



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000308406

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1032614-32.2022.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante/apelado DIEGO NEVES MOREIRA, é apelado/apelante CONDOMÍNIO HELBOR FAMILY GARDEN.

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 sem voto), FABIO TABOSA E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 30 de março de 2025.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1032614-32.2022.8.26.0564

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – 8ª VARA CÍVEL

APELANTE: DIEGO NEVES MOREIRA

APELADO: CONDOMÍNIO HELBOR FAMILY GARDEN

JUIZ PROLATOR: GUSTAVO DALL'OLIO

VOTO nº 11392

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER – CONDOMÍNIO EDILÍCIO – Pretensão autoral na instalação de equipamento exclusivo/individual de recarregamento elétrico para veículo – Sentença de improcedência – Irresignação do autor – Alegação de cerceamento de defesa, que imóveis comportam adaptações e evoluções, que o equipamento é seguro, não trazendo dano/transtorno/interferência ao condomínio – Cerceamento de defesa – Inexistência – Elementos dos autos suficientes ao convencimento do juízo – Provas que são destinadas à convicção do juízo – Discussão dos autos que se restringe ao direito de o autor na instalar terminal individual de recarga para veículo elétrico – Prova pericial desnecessária nesse sentido – Vaga de garagem de propriedade exclusiva – Direito que se restringe a estacionar veículo sempre na mesma vaga – Instalação de equipamento que exige utilização de área comum do condomínio: paredes, teto, coluna e outros – Necessidade de aprovação em assembleia condominial – Sentença de improcedência mantida integralmente, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça – Majoração da verba honorária que não se mostra possível porque já fixada no grau máximo – Inteligência do artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil – Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de ação de obrigação de fazer ajuizada por Diego Neves Moreira em face de Condomínio Helbor Family Garden, julgada improcedente pela r. sentença de fls. 1590/1595, cujo relatório se adota, inalterada em de embargos declaratórios (fls. 1601/1602 e 1607/1608), condenando o autor ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 20% do valor dado à causa.

Inconformado, recorre o autor (fls. 1611/1623, repetida a fls.

1629/1641), requerendo a reforma da r. sentença de primeiro grau, aduzindo preliminar de cerceamento de defesa, entendendo ser necessária a produção de prova pericial e, no mérito, insistindo nas teses defendidas na inicial, de que o equipamento a ser instalado é seguro; comportarem os imóveis **“adaptações, evoluções, aprimoramentos e melhorias, no melhor interesse dos condôminos e moradores e em consonância com a modernidade”** (fls. 1618); **“que a vaga de garagem onde será instalado o ponto de energia é privativa, constando da matrícula do imóvel e da convenção condominial, tratando-se, pois, de bem de propriedade exclusiva do apelante.”** (fls. 1620), invocando o art. 1.335 do Código Civil, alegando inexistência de proibição na convenção condominial e no regimento interno do edifício e que a instalação do equipamento não se trata de mero capricho, mas de necessidade de abastecer seu veículo elétrico, postulando ao final a reforma da r. sentença para julgar a ação procedente para que **“possa instalar carregador de veículos elétricos em sua vaga privativa de garagem, às suas expensas, revertendo-se, também, a sucumbência.”** (fls. 1623).

Recurso tempestivo, preparado (fls. 1624/1625), regularmente processado, sem contrarrazões (fls. 1645), sem manifestação de oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Ab initio, a preliminar de cerceamento de defesa, suscitada pelo autor, não comporta guarida. O ordenamento processual brasileiro adotou, no tocante a análise das provas, a teoria do livre convencimento motivado ou da persuasão racional do Juiz, não havendo provas com valores pré-estabelecidos, deixando o Magistrado com ampla liberdade na análise dos elementos de convicção trazidos aos autos pelas partes.

