



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Registro: 2025.0000307267

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000709-41.2020.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante CONDOMÍNIO PORTAL GALEAZZI MIRANTE, são apelados VANESSA CRISTINA GONÇALVES PERDIGÃO e MARCOS VINICIUS GONÇALVES PERDIGÃO.

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, com observação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 28 de março de 2025.

ANTONIO RIGOLIN
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1000709-41.2020.8.26.0576

Comarca: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – 2ª Vara Cível

Juiz: Armenio Gomes Duarte Neto

Apelante: Condomínio Portal Galeazzi Mirante

Apelados: Vanessa Cristina Gonçalves Perdigão e Marcos Vinicius Gonçalves Perdigão

CONDOMÍNIO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. INSTALAÇÃO IRREGULAR DE APARELHOS DE AR-CONDICIONADO. DESCUMPRIMENTO DAS RESTRIÇÕES TÉCNICAS E CONDOMINIAIS. INFRAÇÃO AO DEVER DE OBSERVÂNCIA À SEGURANÇA DA EDIFICAÇÃO. LIMITES AO DIREITO DE PROPRIEDADE. PREVALÊNCIA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL E DO PROJETO ESTRUTURAL DA CONSTRUTORA. MULTA DIÁRIA ADEQUADAMENTE FIXADA PARA O CASO DE DESCUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO. PROCEDÊNCIA QUE PREVALECE. ELEVAÇÃO DOS HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. 1. O direito de propriedade em condomínio edilício não é absoluto, encontrando limites nas normas da convenção, do regimento interno e nos princípios que asseguram a segurança, a integridade estrutural e a harmonização da convivência entre os condôminos. 2. Comprovado que os réus realizaram a instalação de dois aparelhos de ar-condicionado em desconformidade com o projeto técnico aprovado pela construtora e com as diretrizes condominiais, desconsiderando a limitação imposta pela capacidade elétrica e pelo sistema construtivo em alvenaria estrutural, impõe-se o reconhecimento da irregularidade da obra. 3. Ainda que tecnicamente não demonstrado dano estrutural imediato, o descumprimento das restrições previamente estabelecidas, de conhecimento dos apelantes, vulnera o equilíbrio condominial e expõe a edificação a riscos, sendo irrelevante eventual contratação de profissionais ou execução de reforços internos sem anuência do condomínio e do projetista. 4. Correta a imposição da obrigação de desfazimento da obra irregular, mediante retirada dos aparelhos instalados, a fim de resguardar a segurança da coletividade condominial e assegurar a uniformidade das adequações realizadas pela construtora após decisão judicial específica. 5. As astreintes fixadas possuem natureza coercitiva e destinam-se a assegurar o cumprimento da obrigação de fazer, revelando-se adequadas e proporcionais ao caso concreto, sendo incabível sua exclusão ou redução neste momento processual. 6. Em decorrência desse resultado, e considerando os termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, eleva-se a verba honorária sucumbencial a R\$ 2.000,00, considerando a atuação acrescida.

Voto nº 59.068

Visto.

1. Trata-se de ação de obrigação de fazer proposta por CONDOMÍNIO PORTAL GALEAZZI MIRANTE em face de VANESSA CRISTINA GONÇALVES PERDIGÃO e MARCOS VINÍCIUS GONÇALVES PERDIGÃO.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou procedente o pedido para, assim, condenar os réus ao cumprimento da obrigação consistente na retirada dos aparelhos de ar-condicionado, no prazo de 30 dias contados do trânsito em julgado, sob pena de multa diária de R\$ 200,00, até o limite de R\$50.000,00. Os réus foram condenados também ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados, por equidade, em R\$ 1.500,00.

Inconformados, apelam os vencidos aduzindo, em síntese, que tomaram todas as providências técnicas necessárias para garantir a segurança da instalação dos equipamentos de ar-condicionado, tendo contratado profissionais capacitados e substituído integralmente a rede elétrica de sua unidade. À época da instalação, em 2018, não existia vedação expressa ou comunicação formal sobre qualquer impedimento ou restrição condominial, tampouco lhes foi dada ciência da ação judicial anterior movida em face da construtora, o que afasta qualquer ilicitude de sua conduta. E a perícia judicial concluiu pela inexistência de irregularidades técnicas na instalação dos aparelhos, que foram realizadas dentro das normas de segurança e sem risco à edificação ou aos

condôminos, não havendo, portanto, fundamento para a obrigação de desfazimento imposta pelo Juízo de origem. Sustentam também a ausência de comprovação de qualquer dano ou prejuízo ao condomínio, além do que o apelado sequer produziu prova das alegadas irregularidades, limitando-se a formular suposições infundadas. Por fim, requerem a exclusão da multa diária (*astreintes*) fixada na sentença, pois não se vislumbra fundamento legal para sua imposição, sobretudo diante da regularidade da instalação e da inexistência de risco ou afronta às normas condominiais e de segurança, postulando, assim, a total improcedência da demanda.

