



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000318380

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000781-96.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante RODRIGO MORAES, é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PALAIS D' ELYSEES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente) E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MOURÃO NETO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação n. 1000781-96.2023.8.26.0002

Voto n. 35.027

Comarca: São Paulo (Foro Regional de Santo Amaro - 7ª Vara Cível)

Apelante: Rodrigo Moraes

Apelado: Condomínio Edifício Palais D'elyses

MMª. Juíza: *Renata Longo Vilalba Serrano Nunes*

Civil e processual. Condomínio. Ação de obrigação de fazer. Reconvenção. Sentença de procedência da ação e da reconvenção. Pretensão à reforma manifestada pelo réu.

Prova pericial produzida nos autos que ampara a pretensão autoral, tendo em vista o reconhecimento de que a obra realizada pelo réu altera a fachada do edifício em desconformidade com a convenção condominial e a lei de regência. Razões recursais inócuas.

RECURSO DESPROVIDO.

I. Relatório.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Rodrigo Moraes contra a sentença de fls. 658/663, que julgou procedente a ação de obrigação de fazer ajuizada por Condomínio Edifício Palais D'elyses, *“para determinar ao requerido que paralise a obra embargada, promovendo, no prazo de 30 (trinta) dias, a demolição/ retirada da estrutura já construída, às expensas do requerido, fazendo-se as devidas reconstituições/ modificações para o estado anterior, confirmando-se a tutela de urgência de fls. 54/55”*, condenando o réu, ora apelante, ao pagamento das custas e despesas processuais, além da verba honorária

fixada em R\$ 3.000,00 (três mil reais), e julgou procedente a reconvenção *“para declarar a nulidade da multa aplicada pelo requerente a fls. 159”*.

O réu postula a reforma parcial da sentença, para que a ação seja *“julgada improcedente, com vistas que as mesmas regras da Convenção Condominial sejam aplicadas de forma igual a todos os condôminos” (sic)* (fls. 666/681).

Contrarrazões a fls. 691/699.

II. Fundamentação.

O recurso pode ser conhecido, mas não comporta provimento.

O apelado ajuizou esta demanda se insurgindo contra a irregularidade da obra realizada pelo requerido em sua unidade, consistente na instalação de toldo para sanar infiltração em desconformidade com a legislação de regência, a qual teria alterado a fachada externa do edifício, violando norma da convenção condominial.

Neste recurso, o apelante insiste em afirmar que *“a colocação de toldos na cobertura não era irregular”*, era uma das soluções para o problema da infiltração e *“que somente tentou buscar uma solução viável, inclusive para sua condição financeira, de sanar o problema da infiltração que está tomando conta do seu apartamento”*. No mais, do que se pode depreender, alega que a sentença desconsiderou as demais unidades do condomínio que teriam infringido a regra de alteração da fachada, mas não foram punidas.

Todavia, a argumentação do apelante não tem o condão de alterar a solução dada à causa.

Nos termos do artigo 1.336, inciso III, do Código Civil, é dever do condômino *“não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas”*.

E segundo consta da convenção de condomínio *“mesmo realizados por iniciativa e conta exclusiva dos respectivos condôminos, todos os consertos e reparações de instalações elétricas, hidráulica, telefone, gás, pisos, esquadrias, janelas, persianas, quaisquer assessorios e outros, que devam ser efetuados na parte interna das unidades autônomas, precisarão de prévia autorização escrita do síndico”*, sendo *“estritamente vedado mudar a forma, o aspecto ou a pintura das fachadas do Edifício, inclusive das esquadrias, das janelas e das paredes”* (cláusula nona e décima primeira – fls. 24/25).

No caso concreto, a prova pericial produzida nos autos ampara a pretensão autoral.

Com efeito, a sentença transcreveu a conclusão da perícia reconhecendo a alteração da fachada, nos seguintes termos: *“As obras parcialmente executadas pelo requerido com a construção de estrutura metálica para instalação de toldo retrátil são visíveis da via pública e das áreas externas do condomínio, obras estas que diferenciam a unidade em questão das demais, conforme ilustrado nas fotografias antes e depois da construção da estrutura da cobertura a seguir reproduzidas (...). Deste modo, podemos concluir que as referidas obras de reforma do apartamento em questão alteraram parte da fachada do edifício”* (grifo não original).

Prosseguiu acertadamente o magistrado no sentido de que *“as fotografias anexadas aos autos, registradas pelo expert na vistoria, como também as deliberações delineadas no parecer (fls. 527/534, item 11 de fls. 581 e item 4 de fls. 582), denotam a existência de infiltrações na unidade do requerente decorrentes de problemas na impermeabilização das áreas privativas”* e, *“conforme consta no parecer técnico (itens 7 e 8 de fls. 583/584), o problema da infiltração poderia ser resolvido*

tanto pelo refazimento do sistema de impermeabilização, quanto pela construção de cobertura, porém, no último caso, desaguaria em alteração da fachada do prédio” (fls. 661).

Igualmente correta a conclusão de que “ainda que concluísse pela ausência de risco à segurança dos condôminos ou prejuízo à estrutura do edifício, ainda assim o resultado da ação seria pela procedência do pedido, uma vez que a obra pretendida redundaria em alteração da fachada do edifício” (fls. 662).

No mais, absolutamente inócua é a reiteração do apelante quanto às supostas irregularidades causadas por outros moradores em desconformidade com as normas do condomínio, pois, como bem consignado na origem, fogem aos contornos da lide e *“não se ligam diretamente à questão debatida nos autos”*.

Como se vê, no caso em tela, a matéria controvertida foi suficientemente esclarecida pela prova pericial produzida por engenheiro nomeado judicialmente, com observância do contraditório, objetiva, equidistante das partes e conclusiva, conforme já consignado.

Destarte, outra solução não havia senão o acolhimento do pedido autoral.

Mais não é preciso que se diga para demonstrar que deve ser mantida incólume a sentença objurgada, cujos fundamentos são ora ratificados, *ex abundantia* e como permite o artigo 252 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça.

Ante o desprovimento do apelo, em atenção ao § 11 do artigo 85 do Código de Processo Civil impende majorar a verba honorária sucumbencial para R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

III. Conclusão.

Diante do exposto, **nega-se provimento ao recurso**, nos termos da fundamentação supra.

MOURÃO NETO

Relator

(assinatura eletrônica)