



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000333973**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015953-81.2022.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante/apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JANDAIA, é apelado/apelante WILMA COIMBRA RIBEIRO.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento aos recursos. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente) E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

**MARIA LÚCIA PIZZOTTI**  
**Relatora**  
Assinatura Eletrônica

**VOTO 45271**

**APELANTE/APELADO: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JANDAIA (autor)**

**APELADA/APELANTE: WILMA COIMBRA RIBEIRO (requerida)**

**COMARCA: SANTOS (5ª VARA CÍVEL)**

**MAGISTRADA: DRA. SHEYLA ROMANO DOS SANTOS MOURA**

(NG)

**EMENTA**

APELAÇÃO. AÇÃO COMINATÓRIA E INDENIZATÓRIA. CONDOMÍNIO EDIFÍCIO. ALTERAÇÃO DA FACHADA E OCUPAÇÃO DE ÁREA COMUM. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. RECURSO DE AMBAS AS PARTES. Requerida que isolou parte da área comum do edifício através da construção de um muro, tendo alterado o piso e os rodapés do local em relação aos utilizados pelo condomínio nas demais áreas comuns. Além disso, promoveu o fechamento de uma janela localizada em área privativa e instalou uma porta balcão em seu apartamento onde deveria existir uma janela. Recurso da requerida. Irregularidade das alterações promovidas pela ré em sua unidade residencial constatada por prova pericial. Inexistência de provas aptas a corroborar com a alegação da ré de que as referidas modificações foram autorizadas pela maioria dos condôminos em assembleia geral ordinária. Ausência de registro da suposta autorização na ata da assembleia. Gravação de áudio da assembleia que não demonstra qualquer autorização por parte dos condôminos. A ausência de oposição dos outros condôminos à época da construção do muro não suprime o caráter inalienável e indivisível das áreas comuns do condomínio. Precariedade das alterações promovidas pela requerida. Obrigação da ré de restituir o uso da área comum ao condomínio, devendo suportar os custos para a demolição do muro e para a restauração da fachada de sua unidade residencial aos padrões dos demais apartamentos. Recurso do condomínio autor. Incabível o

pedido de condenação da parte sucumbente ao pagamento dos honorários advocatícios contratuais da parte vencedora. Contrato firmado exclusivamente entre o requerente e seu patrono, sem qualquer interferência da ré. Manutenção da improcedência do pleito indenizatório por danos materiais. Honorários sucumbenciais fixados em desfavor do autor que devem ser mantidos, pois arbitrados em harmonia com o trabalho desempenhado pelas patronas da requerida. R. Sentença mantida.  
**RECURSO DO AUTOR NÃO PROVIDO.**  
**RECURSO DA REQUERIDA NÃO PROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. Sentença de fls. 571/580, cujo relatório se adota, que julgou **PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos autorais, a fim de condenar a requerida na obrigação de fazer consistente em: i) reconstituir a área comum do condomínio por ela ocupada mediante a construção de muro isolador; ii) restaurar a fachada de sua unidade residencial para os padrões dos demais apartamentos; e iii) permitir o acesso de profissionais do condomínio à referida área para fins de instalação de sistema hidráulico, visando a construção de banheiro de serviço para o edifício. Por outro lado, afastou o pleito indenizatório por danos materiais, consistentes nos honorários contratuais do patrono do condomínio autor.

Em razão da sucumbência recíproca, condenou o condomínio autor ao pagamento de 1/3 das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios em favor do patrono da parte adversa, os quais foram fixados em 20% sobre o valor pleiteado a título de danos materiais (R\$ 6.000,00). Por sua vez, condenou a requerida ao pagamento de 2/3 das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios em favor do patrono da parte adversa, os quais foram arbitrados em 20% sobre o valor da causa.

De início, a d. Magistrada *a quo* destacou ser incontroverso que a requerida isolou parte da área comum do edifício através da construção de um muro, tendo alterado o piso e os rodapés do local em relação aos utilizados pelo condomínio autor nas demais áreas comuns, bem como promoveu o fechamento de uma janela localizada em área privativa e instalou uma porta balcão para seu apartamento onde deveria existir uma janela. Nesse cenário, o i. Juízo *a quo* concluiu que as referidas modificações são irregulares, haja vista a inexistência de provas aptas a embasar as alegações da requerida de que tais alterações teriam sido autorizadas em assembleia geral ordinária. Entendeu que a prova oral produzida nos autos não foi capaz de afastar essa conclusão. Não obstante, ainda que os demais condôminos não tenham manifestado oposição quando da construção do referido muro, asseverou que o caráter inalienável das áreas comuns constava expressamente da convenção condominial vigente à época dos fatos. Assim, tendo em vista o requerimento formulado pelo condomínio autor, salientou que o acesso à área em questão deve ser reconstituído. Além disso, ressaltou que os custos para a demolição do muro de isolamento e para a restauração da área aos padrões dos demais apartamentos devem ser suportados pela requerida, pois as modificações irregulares promovidas em sua unidade residencial são de sua responsabilidade. No mais, indicou que a requerida também deverá franquear o acesso de profissionais do condomínio ao local para fins de instalação prévia de encanamento, visando a construção de banheiro de serviço para o edifício. Outrossim, apontou que os honorários contratuais do patrono do condomínio autor não caracterizam dano ilícito indenizável, haja vista que a contratação de advogado configura circunstância inerente ao exercício regular dos direitos constitucionais de contraditório, ampla defesa e acesso à Justiça. À vista disso, afastou o pedido de condenação da requerida ao pagamento de indenização por danos materiais.

