



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

Registro: 2025.0000302973

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010642-46.2024.8.26.0625, da Comarca de Taubaté, em que é apelante CONDOMÍNIO VILA BORGHESE, é apelado POLIEDRI ENGENHARIA E INCORPORAÇÃO LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente), LUIS FERNANDO NISHI E ROSANGELA TELLES.

São Paulo, 28 de março de 2025.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
RELATOR

Apelação Cível nº 1010642-46.2024.8.26.0625

Comarca : Taubaté – 3ª Vara Cível

Juiz (a) : Bernardo Maia Dias de Souza

Apelante : CONDOMÍNIO VILA BORGHESE (autor)

Apelado : POLIEDRI ENGENHARIA E INCORPORAÇÃO LTDA. (ré)

Voto nº 45.208

Ementa: DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA CUMULADA COM DEMOLITÓRIA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. CONSTRUÇÃO IRREGULAR. CONVENÇÃO CONDOMINIAL NÃO REGISTRADA. QUÓRUM INSUFICIENTE PAR ALTERAÇÃO. INAPLICABILIDADE. IMPROCEDÊNCIA. RAZÕES INSUBSISTENTES À REFORMA DA SENTENÇA. INTELIGÊNCIA DO ART. 252 DO REGIMENTO INTERNO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO (RITJSP). RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Ação de nunciação de obra nova cumulada com pedido demolitório e indenização por danos materiais. Da sentença de improcedência, o Condomínio-autor apela defendendo a regularidade da convenção condominial de 2022 e a necessidade de adequação das construções às normas internas.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se a convenção condominial de 2022, não registrada por falta de quórum, pode vincular os condôminos; e (ii) estabelecer se a construção realizada pela ré viola normas condominiais vigentes.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A convenção condominial de 2022 não atingiu o quórum mínimo de dois terços exigido pelo art. 1.333 do Código Civil (CC), razão pela qual não pode ser considerada válida para regular as relações entre os condôminos.

4. O registro da convenção condominial não é condição de validade entre os condôminos, conforme Súmula 260 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), mas sua aprovação exige o quórum legal, não foi atendido no caso.

5. A ausência de provas quanto à validade dos votos de promitente comprador e a nota devolutiva do Registro de Imóveis, apontando outras irregularidades no documento, corroboram a inaplicabilidade da convenção de 2022.

6. Diante da inaplicabilidade da convenção condominial de 2022, prevalece a convenção anterior, de 2017, que não impõe as restrições alegadas pelo Condomínio-autor.

7. A construção realizada pela ré foi regularmente licenciada pelo município, inexistindo comprovação de irregularidade apta a justificar sua demolição ou qualquer indenização ao Condomínio-autor.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso de apelação cível desprovido.

Tese de julgamento: “1. A convenção condominial não registrada pode ser válida entre os condôminos, desde que respeitado o quórum mínimo exigido pelo art. 1.333 do CC. 2. A ausência de quórum para aprovação de nova convenção condominial inviabiliza sua aplicação, devendo prevalecer a convenção anterior regularmente vigente. 3. A mera alegação de desconformidade da construção com convenção condominial não aplicável não autoriza a demolição ou indenização.”

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 1.299, 1.301, 1.333 e 1.334; CPC, art. 487, I; RITJSP, 252.

CONDOMÍNIO VILA BORGHESE ajuizou ação de nunciação de obra nova cumulada com demolitória e indenização por danos materiais em face de **POLIEDRI ENGENHARIA E INCORPORAÇÃO LTDA.**

O Juiz de Direito, por respeitável sentença de fls. 441/463, aclarada à fl. 438, cujo relatório adoto, julgou improcedentes os pedidos, com fundamento no art. 487, I, do CPC. Condenou o autor ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios de sucumbência fixados em 10% do valor da causa.

Inconformado, o Condomínio-autor interpôs recurso de apelação. Em resumo, alega construção em desconformidade com as plantas do requerente, como fachadas, laje no quintal, criação de novo piso superior, proibido em convenção. Invocou os arts. 1.333 e 1.334, § 2º, do CC e a Súmula 260 do STJ. *“Alegou a apelada que a Ata da Assembleia de 2022 não é válida, e que não alcançou o quórum necessário, fundamentando a decisão em documento do CRI. Ocorre que o CRI não considerou a equiparação do promitente comprador da casa 3 para votação da ata.”* Francisco, promitente comprador da casa 3, participou das assembleias na condição de proprietário, logo, seu voto é

considerado válido. A Convenção alcançou o *quórum* necessário para surtir seus efeitos sobre os condôminos. No caso é aplicável o instituto da *supressio*. A ré ao adquirir o imóvel aceitou as condições e os termos da Convenção de 2022. “Se o Condômino ora requerida discordava da validade da Convenção deveria tê-la suscitado quando tomou posse do imóvel e foi-lhe informada as regras do Condomínio.” Outra construção irregular remete a extensão de sacada. O próprio município apontou divergência com necessidade de projeto substitutivo e retificação. “O projeto apresentado pela apelada junto a Prefeitura Municipal, utilizou-se dos parâmetros das casas já construídas, não inserindo em seu projeto laje, varanda ou terraço superior, assim sendo, nunca teve o alvará de construção proporcional as suas obras, fato que seria comprovado através de perícia técnica, porém, foi indeferido pelo MM. Juízo da Vara de origem.” Citou o art. 1.301 do CC. O projeto original sofreu modificações. O objetivo da presente é a adequação às normas legais que regulam as relações de vizinhança. Pede o provimento do recurso para o cumprimento da Convenção do Condomínio, condenando-a a pagamento de multa diária no valor de um salário-mínimo em caso de descumprimento (fls. 441/463).

