



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000284897

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000020-39.2020.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BELA VISTA, são apelados CAIO MARCIO CESCATO e SUSY ABREU CHAVES CESCATO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 25 de março de 2025.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1000020-39.2020.8.26.0562

COMARCA DE SANTOS – 12ª VARA CÍVEL

APELANTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BELA VISTA.

**APELADOS: CAIO MARCIO CESCATO; SUSY ABREU CHAVES
CESCATO**

JUIZ PROLATOR: RODRIGO GARCIA MARTINEZ.

VOTO Nº 11.359

**AÇÃO POSSESSÓRIA – CONDOMÍNIO EDIFÍCIO –
ESBULHO – REINTEGRAÇÃO DE POSSE – ÁREA
COMUM DO CONDOMÍNIO – SENTENÇA DE
IMPROCEDÊNCIA – Apelo do condomínio autor –
Descabimento – Utilização de área comum por um dos
condôminos – “Projeto de Conservação e Modificação”
aprovado pela Prefeitura de Santos – Ausência de
oposição do condomínio à época das modificações
estruturais no imóvel – Anuência condominial, por meio
de declaração assinada por oito condôminos –
Ratificação das reformas conduzidas em sede de
Assembleia Condominial – Obra legalizada pela
Prefeitura – Deferimento do então Chefe de Setor da
Secretaria de Obras – Atuais proprietários, corréus
nesta demanda, que já adquiriram o imóvel com as
referidas alterações estruturais – Mais de 30 anos sem
oposição por parte do condomínio autor – Supressio
caracterizada – Acesso à área comum exclusivo pelo
interior da unidade da condômina – Obrigação da
condômina que tem o uso exclusivo da área comum de
zelar por sua limpeza e arcar com as despesas de
conservação (inteligência dos artigos 1.340 e 1.344 do
Código Civil) – Sentença de improcedência mantida –
Recurso não provido.**

Vistos.

Trata-se de ação de reintegração de posse, ajuizada por Condomínio Edifício Bela Vista em face de Caio Marcio Cescato e Susy Abreu Chaves Cescato, decorrente de suposto esbulho à área comum do condomínio edilício autor, cuja r. sentença de fls. 572/580, integrada à fl. 598, julgou improcedente. *In verbis*:

“(…) julgo IMPROCEDENTE o pedido, nos termos do artigo 487, I

do CPC.

Condeno a autora nas custas e despesas processuais e nos honorários advocatícios que fixo em 15% do valor da causa, com juros de 1% ao mês e correção monetária a partir do desembolso, conforme Tabela Prática do Tribunal.”

O autor-apelante, em suas razões, requer que “(...) ***o presente recurso de apelação seja CONHECIDO e PROVIDO para reformar a sentença recorrida na íntegra, julgando-se a presente ação totalmente procedente, acolhendo-se integralmente o pedido da inicial do autor apelante, determinando-se a reintegração da posse da área comum objeto do litígio a este condomínio apelante, condenando-se os apelados, ainda, nos termos do art. 921 do CPC, a desfazer às suas expensas, a construção indevidamente realizada, ou, seja totalmente provido para anular a sentença recorrida, com o consequente retorno dos autos ao juízo a quo para enfrentamento das questões postas nos Embargos de Declaração, por ser da mais lídima justiça.***”.

Recurso tempestivo, preparo recolhido (fls. 622/626).
Regularmente processado. Constan contrarrazões (fls. 632/646).

É o relatório.

Do exame dos autos, em que pesem as razões recursais do autor, entendo que a r. sentença deu correta solução à lide.

Narra o autor em sua exordial que o “***réu, titular da unidade condominial nº 31, invadiu a área de propriedade comum do edifício no 3º pavimento, que dá acesso ao telhado, sem a permissão do condomínio para usar aquela área. Ressalta que sem a posse da referida área de acesso ao telhado, dificulta-se a manutenção da caixa dá água e a vistoria dos bombeiros. Além disso, os requeridos construíram área de lazer (churrasqueira) na área apropriada.***”.

Citados, os corréus apresentaram contestação (fls. 111/124).

Réplica do autor (fls. 258/270).

Consta laudo pericial de fls. 445/470.

Sobreveio, então, a r. sentença de fls. 572/580, integrada à fl. 598, que julgou a demanda improcedente, nos termos já relatados, razão pela qual se insurge o condomínio autor nesta oportunidade.

