565

Apelante : Nilson Costa Guirao Junior.
Advogado : Vagner Mendes Menezes (Fls: 23).
Apelado : Condomínio São Internacional Square.
Advogados : Tarsio Taricano (Fls: 351) e outro.

Comarca: São Caetano do Sul

Voto nº 21370

algm

APELAÇÃO. CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO. Ação de obrigação de não fazer. Exploração de atividade comercial em condomínio. Sentença de improcedência. **Inconformismo do autor**. Autor que pretende instalar loja de conveniência na unidade autônoma de sua propriedade no Condomínio requerido. **1. Alegação de cerceamento de defesa.** Pretensão de produção de prova pericial. O magistrado, como destinatário da prova, pode indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias, como dispõe o artigo 370, parágrafo único, do Código de Processo Civil. Caso em análise de prescinde de prova pericial. O julgamento antecipado não implica cerceamento de defesa, quando os elementos constantes dos autos são suficientes para a solução da lide. Cerceamento de defesa afastado. **2. Mérito.** Convenção condominial que veda a instalação de unidade comercial com a finalidade de restaurante e/ou cafeteria. Cláusula b.9. Autor que pretende instalar loja de conveniência com oferecimento de serviço de salgados prontos e bebidas quentes. Atividade desenvolvida pelo autor que, claramente, engloba o serviço de cafeteria. Hipótese vedada pela convenção do condomínio. Sentença mantida. **RECURSO DESPROVIDO.**

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença (fls. 652/655) que, em sede de ação de obrigação de fazer/não fazer, julgou improcedente a ação e, ainda, condenou o autor a pagar as custas, despesas processuais e honorários advocatícios do réu, arbitrados em 15% do valor atribuído à causa. Anoto que atribuído à causa o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Irresignado, **recorre o autor** (fls. 670/684), aduzindo,

preliminarmente, pela ocorrência de cerceamento de defesa, uma vez que o D. Julgador julgou improcedente os pedidos do apelante fundamentando que a atividade de loja de conveniência engloba serviço de cafeteria e que necessita de sistema de exaustão. No entanto, defende que os equipamentos que pretende instalar em sua loja de conveniência não demandam sistema de exaustão, consoante manuais emitidos pelos fabricantes. Assim, requereu a produção de provas e pretendia provar em juízo que a loja de conveniência não se enquadra na atividade de cafeteria, mas que apenas forneceria salgados prontos e bebidas quentes. Nesse sentido, defende que não se pode afirmar sem o devido respaldo técnico que os equipamentos que o apelante pretende utilizar em sua loja de conveniência demandam sistema de exaustão, ainda mais quando referida afirmação leva a improcedência dos pedidos. Portanto, requer a anulação da r. sentença para determinar a produção de prova pericial.

Seguindo, aduz que adquiriu as unidades, antes mesmo da instituição do condomínio, com a intenção de instalar loja de conveniência, e que a restrição imposta pelo apelado intervém no seu direito de propriedade, impedindo ainda o exercício de seu ofício, o que é vedado, nos termos do artigo 5º, XIII da Constituição Federal. Ademais, defende que a convenção de condomínio é norma que possui caráter relativo e não absoluto quando se trata de questões que limitem direitos previstos no artigo 1.335 do Código Civil. Afirma que não questiona a sobreposição da norma coletiva em face dos direitos individuais, entretanto que é necessário sopesar questões particulares e específicas quando referidas normas coletivas impõem restrições demasiadas aos direitos de propriedade dos condôminos. Nesse sentido, sustenta que a cláusula veda atividades diversas e sem qualquer relação, por outro lado a justificativa apresentada pelo apelado ao negar a instalação de loja de conveniência é o sistema de exaustão, contudo, conforme projeto e informações prestadas, os equipamentos adquiridos para instalação na loja não demandam sistema de exaustão. Defende, também, a existência de significativas diferenças entre cafeteria e loja de conveniência, sendo que a primeira tem por objetivo principal a preparação e fornecimento de alimentos, enquanto a segunda apenas aquece alimentos já preparados, sendo a maioria industrializados e ensacados no próprio fabricante, bem como diferencia a classificação da atividade econômica. Por fim, aduz que a atividade que pretende desenvolver não necessita de cozinha industrial, e que o apelado não pode fazer interpretações extensivas a fim de restringir direitos do condômino.