Sobre o tema, destacam-se os ensinamentos de Cândido Dinamarco:

“O livre convencimento, como prerrogativa do juiz na

apreciação dos fatos e de sua prova, é mais precisamente, por força do que a Constituição e a lei lhe impõem, um convencimento racional e motivado à luz dos autos. Essa é a interpretação do art. 131 do Código de Processo Civil, que institui o livre convencimento segundo os autos em associação com o dispositivo constitucional que exige a motivação das decisões judiciais” (Instituições do Direito Processual Civil, vol. III. 6ª ed., São Paulo: Malheiros, 2009, p. 104).

Ainda, nos termos do art. 370 do Código de Processo Civil, cabe ao Juiz da causa conduzir o processo de modo a evitar a produção de diligências desnecessárias ou inúteis para a solução da lide. *In verbis*: “**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.**”

Cabe ao Julgador, portanto, deliberar sobre a necessidade da produção de determinada prova para a formação de seu convencimento, desde que assim o faça motivadamente.

In casu, seguindo este raciocínio, não constitui cerceamento de defesa o indeferimento de produção de provas, quando a matéria controvertida for eminentemente de direito e os elementos probatórios já colacionados aos autos forem aptos, idôneos e suficientes para o correto deslinde da lide.

Assim, não há se falar em cerceamento de defesa, porquanto suficiente a prova documental para o exame da causa, restando afastada a alegação de necessidade de produção probatória pericial, máxime porque se discute nos autos se o autor tem direito ou não a instalar ponto de recarga individual e particular em sua vaga de garagem para seu veículo elétrico, embora, de fato, existam normas e requisitos técnicos de segurança a serem respeitados.

Dito isso, passa-se à análise do mérito da presente demanda.

Narra o autor que “**é titular de vaga de garagem autônoma, escriturada, sendo possível a instalação, obedecidas regras técnicas, de equipamento exclusivo/individual de recarregamento elétrico do seu veículo**

Volvo C40. Diz que (i) o cabeamento "será feito por áreas do condomínio invisíveis aos moradores e, mais importante, sem que se comprometa qualquer estrutura edilícia, mediante a utilização de infraestrutura de eletrodutos específicos para esta instalação"; (ii) "a mão-de-obra, materiais, projeto e instalação serão de sua exclusiva responsabilidade, sem custo algum para o réu e para a coletividade"; (iii) "a instalação possuirá medidor individual de energia para a cobrança do consumo. Aliás, impacto algum é causado ao réu, seja ele de ordem econômica, sonora ou visual. Ao contrário, possibilitar essa instalação decerto valorizará o condomínio"; (iv) "a vaga de garagem onde será instalado o ponto de energia (vaga 139, 3º ss.), é privativa, constando da matrícula do imóvel e da convenção condominial. Trata-se de bem de propriedade exclusiva do autor"; (v) "o ponto de carregamento mais próximo de sua residência situa-se no Golden Shopping, em São Bernardo do Campo. 22. O autor, à falta da possibilidade de abastecer seu veículo mediante instalação de um ponto de reabastecimento elétrico em sua vaga privativa de garagem, depende de referido centro comercial para tanto. Além do custo, há no local apenas duas vagas específicas para esse carregamento, de modo que habitualmente é necessária espera, não se perdendo de vista que o estabelecimento em questão possui horário de funcionamento (10h00 às 22h30)"; (vi) "diga-se, de passagem, que o autor é pai de uma bebê de oito meses de idade (doc. 07), não podendo, obviamente, correr o risco de não poder utilizar seu veículo, se necessário, por falta de carregador elétrico". Pede, em resumo, a condenação do réu à permitir a instalação do ponto de recarga elétrico em vaga de garagem autônoma. (fls. 1590/1591).

Citado o condomínio-réu apresentou contestação alegando que "o autor, ao adquirir o apartamento, sabia que não existia estação para recarga de veículos elétricos. Ademais, ao receber solicitação do condômino, "o Síndico de pronto, informou ao Autor que a instalação dependeria de uma série de fatores, inclusive a emissão de parecer de possível sobrecarga elétrica e consulta prévia a Construtora, e que, a autorização não poderia ser fornecida sem que a instalação atendente a MASSA CONDOMINIAL e sem a devida APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA em quórum qualificado (2/3 de todos os condôminos)". (fls. 1592).