Inconformado, pugna o condomínio autor pela reforma da sentença de primeiro grau, a fim de que a demanda seja julgada totalmente procedente. Ainda: ***“Em caráter sucessivo, se a sentença se mantiver nesses moldes, requer o apelante que haja a retificação do dispositivo, constando-se PARCIAL PROCEDÊNCIA da demanda, na medida que houve deferimento de restituição (ainda que de forma parcial) da posse de área suficiente a construir-se alçapão de acesso a telhado e caixa d’água. Requer, ainda, que referida construção seja condicionada a apresentação de projeto de engenharia/arquitetura a ser apresentado e aprovado em assembleia e que todos os custos correrão por conta dos apelados, em cumprimento ao artigo 2º, parágrafo 4º da Convenção Condominial, em um prazo a ser estipulado por esta corte, sob pena de multa em caso de descumprimento. Sendo parcialmente procedente a sentença, igualmente deverão ser repartidas as custas e honorários de sucumbência.”***

A r. sentença, no entanto, não merece reparo, devendo ser mantida por seus próprios fundamentos, não infirmados nas razões recursais.

Cumpra apenas fazer algumas considerações.

Realmente, restou incontroverso nos autos que os réus adquiriram o referido bem imóvel já com as modificações estruturais objeto do presente litígio.

Peço vênia, neste ponto, para transcrever trecho do r. *decisum* de primeiro grau, que bem ilustra a cronologia dos fatos envolvendo a unidade condominial em comento:

“A) Em 02/03/90, o Sr. Paulo Nonato do Nascimento adquiriu o imóvel litigioso, solicitando, em 16/05/91, junto à Prefeitura de Santos, a “Aprovação de Projeto de Conservação de Modificação” referente ao lado posterior à área privativa da unidade 31 (descrita na exordial), como sendo a

“sala de estar, WC e cobertura para a churrasqueira”. Segundo o entendimento do perito, pelos trâmites que se seguiram, a obra já estava executada anteriormente à data acima, de modo que este pedido formulado destinava-se tão só à regularização da área acima junto à Prefeitura;

B) Foi protocolado, em 20/01/92 (fl.169), na Prefeitura, o Laudo Técnico elaborado pela Arquiteta Lindazi M. Vianna, atestando que “o imóvel encontra-se em condições de comodidade e higiene para uso dos proprietários, não apresentando nenhum indício de rachaduras ou má conservação e que foi executado conforme o projeto apresentado”.

C) as fl.170, observa-se a “Anuência do Condomínio”, por meio de uma declaração sem data, assinada por 8 (oito) condôminos ou seus representantes, da qual constava que não se opuseram à reforma feita no apartamento 31 do bloco A do edifício. Ainda, observou-se pelo expert que, na assembleia condominial de 10/07/92 (fl.176), deliberou-se positivamente pela “reforma do apartamento 31”;

D) A obra foi legalizada pela Prefeitura em 23/09/92, com o deferimento do Chefe de Setor da Secretaria de Obras (fl.171) e Projetos carimbados com aprovação (fls.180/187), embora o Laudo Técnico apresentado não tenha feito menção a “estabilidade e segurança da edificação” conforme solicitado pelo chefe dos fiscais;

E) Os atuais proprietários (requeridos) adquiriram o imóvel do Sr. Paulo Nonato do Nascimento, em 12/06/2008, conforme matrícula de n.º 30.762 do 3.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos (fls.132/133). Ressaltou-se, no laudo, que os réus adquiriram o imóvel já com as mesmas características vistoriadas, efetuando, ao longo do tempo, somente manutenções de conservação;

F) pela documentação anexada ao processo, verifica-se que somente parte da área invadida fazia parte do projeto aprovado inicialmente na Prefeitura, não sendo suficiente para o perito concluir se a área acima foi incluída ou não nos cálculos do IPTU;

G) Confirmou-se que o acesso ao 3.º andar (4.º pavimento) do bloco 1 do Condomínio é restrito somente aos proprietários do apartamento 31; que ocorre o uso exclusivo pelos réus do espaço comum do Condomínio, o qual é o mesmo constante da documentação acima; bem como que com essa posse se impede o acesso a outras áreas comuns do condomínio

(telhado, onde se encontram a caixa d'água e as antenas do condomínio) – conforme ilustrado as fls. 452/459. No teto do hall (laje superior) do 3.º andar (4º pavimento) não há um alçapão para acesso à caixa d'água. Assim, a única alternativa para o acesso a este local se dá exclusivamente através do apartamento 31, onde é necessário que seus proprietários liberem a entrada, não havendo acesso livre (...)."