Recurso tempestivo e bem processado, oportunamente preparado e respondido.

Os autos foram inicialmente distribuídos para a 1ª Câmara de Direito Privado, que por sua vez, deixou de conhecer do recurso, por entender não configurada a sua competência em razão da matéria, fato que motivou a redistribuição para esta Câmara (fls. 310-316 e 318).

É o relatório.

2. Resta prejudicado o pleito de processamento com efeito suspensivo, pois não formulado na oportunidade própria e agora já não encontra sentido analisá-lo quando se realiza o julgamento da apelação.

Segundo a petição inicial, o condomínio autor é composto por 118 unidades habitacionais, as quais foram entregues aos proprietários no início de 2014, tendo a construtora, à época, informado que não seria possível a instalação de aparelhos de ar-condicionado do tipo "split", em razão do dimensionamento da carga elétrica e da estrutura em alvenaria estrutural do edifício, considerando que todas as aberturas e instalações

devem ser previstas nas fases de projeto e execução. Qualquer modificação só poderia ser realizada com a anuência da construtora e do projetista da estrutura e por empresa especializada. Ante a ausência de infraestrutura para instalação de ar-condicionado, os condôminos deliberaram em assembleia e ingressaram com ação judicial de obrigação de fazer em face da construtora, visando a execução das obras de infraestrutura necessárias, de forma que, em âmbito condominial, ficou vedada a realização de obras de infraestrutura de ar-condicionado pelos condôminos. Contudo, os demandados desrespeitaram a determinação estabelecida e realizaram obras de infraestrutura para instalação de dois aparelhos de ar-condicionado, sem autorização e sem a observância das formalidades técnicas exigidas. Além disso, ignoraram as disposições da carta de orientação, assinada pelo segundo demandado em janeiro de 2018, que descreve o histórico e as razões pelas quais não poderiam ser realizadas obras por conta própria, alertando-os quanto aos riscos. A primeira ré foi notificada para, em prazo fixado, providenciar a retirada dos aparelhos e retornar o imóvel ao estado físico inicial, informando as razões para tal procedimento, mas esta permaneceu inerte. Houve julgamento de procedência do pedido na ação judicial promovida em face da construtora, e confirmado em grau recursal, seguindo-se acordo entre as partes (condomínio e construtora). Nesse contexto, as obras tiveram início em 2019, fruto de reuniões entre condomínio, construtora e empresas terceirizadas, culminando com a elaboração de estudos e projetos executivos que dão respaldo técnico e legal à obra, em fase de finalização, de modo que as perfurações, adequações elétricas e demais procedimentos necessários têm sido executados de maneira uniforme entre os condôminos. Todavia, o apartamento nº 111, de propriedade da primeira ré, apresenta infraestrutura divergente dos padrões estabelecidos pelos projetos executivos e o laudo técnico elétrico que foi encomendado antes mesmo do ajuizamento da ação, e seguido pelo laudo pericial, sentença e

acórdão, conclui que seria possível a instalação de apenas um aparelho por unidade, ao passo que os réus instalaram dois aparelhos. Diante da negativa dos demandados em desfazer as obras irregularmente executadas, foi ajuizada a presente ação de obrigação de fazer.

Em sua defesa, os réus ventilaram preliminar de ilegitimidade passiva de Vanessa Cristina Gonçalves Perdigão, afirmando que ela não tinha ciência das obras e não participou das decisões relativas à instalação dos aparelhos de ar-condicionado, sendo todas as providências tomadas pelo segundo demandado. Apontaram também irregularidades na petição inicial e, quanto ao mérito, aduziram que não tinham conhecimento da existência da demanda ajuizada em 2015, e que foram tomados todos os cuidados e providências necessárias para que a instalação dos equipamentos não causasse danos aos demais condôminos e ao edifício, tendo havido a substituição de toda a rede elétrica do apartamento. Destacaram que todos os procedimentos se iniciaram em janeiro de 2018, antes da prolação da sentença e do acórdão na ação judicial movida pelo condomínio, não havendo qualquer impedimento e/ou comunicado sobre a impossibilidade de instalação dos equipamentos. Afirmaram que o edifício e as condições elétricas foram avaliados pelos técnicos contratados, além do que os cabos de transmissão de energia elétrica foram trocados por materiais de qualidade superior aos que estavam instalados anteriormente.