Sobreveio, então, a r. sentença (fls. 1590/1595) que julgou a

demanda improcedente, nos moldes já relatados.

A presente controvérsia cinge-se à questão eminentemente de direito, consubstanciada no direito ou não do autor instalar equipamento de recarga para seu veículo elétrico em vaga de garagem de sua propriedade.

Pois bem.

O juízo de origem analisou todos os elementos do processo fundamentando sua decisão e, desse modo, conforme dispõe o artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça, com redação dada pelo Assento Regimental nº 562/2017, ***“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento”***. O dispositivo encontra-se em harmonia com os princípios da celeridade processual e duração razoável do processo (CF, artigo 5º, LXXVIII), entendendo o Superior Tribunal de Justiça, de longa data, que ***“pode o Tribunal local, examinando a apelação, adotar ou ratificar os fundamentos da sentença como razão de decidir do acórdão sem que isso represente omissão ou ausência de motivação do julgado. Precedentes”*** (4ª Turma, AgRg no AREsp nº 377.353/SP, Relator Ministro Marco Buzzi, 11.3.2014).

No mesmo sentido: STJ, 4ª Turma, AgRg no AREsp nº 530.121/SP, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, 19.8.2014; STJ, AgInt no AREsp nº 873.063/SP, Relator Ministro Marco Buzzi, 20.6.2017.

Também a decisão do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva no julgamento do AREsp nº 1.822.840:

“No tocante à alegada nulidade do acórdão recorrido por deficiência de fundamentação (artigo 489 do Código de Processo Civil de 2015), registra-se que o entendimento adotado pelo Tribunal local está em consonância com a jurisprudência desta Corte, que há muito se encontra pacificada no sentido de que ‘No julgamento da apelação, o Tribunal local pode adotar ou ratificar, como razões de decidir, os fundamentos da sentença, prática que não acarreta omissão, não implica ausência de

fundamentação nem gera nulidade. Precedentes' (AgInt no AREsp 1075290/SC, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 15/03/2018, DJe 20/03/2018)" (18.5.2021).

A sentença de primeiro grau fez por bem ao entender que o autor não possui direito de instalar equipamento privativo/individual para recarga de veículo elétrico em sua vaga privativa de garagem dentro do condomínio/réu:

"O processo comporta julgamento antecipado.

O autor, ao comprar o apartamento, sabia que não havia infraestrutura no condomínio para recarga de veículos elétricos, tanto individual, algo mais moderno, como coletiva, algumas poucas vagas, dispersas no estacionamento, para recarga coletiva de veículos elétricos.

Mesmo assim, ciente de que não poderia fazê-lo, até que se evoluísse o assunto no âmbito do condomínio, comprou veículo elétrico.

Em razão dos inconvenientes, notórios entraves à substituição dos veículos à combustão pelos veículos elétricos, pretende o autor instalar ponto de recarga Volvo na sua vaga de garagem.

Diz, justificando, que tem o direito de instalar o equipamento de recarga porque a garagem "é sua propriedade exclusiva".

Lego engano.

O autor pode estacionar o veículo que melhor lhe aprouver no espaço de garagem.

Apenas isso.

Esse é o sentido de "propriedade exclusiva" que da vaga de garagem emerge.

Afinal, este pequeno espaço, onde se faz parada do veículo, está inserido dentro de algo muito mais amplo, que é a propriedade comum, regido por um conjunto de regras e deveres, que asseguram a convivência organizada de centenas de condôminos.

Além da convenção e regulamento, temos a lei, que cuida dos direitos do condômino.

São eles: I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades; II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não

exclua a utilização dos demais compossuidores; III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite (art. 1335 CC).

A vaga de garagem não é sua unidade condominial, nem extensão dela.