Ora, aplicável à espécie, portanto, a inteligência dos artigos 1.340 e 1.344 do Código Civil. *In verbis*:

"Art. 1.340. As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

Art. 1.344. Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores."

Nesse contexto, cumpre sublinhar o instituto da *supressio*, adotada pelo direito brasileiro, que ***"é a eliminação de uma faculdade jurídica decorrente de condutas do titular que criaram na outra parte legítima expectativa quanto ao seu exercício"*** (Caio Mario da Silva Pereira, *Instituições de Direito Civil*, volume 2, 29ª edição, página 197).

A expressão "*supressio*" também se desdobra na consequente perda de um direito pela falta de seu exercício por razoável lapso temporal. Na figura da "*supressio*", o que há é um silêncio, ou seja, um comportamento omissivo tal para o exercício de um direito, que acaba por tornar eventual manifestação posterior incompatível com as legítimas expectativas até então geradas.

Nesse sentido, este E. Tribunal de Justiça já aplicou o referido instituto em casos análogos:

"Uso compartilhado de banheiros masculino e feminino pelas unidades condominiais instaladas no quinto andar do Condomínio, conforme estabelecido na Convenção Condominial. Modificação da Convenção para determinar o uso privativo de um banheiro por unidade condominial. Ação de

obrigação de fazer. Deliberações das assembleias que, embora não tenham observado o quórum qualificado para modificação da Convenção, são aplicadas desde 2015, sem impugnação de nenhum condômino. "Supressio" e "surrectio" reconhecidas. Ademais, a locatária não tem legitimidade para arguir a nulidade das assembleias. Sentença de improcedência mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1083600-87.2023.8.26.0100; Relator (a): Pedro Baccarat; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 41ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/03/2025; Data de Registro: 17/03/2025).

"CONDOMÍNIO EDILÍCIO. AÇÃO DE COBRANÇA. Sentença de procedência. Recurso da ré. SUPRESSIO. O princípio da boa-fé funciona como limite ao exercício de direitos subjetivos, restringindo o exercício de certas posições jurídicas. Boa-fé objetiva e teoria dos atos próprios. Enunciado 412 do CFJ: as diversas hipóteses de exercício inadmissível de uma situação jurídica subjetiva, tais como supressio, tu quoque, surrectio e venire contra factum proprium, são concreções da boa-fé objetiva. A supressio implica na redução do conteúdo obrigacional em razão da inércia do titular durante certo lapso de tempo, de modo que a inatividade faz nascer para o devedor a expectativa legítima de manutenção do status decorrente daquela inação. No caso, as cotas condominiais não eram cobradas da ré desde 2011. Supressio reconhecida. Inexigibilidade das cotas vencidas antes da citação. Obrigação de pagamento das cotas vencidas no curso da ação. Convenção condominial prevendo a obrigação de rateio das despesas condominiais aos proprietários de vagas de garagem. Obrigação que, ademais, decorre de Lei (art. 12 da Lei nº 4.591/67 e art. 1.336 do Código Civil). Sentença reformada no ponto. Sucumbência recíproca. RECURSO PROVIDO EM PARTE. (TJSP; Apelação Cível 1100650-63.2022.8.26.0100; Relator (a): Alfredo Attié; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/09/2024; Data de Registro: 24/09/2024).

Assim, na tutela da confiança, um direito não exercido durante determinado período, por conta dessa inatividade, perderia sua eficácia, não

podendo mais ser exercitado. Nessa linha, à luz do princípio da boa-fé, o comportamento de um dos sujeitos, geraria no outro a convicção de que tal direito não seria mais exigido dela.