Contrarrazões apresentadas às fls. 690/703 argumentando pela inocorrência do cerceamento de defesa e, no mérito, pelo improvimento do recurso, com a manutenção da r. sentença por seus próprios fundamentos.

É o relatório.

Denota-se dos autos que o autor ajuizou a presente ação objetivando a condenação do condomínio requerido na obrigação de não fazer, consistente em não impedir que o requerente instale loja de conveniência na unidade de sua propriedade.

Narra o autor que é proprietário das lojas comerciais de números 5 e 6, localizadas no pavimento térreo da Torre D, do Condomínio “São Internacional Square”, adquiridas na intenção de abrir uma loja de conveniência. Nesse contexto, afirma que encaminhou o projeto do empreendimento ao condomínio, no entanto a proposta não foi aceita, fundamentada na Cláusula b.9.1, que não permite a instalação de cafés, restaurantes e lanchonetes nas lojas mencionadas. Contudo, aduz que não pretende instalar restaurante ou cafeteria, mas sim uma loja de conveniência, sendo que neste seguimento de mercado é usual oferecer cafés e salgados ao público, defendendo, ainda, que na conveniência a disponibilidades de cafés e salgados é feita por maquinários simples, os quais podem ser instalados em qualquer local, não necessitando de equipamentos complexos ou sistemas de exaustão específicos.

Em sede de contestação, no mérito, o condomínio requerido afirmou que as lojas foram adquiridas na planta, no ano de 2013 e que o condomínio foi oficialmente instituído em 29/08/2016 e que desde então a convenção condominial segue vigente, sem modificações. Sendo assim, passados mais de 6 (seis) anos, insurge-se o requerente contra a especificação contida na convenção, que reproduz o memorial de incorporação já existente na época da compra dos imóveis e que determina com extraordinária clareza as atividades vedadas nas unidades autônomas (cláusula b.9). Além disso, argumenta que a norma não comporta interpretação extensiva, pois uma loja de conveniência é um segmento do ramo da alimentação e cafeteria, ou seja, a expressão loja de conveniência não

descaracteriza as finalidades proibidas pela própria estrutura construtiva dos imóveis, que não possuem sistema de exaustão. Assim, a irresignação do autor não tem supedâneo, pois a observância da convenção condominial é obrigatória a todos os condôminos. Além disso, que a proibição contida na convenção trata de um item de segurança para toda a edificação, pois permitir a instalação de um segmento do ramo alimentício nas lojas que não possuem sistema de exaustão compromete a integridade da construção, colocando em risco toda a massa condominial, seus colaboradores, usuários e visitantes.

Após apresentação de réplica pelo autor adveio a sentença de improcedência.

Os embargos de declaração opostos pelo autor foram rejeitados.

Pois bem.

Inicialmente, em que pese as alegações do autor, não vislumbro a ocorrência de cerceamento de defesa.

A prova se destina, de maneira precípua, ao magistrado, a quem cabe, com absoluta exclusividade, o exercício de um prévio juízo de verossimilhança, relevância e pertinência acerca de cada um dos requerimentos para produção de provas, independentemente de impugnação pela parte contrária.

A propósito é o que dispõe o artigo 370 do Código de processo Civil:

Art. 370. Caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito.

Parágrafo único. O juiz indeferirá, em decisão fundamentada, as diligências inúteis ou meramente protelatórias.

E é por isso que o Colendo Superior Tribunal de Justiça reiteradamente tem assentado que: “O Juiz é o destinatário da prova e a ele cabe selecionar

aquelas necessárias à formação de seu convencimento” (REsp nº 431058/MA, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, DJ 23.10.06).

Nesse sentido, o D. Juízo entendeu que a prova documental apresentada era suficiente para o julgamento da lide, dispensando a produção de qualquer outra prova.

Não obstante, pretende o autor a produção de prova pericial, com o objetivo de comprovar a desnecessidade de sistema de exaustão de fumaça para o funcionamento das máquinas que pretende instalar em seu estabelecimento.

Contudo, o cerne da questão não se refere à (des)necessidade da instalação de sistema de exaustão para utilização das pretensas máquinas, mas sim da observância das cláusulas da convenção condominial, prova eminentemente documental. Portanto, o caso em questão prescinde de prova pericial.

Assim, o julgamento antecipado não implica cerceamento de defesa, quando os elementos constantes dos autos são suficientes para a solução da lide.

Passo, então, à análise do mérito.