Logo, não obstante o direito de estacionamento de veículos, obedecendo espaço delimitado no chão, não pode o condômino escolher, por exemplo, locar ou ceder o uso dela a pessoa estranha, pintar de azul as paredes, substituir iluminação por lâmpada colorida, ter filtro de água, mobiliário, estantes, elevador hidráulico, alinhador de direção e, da mesma forma, instalar ponto de recarga elétrico.

O equipamento, sem dúvida moderno e seguro, interfere, não só na concepção/destinação do espaço de garagem ("usar das partes comuns, conforme a sua destinação" – art. 1335 CC), mas, também, na rede de energia comum do edifício, como todos os ônus decorrentes (técnico, financeiro, segurança, projeto, seguro por danos, etc.).

É por isso que a instalação, assim como a evolução do tema no âmbito do condomínio, não prescinde de aprovação em assembleia condominial.

Ainda sobre o Código Civil, são deveres do condomínio "II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação; III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; IV - 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" (art. 1336 CC).

Esta é, justamente, a hipótese dos autos, não se podendo autorizar ao condômino, individual e exclusivamente, a pretexto do exercício de poderes que o direito de propriedade (pretensamente) lhe confere, ultrapassar limites inerentes ao funcionamento do condomínio." (grifos nossos).

Nesse sentido:

“APELAÇÃO – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA – PROPRIETÁRIO DE UNIDADE CONDOMINIAL QUE INSTALOU CENTRAL DE CARREGAMENTO PARA VEÍCULO HÍBRIDO EM

VAGA DE GARAGEM DE USO COLETIVO E ROTATIVO – AUSÊNCIA DE PRÉVIA AUTORIZAÇÃO DA ASSEMBLEIA – INSTALAÇÃO EFETUADA POR EMPRESA ESPECIALIZADA E COM EMISSÃO DE ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA QUE NÃO AUTORIZA A VIOLAÇÃO À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - CABÍVEL A MAJORAÇÃO DE HORÁRIOS ADVOCATÍCIOS NOS TERMOS DO ARTIGO 85, § 11 DO CPC - SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1018652-78.2019.8.26.0100; Relator (a): Cesar Luiz de Almeida; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 30ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/03/2020; Data de Registro: 10/03/2020), grifos nossos.

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA. CONDOMÍNIO. INSTALAÇÃO PARA CARREGAMENTO DE BATERIA DE CARRO ELÉTRICO. NECESSIDADE APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. LAUDO DE INSPEÇÃO PREDIAL. GRAU DE RISCO ADVINDO DA BASE ELÉTRICA CONSTRUÍDA CONSIDERADO CRÍTICO. NECESSIDADE DE AJUSTE IMEDIATA. PROBABILIDADE DO DIREITO NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. 1. Na deliberação objurgada (fls. 136/138 dos autos de origem), o juízo a quo deferiu o pedido de tutela provisória de urgência requerida na exordial, para determinar que o Condomínio requerido se abstinhasse de impedir o requerente de utilizar a base elétrica instalada, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais), até o limite do valor dos próprios veículos adquiridos pela parte autora. 2. Com a interposição do Agravo de Instrumento (fls. 01/32), o Condomínio recorrente postula a reforma da decisão objurgada, com a determinação de sustação da utilização da base elétrica de carregamento até que seja regularizada a instalação. 3. Com efeito, consoante o artigo 91 do Regimento Interno do Condomínio Ile de France, é vedada a realização de obras que resultem sobrecarga mecânica ou elétrica do condomínio (fl. 87). 4. Além disso, a partir da análise do fascículo processual, verifica-se que o autor colacionou aos autos a autorização para realização de obra (fl. 74 dos autos de origem), assinada pelo então síndico do condomínio. 5. Contudo, entendo que a autorização do síndico, individualmente, não é suficiente a legitimar a