Fez por bem o d. juízo *a quo* ao assim dispor:

***“Das premissas acima, percebe-se que a assembleia condominial realizada em 10/07/92 (fl.176), ainda que assinada por apenas 8 (oito) condôminos, não deliberou contrariamente à reforma feita no apartamento 31 do bloco A do edifício e em suas áreas adjacentes, de modo que este ficasse com a configuração atual, ou seja, estendendo a posse do titular para as áreas comuns do condomínio. Ainda que por ventura se declare a nulidade da referida assembléia, em razão da ausência de quorum específico, fato é que desde 1992 o condomínio nunca se opôs à ocupação da área litigiosa, aliás, não só consentido, mas também tendo cuidado de respeitar a ocupação do local, conforme se depreende das atas condominiais de fls. 214/224. Consequentemente, não tem razão o autor quando diz, em sua exordial, que os réus invadiram a área de propriedade comum do edifício no 3º pavimento, que dá acesso ao telhado, sem a permissão do condomínio para usar aquela área, visto que desde quando adquiriram o imóvel, assim o fizeram com a mesma configuração que havia no momento da propositura da demanda.*”**

Na lide em tela há a objeção ao exercício da pretensão do condomínio, pois a conduta deste gerou uma convicção fundada nos réus de que não iria modificá-la. Ou seja, no caso em tela, fundada no princípio da boa-fé objetiva, na sua vertente limitadora de direitos subjetivos, destaca-se o instituto da "supressio" (...)

Analisando-se tanto a conduta dos réus como a do condomínio, verifica-se que estão presentes os pressupostos fáticos para a incidência da "supressio". O silêncio do condomínio durante os mais de 30 anos de ocupação dos réus e dos proprietários anteriores no local disputado, infundiu nos requeridos a crença de que a ocupação era permitida, de modo a adquirir grande relevo jurídico e status de legitimidade, motivo pelo qual merece ser tutelada por este juízo.

A verdade é que a requerida, ao longo de mais de trinta anos,

assistiu passivamente a presença dos réus, sem nunca tomar alguma providência eficaz para tomar a posse para si. Ao contrário, como já asseverado, ainda se preocupava se algumas das suas atividades prejudicaria os titulares da unidade 31, tal qual consta das atas. Além do mais, como já ressaltado, o uso ao longo do tempo firmou a convicção nos réus de que poderiam permanecer usufruindo exclusivamente da área comum do condomínio.

Aplica-se aqui, também, a teoria da aparência, hoje melhor denominada da confiança, elemento fundamental das instituições da modernidade. Tal teoria é "um instrumento por meio do qual, em nome da proteção do sujeito de boa-fé, se desconsidera o vício interno de uma situação aparentemente válida para fazer valer a situação como se regular e perfeita fosse. Para proteger aquele que, de boa-fé, negocia com um falso titular do direito, a lei impõe os mesmos efeitos jurídicos que o negócio surtiria se ocorresse com o assentimento do verdadeiro legitimado, invadindo, portanto, seu patrimônio" (Carlos Nelson Konder, A proteção pela aparência como princípio, in Princípios do Direito Civil Contemporâneo, diversos autores coordenados por Maria Celina Bodin de Moraes, Renovar, 2.006, p.115)."

Ainda, cristalina a seguinte ressalva:

"Por outro lado, cabe destacar que os réus deverão promover reformas no apartamento, de modo possibilitar o acesso direto da autora ao telhado, para os fins de manutenção do local, especialmente da caixa d'água e das antenas, atendendo todas as determinações do Corpo de Bombeiros e da Fazenda. Ressalto que, independente da Lei de Anistia, as reformas e a ampliação do imóvel deverão atender as exigências técnicas cabíveis. Todavia, como esta questão não faz parte do objeto da ação, de cunho possessório, deixo de me aprofundar nesta matéria para decidi-la.

Por fim, ressalto que da improcedência do pedido de reintegração de posse, não se deduz que os réus passam a ser os proprietários da área comum do condomínio, sobre a qual ocupam. Cabe ao condomínio deliberar a extensão dos direitos do réu, de forma a se atribuir um regime da posse aos moldes de uma servidão, a título oneroso, ou gratuito; a título definitivo ou temporário (de modo que o direito de posse

cessaria com a alienação do bem) etc. Não se olvide que a presença dos réus, de alguma forma, pode trazer benefícios ao autor. De qualquer forma, não se está reconhecendo direito ao usucapião da referida área, mas apenas o direito de posse.”

Assim, a hipótese é de desprovimento do recurso do condomínio autor, mantida a r. sentença tal como lançada, por seus próprios e jurídicos fundamentos. Por derradeiro, majoro a verba honorária devida pela parte autora para 17% sobre o atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer), razão pela qual desde já se esclarece desnecessária a interposição de embargos de declaração exclusivamente para tal finalidade.

Ante todo o exposto, pelo meu voto, **nego provimento** ao recurso.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS
Relator