A r. sentença julgou procedente o pedido, condenando os réus ao cumprimento da obrigação de retirar os aparelhos de ar-condicionado, no prazo de 30 dias, sob pena de pagamento de multa diária.

Os apelantes sustentam que realizaram as obras antes de tomarem conhecimento da vedação condominial, que as instalações foram realizadas por profissionais capacitados, seguindo as normas técnicas de

segurança e que o laudo pericial não apontou irregularidades que justificassem a imposição de desfazer a instalação.

No entanto, tais argumentos não se sustentam diante do conjunto probatório dos autos.

Nos termos do artigo 1.336, II, do Código Civil, é dever do condômino não realizar obras que comprometam a segurança da edificação, sendo o direito de propriedade no âmbito condominial limitado pelas normas internas e pelas regras de convivência que asseguram a coletividade

No caso em tela, o laudo pericial produzido por profissional de confiança do juízo (fls. 205/225) atestou que, embora não existam danos aparentes na estrutura do edifício, o sistema de instalação dos aparelhos de ar-condicionado dos réus diverge do projeto elaborado pela construtora, que, ademais, orienta a instalação de uma única máquina, levando em consideração a capacidade do sistema elétrico do empreendimento e o sistema construtivo em alvenaria estrutural.

Em seus esclarecimentos (fls. 251/258), o perito reportou que a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) apresentada pelos réus corresponde a atividade técnica de elaboração do projeto de ar-condicionado específico para a unidade deles, não substituindo as conclusões dos pareceres dos responsáveis pela construção do edifício onde se localiza a unidade vistoriada, sendo certo que, se outras as unidades do autor optarem por instalar mais de um aparelho, poderá acarretar sobrecarga na estrutura projetada.

Portanto, ainda que os apelantes tenham contratado profissionais capacitados e substituído a rede elétrica do seu apartamento, tais medidas não suprem a necessidade de prévia autorização do condomínio e de observância das normas técnicas e projetos aprovados. A autonomia do condômino em realizar benfeitorias em sua unidade encontra limite no direito dos demais condôminos de terem garantida a segurança e o uso adequado das áreas comuns e privativas.

O documento de fls. 34/35 revela que os réus, já no início de 2018, tinham ciência da impossibilidade de instalação de aparelhos de ar-condicionado sem as readequações necessárias, e mesmo assim optaram por agir em desacordo com essa orientação, de modo que acabaram realizando a instalação de forma divergente em relação aos indicados no parecer do projetista, que deve ser seguido por todos os condôminos, em respeito ao princípio da isonomia, e principalmente visando evitar riscos ao empreendimento e aos seus moradores.

Correta, pois, a respeitável sentença ao determinar a retirada dos aparelhos, posto que a instalação não está de acordo com as orientações do condomínio e com o projeto do engenheiro responsável pela edificação, conforme constatado pela prova pericial.

No que tange à multa diária, verifica-se que ainda não foi imposta qualquer penalidade aos apelantes, mas apenas fixadas *astreintes*, que somente serão devidas em caso de descumprimento da obrigação no prazo estabelecido na sentença, medida que se justifica para garantir a efetividade da determinação judicial imposta aos apelantes. O valor da multa foi fixado de forma razoável e proporcional, levando em consideração a natureza da obrigação e a capacidade econômica dos apelantes, não havendo razão, ao menos nesse momento, para sua redução ou exclusão.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Cabe ressaltar que a ausência de fixação prévia de *astreintes* não impediria a sua cominação posterior, pois a multa diária tem como objetivo compelir o devedor ao cumprimento da obrigação de fazer, sendo cabível sua fixação em qualquer momento processual, desde que garantido o contraditório e a oportunidade de defesa.

Enfim, o inconformismo não comporta acolhimento, devendo prevalecer a sentença tal como lançada.

Em decorrência desse resultado, e considerando os termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, eleva-se a verba honorária sucumbencial a R\$ 2.000,00, considerando a atuação acrescida.

3. Ante o exposto, e com essa observação, nego provimento ao recurso.

ANTONIO RIGOLIN
Relator