construção do equipamento. 6. A realização da mencionada instalação, portanto, deveria ter sido objeto de deliberação por parte do condomínio, através de assembleia, até mesmo para a análise da padronização e segurança, a fim de evitar que cada um dos condôminos adote providência distinta, gerando uma infinidade de aparelhos. 7. Não obstante, conforme o resultado do Laudo de Inspeção Predial anexado às fls. 471/481, infere-se que o grau de risco, decorrente das instalações é considerado crítico, assim como a necessidade dos ajustes é imediata. 8. Revela-se necessário destacar, ademais, que os elementos de prova coligidos ao feito, até o momento, demonstram que, após a instalação e utilização da base elétrica, ocorreram oscilações de energia de forma frequente. 9. Por consectário, entendo que regularidade do equipamento não restou suficientemente comprovada, o que afasta, no caso, a probabilidade do direito, requisito necessário para o deferimento da tutela pleiteada. 10. Recurso conhecido e provido, para reformar a decisão interlocutória objurgada e indeferir a tutela de urgência requestada na petição inicial, permanecendo o autor, ora recorrido, impedido de utilizar a base elétrica instalada. **ACÓRDÃO Vistos, relatados e discutidos estes autos, acorda a 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, por unanimidade, em conhecer do Agravo de Instrumento, para dar-lhe provimento, em conformidade com o voto do eminente relator. Fortaleza, data indicada no sistema. DESEMBARGADOR FRANCISCO DARIVAL BESERRA PRIMO Relator”**

(TJCE, Agravo de Instrumento - 0640555-02.2022.8.06.0000, Rel. Desembargador(a) FRANCISCO DARIVAL BESERRA PRIMO, 4ª Câmara Direito Privado, data do julgamento: 28/11/2023, data da publicação: 28/11/2023), grifos nossos.

Adotados os fundamentos da r. sentença, acrescento que a alegação do autor de que o equipamento “**seria instalado sem qualquer dano, transtorno ou interferência ao condomínio.**” (fls. 1618), contrasta com a fotografia trazida as fls. 1619, que mostra que o equipamento necessita de parede para sua instalação e, neste ponto, observe-se que a parede da garagem do condomínio não é de propriedade privativa do autor, de modo que a instalação interfere na área comum, na medida em que se faz

necessária perfuração da parede para a instalação do equipamento, inclusive para instalação de eventuais conduítes para a passagem de fios elétricos da unidade consumidora do autor até sua vaga de garagem, utilizando teto, parede, colunas, vigas e outros.

Desse modo, sendo necessária a utilização de área comum do condomínio para a instalação do equipamento, necessariamente tal autorização precisa da aprovação da assembleia condominial com quórum qualificado, como observou o condomínio réu.

Ademais, o autor, sabendo que o condomínio onde reside não possui ponto de recarga para veículos elétricos, não procurou discutir e propor seu pedido em assembleia, antes de adquirir veículo elétrico, mas ao contrário, comprou veículo elétrico e pretende impor seu interesse individual ao interesse da massa condominial, como bem observou o juízo de origem: **“O autor, ao comprar o apartamento, sabia que não havia infraestrutura no condomínio para recarga de veículos elétricos, tanto individual, algo mais moderno, como coletiva, algumas poucas vagas, dispersas no estacionamento, para recarga coletiva de veículos elétricos. Mesmo assim, ciente de que não poderia fazê-lo, até que se evoluísse o assunto no âmbito do condomínio, comprou veículo elétrico.”**.

Veja-se que o interesse individual do autor não pode se sobrepor ao interesse dos demais condôminos, como indicou o juízo de origem: **“não se podendo autorizar ao condômino, individual e exclusivamente, a pretexto do exercício de poderes que o direito de propriedade (pretensamente) lhe confere, ultrapassar limites inerentes ao funcionamento do condomínio.”**.

Assim, diante de todo o exposto, não vislumbro quaisquer reparos a serem feitos na r. sentença proferida, sendo a improcedência da ação medida de rigor, bem como a imposição da sucumbência à parte autora, mantida a r. sentença tal como lançada.

Anoto, por fim, que deixo de majorar a verba honorária na medida em que fixada em seu percentual máximo, conforme disposto no artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil de 2015.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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 o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso de apelação.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS
Relator