



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000292342

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0001964-47.2018.8.26.0115, da Comarca de Campo Limpo Paulista, em que é apelante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CALIFÓRNIA, é apelado REGINALDO ANTONIO DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E ANDRADE NETO.

São Paulo, 26 de março de 2025.

J.B. PAULA LIMA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 0001964-47.2018.8.26.0115
Comarca: Campo Limpo Paulista (1ª Vara)
Apelante: Condomínio Residencial Califórnia
Apelado: Reginaldo Antonio da Silva

Voto nº 31.591

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Apelação contra sentença que julgou extinto o cumprimento de sentença, com fundamento no art. 924, inciso II, do CPC. O exequente alega que o executado realizou modificações estéticas na edificação sem autorização e em desacordo com a convenção condominial, e que os documentos apresentados não provam o cumprimento integral da obrigação.

II. Razões de Decidir

O laudo pericial concluiu pelo cumprimento da obrigação fixada pelo título judicial, afirmando a demolição da construção irregular, não remanescendo irregularidade passível de correção.

O pedido de nova perícia é descabido, pois as modificações apontadas pelo apelante não estão contempladas no título e demandam discussão pelas vias próprias.

III. Dispositivo

Recurso desprovido.

Trata-se de apelação contra sentença de fls. 626/628, de relatório adotado, julgando *“JULGO EXTINTO o presente cumprimento de sentença, com fundamento no art. 924, inciso II, do Código de Processo Civil.”*

Determinou, ainda, o afastamento de eventuais

constrições e da multa aplicada ao executado.

Sucumbente, o exequente suportou o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em R\$ 2.000,00.

Inconformado, apela afirmando que o executado realizou diversas modificações estéticas na edificação sem autorização e em desacordo com a convenção condominial. O condomínio ajuizou esta demanda e, após regular processamento, o ora apelado se viu condenado a desfazer a obra e todas as modificações não condizentes com o condomínio. Alega que os documentos apresentados pelo executado não provam o cumprimento integral da obrigação. Argumenta que o resultado do laudo pericial afastou as irregularidades, mesmo admitindo a alteração no muro e manutenção de uma chaminé, além de cobertura irregular. Sustenta a necessidade de nova perícia, para esclarecer esses apontamentos, e insiste no descabimento da condenação em honorários.

Pugna pelo provimento do recurso.

Contrarrazões a fls. 751/775.

Regularmente intimados, os apelantes apresentaram documentos para comprovar a alegada hipossuficiência (fls. 682;685/717).

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O condomínio apelante ajuizou demanda de obrigação de fazer em desfavor do recorrido em 01/03/2016, ao argumento de que este violou convenção condominial ao promover alteração estética da edificação, sem projeto ou engenheiro responsável. Alegou que o apelado desrespeitou os demais condôminos e colocou em risco sua segurança, bem como dos pedestres que circulam na calçada, diante da possibilidade de desmoronamento das paredes. As alterações, entretanto, não foram descritas, limitando a indicar as fotos juntadas ao processo.

Na ocasião, pleiteou a tutela antecipada, *“determinando que o requerido desfaça toda obra realizada na parte superior próximo ao muro de divisa do condomínio com a calçada”*, sob pena de multa. No mérito, requereu fossem desfeitas *“todas as modificações introduzidas na área comum, para que o imóvel retorne ao estado anterior, conforme constituição do condomínio”*. (fls. 1/13 dos autos de nº 1000512-53.2016.8.26.0115).

Regularmente citado, o recorrido não contestou. Ao final, sobreveio sentença de parcial procedência *“para condenar o requerido no cumprimento da obrigação de fazer, desfazendo a obra realizada na parte superior próxima ao muro de divisa do condomínio com a calçada e todas as modificações realizadas que não forem condizentes com o condomínio, para que o imóvel retorne ao estado anterior, no prazo de 60 dias, sob pena de multa diária de R\$300,00”*,

transitada em julgado em 02/03/2018 (fls. 166/169;172 daqueles autos).

O condomínio deu início ao presente cumprimento de sentença, que se arrasta há mais de seis anos, desde junho de 2018. Após a produção de prova pericial, sobreveio a sentença apelada, julgando extinto cumprimento de sentença com fundamento no artigo 922, inciso II, do Código de Processo Civil.

Respeitadas as alegações do apelante, a sentença de extinção não merece reparo.

Depreende-se da inicial que o condomínio pretendia a demolição da *“parte superior próximo ao muro de divisa do condomínio com a calçada”*, afirmando apenas genericamente o desfazimento de todas as alterações nas áreas comuns, sem qualquer especificação. Alegou na ocasião que o apelado fez *“diversas alterações na fachada de seu imóvel”*, sem apontar qualquer interferência no muro do condomínio; tampouco alegou interferência no terreno vizinho ao condomínio, a construção de chaminé ou a cobertura irregular.

Por certo, o título judicial bem determinou a demolição da parte superior próxima ao muro da divisa, e o desfazimento de todas as modificações em desconformidade com o condomínio. Entretanto, não autoriza o apelante a exigir do condômino mudanças nem sequer apontadas na exordial. Eventuais violações praticadas após o trânsito devem ser discutidas pelas vias próprias.

O laudo pericial, por sua vez, concluiu pelo cumprimento da obrigação fixada pelo título (fl. 566):

“Ante o exposto, este Jurisperito conclui que: - a construção, objeto desta demanda, fora demolida em 31/10/2019, tendo sido cumprida integralmente, pois, a ordem judicial respectiva; - o imóvel objeto da ação está regular, não tendo sido objeto de alterações ou modificações estruturais realizadas pelo Executado.”

Questionado pelo condomínio em relação as pontos debatidos nesse recurso, o experto esclareceu (fls. 614/615):

“5. De proêmio, ressalte-se que tal questão já fora devidamente enfrentada no Laudo Pericial, sendo pertinente a colação de trecho a respeito, em tal peça:

Inobstante tal fato, mister observar que, na exordial dos autos de origem, o aqui Exequente tão somente se bateu contra a construção já demolida (não fazendo menção, em tempo algum, de “fiada no muro” ou “supressão de quintal”, como foi dito quando do trabalho de campo).”

6. Outrossim, colocar uma fiada de tijolos no muro não descaracteriza o condomínio (ao contrário, proporciona mais segurança ao mesmo e traz benefícios não apenas ao imóvel do Executado, bem como aos demais moradores, obviamente mais protegidos com tal medida...).

7. Quanto à tal chaminé, ressalte que a mesma se insere, s.m.j., dentro do imóvel do Executado.

8. Por fim, compulsando a convenção de condomínio

encartada nos autos (fls. 500/507), não há vedação expressa, salvo melhor acerca de vedação de elevação do muro divisório ou sobre benfeitorias internas dos proprietários em seus imóveis.”

Destarte, descabida o pedido para a realização de nova perícia, uma vez demonstrado o cumprimento do título judicial, de rigor a manutenção da sentença guerreada, a prevalecer pelos seus próprios e jurídicos fundamentos, além daqueles aqui declinados.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Majoro os honorários da sucumbência para R\$ 3.500,00.

J. B. PAULA LIMA

— RELATOR —