De acordo com o artigo 1.333 do Código Civil, a convenção condominial é obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades. Além disso, o artigo 1.335 do mesmo diploma preleciona que são direitos do condômino usar, fruir e livremente dispor das suas unidades, ao passo que, no artigo 1.336, assevera que são deveres do condômino dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Portanto, verifica-se que o direito de propriedade do condômino não é ilimitado, devendo ser sopesado e limitado para o convívio em sociedade, resguardando-se o direito da coletividade ante o direito individual. Assim, o proprietário tem o direito de

usar livremente suas unidades autônomas, desde que respeitado/limitado o disposto na convenção condominial.

A propósito, acerca da gestão condominial bem pontuou o D.

Magistrado:

Primeiramente, de se ressaltar que o caso sub judice relaciona-se à administração e à gestão do condomínio, atividades de competência da Assembleia Geral e do síndico, sendo, portanto, a princípio, questão interna corporis do condomínio, não cabendo ao Poder Judiciário adentrar a seara coletiva em um primeiro momento, mas apenas somente na hipótese de comprovada ação ou omissão do síndico ou da Assembleia Geral em confronto com o alegado direito do autor.

Nesse sentido, **no caso em análise**, o autor pretende a instalação de uma loja de conveniência, com oferecimento de cafés e salgados ao público, contudo, a convenção do condomínio é bastante clara ao vedar a instalação de restaurantes e cafeterias nas unidades adquiridas pelo autor. Observe-se:

*b.9) - constitui direito de cada condômino utilizar a respectiva unidade autônoma e partes comuns de acordo com sua destinação, observadas as proibições e restrições constantes dos Regimentos Internos de cada **SUBCONDOMÍNIO** e desta Convenção.*

*b.9.1) - as unidades autônomas **LOJAS** destinam-se a finalidades exclusivamente comerciais, vedada as atividades com as seguintes finalidades: despachante, escritórios, fliperamas, sex-shop, restaurante; cafeteria; cultos religiosos, bingos, jogos de qualquer natureza e qualquer atividade considerada ilícita;*

*b.9.1.1) - como exceção, somente as **LOJAS** n.ºs 1, 8, 15, 17, 18 e 26 indicadas em vermelho no croquis abaixo, poderão exercer atividades como restaurante ou cafeteria, permanecendo as demais restrições de uso contidas no item b.9.1, acima. - grifei*

Além disso, conquanto o apelante alegue a existência de distinção entre as atividades desempenhadas por uma cafeteria e uma loja de conveniência, resta claro que o autor pretende a instalação de loja que englobará a atividade do segmento de cafeteria, com o fornecimento de salgados e bebidas quentes. Outrossim, não se trata de interpretação extensiva do disposto na convenção do condomínio, mas apenas de uma interpretação teleológica, que busca compreender a cláusula de acordo com o objetivo para a qual foi criada. Portanto, a administração do condomínio apenas deu cumprimento ao quanto disposto na convenção condominial.

Ademais, não prospera a alegação do recorrente de que a convenção e, conseqüentemente, a referida restrição, só foi instituída após a aquisição das unidades, pois, como bem manifestado pelo condomínio requerido, a delimitação das atividades já constava do memorial de incorporação, existente na época da compra dos imóveis.

Assim sendo, se a convenção do condomínio veda a instalação de cafeterias e restaurantes, sem qualquer outra especificação, e o autor pretende em seu empreendimento, justamente, oferecer salgados e bebidas quentes ao público, com ou sem sistema de exaustão, resta configurado o impedimento previsto no aludido documento. Portanto, a administração do condomínio apenas deu cumprimento ao quanto disposto na convenção condominial, não havendo que se falar em imposição de obrigação de não fazer/abstenção.

Desse modo, de rigor a manutenção da r. sentença.

De toda forma, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de pré-questionamento, é desnecessária a citação Numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

No mais, restando integralmente improvida à apelação, por força do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, os honorários advocatícios fixados na r. sentença ficam majorados para 20% do valor atualizado da causa.

Por oportuno, insta observar que o valor da causa deverá ser atualizado a partir do ajuizamento da ação pelo INPC até 29/08/24 e, a partir de 30/08/24, pelo IPCA, acrescido de juros de mora pela Taxa Selic deduzido o IPCA, a partir do trânsito em julgado, em observância aos termos da Lei 14.905/24.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

ANA MARIA BALDY
Relatora