Em contrarrazões, a ré se defendeu alegando que o Condomínio-autor fundamenta sua pretensão na *Convenção e regulamento interno que foram objeto da assembleia realizada em 12/4/2022 que, por possuir inúmeros vícios/irregularidades e não ter atingido o quórum necessário à sua alteração, teve o seu registro negado pelo CRI local. Conforme se verifica também, em face do não cumprimento das exigências determinadas pelo CRI local e da inércia do Apelante, o protocolo nº 444163 foi cancelado por falta de providências*: A última Convenção condominial foi registrada em 9/3/2017. O Condomínio-autor se utiliza de Convenção diversa e não registrada para respaldar equivocada e abusiva pretensão. “Deste modo, resta claro que a Apelada

não pode e não deve ser compelida a cumprir uma convenção que, por possuir diversos vícios e não ter atingido o quórum mínimo exigido por lei, sequer foi registrada. Com a devida vênia, o não cumprimento da vigente e registrada convenção condominial e a utilização de outra, que por possuir vícios e não ter atingido o quórum mínimo necessário teve o seu registro negado pelo CRI, para fundamentar judicialmente as suas pretensões e impor penalidade à Apelada, deve ser severamente repudiadas. Todos os Condôminos devem ser tratados com igualdade e os representantes do Requerente não podem e não devem se utilizar de convenção diversa somente para prejudicar e penalizar a Apelada.” Compete ao síndico cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia. Citou o art. 1.299 do CC. A construção é regular. Conforme o alvará de construção, as obras foram idealizadas de forma regular. O Condomínio não possui um código ou regulamento de obras. *“No tocante a pilastra informada, salientamos que não há obrigatoriedade da sua implantação pois, tanto o projeto arquivado junto a CRI local quanta convenção condominial sequer fazem menção a sua existência.”* A pilastra não é um elemento estrutural na edificação, mas decorativo. Nega se apropriar de área verde. O Condomínio-autor apresenta documentos e novos argumentos em grau de recurso, dando ensejo a supressão de instância. *“É latente que o Apelante age de má-fé, alega fatos que não condizem com a verdade e, acima de tudo, faz uso de convenção que possui inúmeros vícios claro intuito de induzir este D. Juízo a erro e, conseqüentemente, obter vantagem ilícita e de caráter pessoal.”*(fls. 470/499).

É o relatório.

A questão recursal trazida em julgamento pelo Condomínio-autor assenta-se pela desconformidade da construção das casas 12 e 13, realizada pela ré com relação as plantas do próprio

requerente, especialmente sobre as fachadas, laje no rancho do quintal, criação de um novo piso superior, tudo proibido pela convenção condominial.

Diante de tudo quanto foi examinado, a r. sentença proferida merece ser mantida por seus próprios fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir pelo improvimento do recurso, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça de São Paulo (RITJSP):

“A convenção do condomínio invocada pelo demandante consta das fls. 27/40 e data de 28 de março de 2022. Não se controverte que o Ofício de Registro de Imóveis de Taubaté negou registro ao documento em razão da falta de quórum. Na ocasião, o cartório considerou válidos os votos das frações ideais que totalizam 53,995988%, percentual esse considerado inferior ao mínimo estabelecido para alteração da convenção (66,666666%), conforme nota devolutiva de fls. 162/163.

O mesmo percentual é exigido pelo art. 37 da convenção então vigente, de março de 2017.

De fato, a Súmula n. 260 do C. Superior Tribunal de Justiça prescreve que “a convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos”, tal como invocado pela parte autora.

No entanto, o quórum de 2/3 dos condôminos para aprovação da convenção condominial decorre da norma contida no art. 1.333 do Código Civil, que nos seguintes termos dispõe:

'Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção. Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.'

Assim, é por força de lei e não da negativa de registro dpelo (*sic*) ofício de imóveis que está comprometida a validade e eficácia entre os condôminos da convenção invocada pelo demandante.

Os argumentos suscitados em réplica, no sentido de que erroneamente não foram considerados votos de promitente comprador para efeitos de votação mínima carece de comprovação, eis que ausentes elementos de prova a respeito da data de imissão na posse do promitente comprador, cientificação do condomínio e, em especial, da ata da Assembleia que aprovou a convenção de março de 2022.

Além disso, a nota devolutiva do Ofício de Registro de Imóveis constatou

que não consta da matrícula nº 58.392 a averbação de construção e o registro da instituição e especificação das casas nºs 03, 04, 12 e 13, e exigiu documentos.

Ou seja, foram observadas outras irregularidades e, sem prova que demonstre o desacerto cartório de imóveis, deve prevalecer o que foi consignado na aludida nota devolutiva.

Desse modo, assiste razão ao réu quanto à inaplicabilidade convenção condominial de março de 2022, de modo que a relação jurídica entre as partes permanece regida pela convenção anterior, de março de 2017.

Posto isso, por meu voto, **nego provimento ao recurso de apelação** interposto pelo Condomínio-autor, e levando em consideração o trabalho adicional realizado em contrarrazões, majora-se os honorários advocatícios em prol dos advogados do autor para 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
Relator