Irresignadas, ambas as partes apelaram.

De um lado, o condomínio autor interpôs recurso de apelação (fls. Apelação Cível nº 1015953-81.2022.8.26.0562

595/599) sustentando, em síntese, que a ré deve ressarcir os honorários contratuais pagos pelo requerente ao seu patrono, vez que as condutas lesivas praticadas pela requerida obrigaram o autor a contratar um advogado para patrocinar seus interesses na presente lide. Afirma que a possibilidade de condenação da ré ao pagamento dos honorários contratuais do advogado do condomínio está expressamente prevista na convenção condominial. Subsidiariamente, pede a redução dos honorários sucumbenciais fixados pelo i. Juízo *a quo* em desfavor do requerente, a fim de que o impacto financeiro sofrido pelo condomínio em razão do ajuizamento desta demanda não seja excessivo. Ao final, pugna pela reforma parcial da r. Sentença.

Sobrevieram contrarrazões da parte ré (fls. 617/620).

Por sua vez, a requerida interpôs recurso de apelação (fls. 605/611) alegando, em suma, que não houve qualquer oposição por parte da gestão do condomínio quando da realização das obras objeto da presente lide, pois as referidas modificações em sua unidade residencial foram verbalmente autorizadas pela maioria dos condôminos durante a assembleia geral ordinária realizada em 05.02.2015. Ressalta a conduta omissiva do condomínio no que diz respeito às alterações promovidas no edifício, pois somente em 2020 a requerida foi notificada para restaurar a área comum e a fachada de sua unidade residencial. Defende que a omissão do condomínio gera legítima expectativa da parte ré quanto à regularidade da estrutura por ela construída, motivo pelo qual as modificações devem ser mantidas. Ao final, pleiteia a reforma da r. Sentença para que os pedidos iniciais sejam julgados totalmente improcedentes.

O condomínio autor apresentou contrarrazões (fls. 621/625).

**É a síntese do necessário.**

Cuida-se de ação cominatória por meio da qual o condomínio autor pretende compelir a requerida, proprietária da unidade nº 10 do edifício, a: i) demolir um muro construído por ela no final de 2017, que acabou isolando área comum do edifício; ii) providenciar a construção de um novo muro em estrita observância às medidas dos demais muros do andar térreo do edifício, bem como com portão de acesso no local correto; iii) remover a porta balcão instalada em sua unidade residencial, substituindo-a por uma janela; iv) restaurar o piso e os rodapés ao estado anterior, especialmente no que se refere à altura e qualidade do material utilizado; v) permitir o acesso de profissionais do condomínio ao local para fins de instalação prévia de encanamento, visando a construção de banheiro de serviço; e vi) restituir os honorários contratuais pagos pelo condomínio em favor de seu advogado, conforme previsto na convenção condominial.

A ação foi julgada parcialmente procedente, tendo sido rejeitado apenas o pedido de ressarcimento dos honorários contratuais do patrono do condomínio autor. Ambas as partes apresentaram recurso de apelação.

Pois bem.

**No mérito, o recurso da ré não comporta provimento.**

No caso em tela, em que pesem as alegações da ré no sentido de que as modificações realizadas em sua unidade residencial foram autorizadas pela maioria dos condôminos em assembleia geral ordinária, observa-se que essa suposta autorização não foi registrada na ata da assembleia realizada em 05.02.2015 (fls. 154/155).

Não obstante, conforme se verifica da gravação da referida assembleia ([link](#) juntado à fl. 127, a partir de 1h30min), apesar de o assunto ter sido suscitado

pelo filho da requerida, foi expressamente indicado pela representante da Administradora que esse tópico não poderia ser deliberado na ocasião e que, ainda que fosse autorizado o uso do local, ele continuaria pertencendo à área comum do condomínio.

Nesse cenário, mesmo que os demais condôminos não tenham manifestado oposição à época da construção do muro, cumpre destacar que as áreas comuns do condomínio possuem caráter inalienável e indivisível (item IV da convenção condominial vigente à época dos fatos – fl. 63), sendo inequívoco que as modificações realizadas pela requerida se deram em caráter precário.

Assim, tendo em vista o requerimento formulado pelo autor e a irregularidade das alterações promovidas pela ré em sua unidade residencial, conforme constatado pela prova pericial produzida nos autos (fls. 377/451), entendo que o uso da aludida área comum realmente deve ser restituído ao condomínio, cabendo à requerida suportar os custos para a demolição do muro e para a restauração da área aos padrões dos demais apartamentos, haja vista que ela foi a responsável por essas modificações.

Desta forma, imperioso concluir que deve ser mantida na íntegra a condenação da requerida ao cumprimento da obrigação de fazer estabelecida pela r. Sentença.

**Continuamente, também não merece provimento o recurso do condomínio autor.**

Isto porque mostra-se incabível o pedido de condenação da parte sucumbente ao pagamento dos honorários advocatícios contratuais da parte vencedora, notadamente por se tratar de contrato firmado exclusivamente entre o

condomínio e seu patrono, sem qualquer interferência da requerida. Nesse sentido é o entendimento pacífico do C. Superior Tribunal de Justiça:

*“EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS. INCLUSÃO NO VALOR DA INDENIZAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE DANO INDENIZÁVEL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA REJEITADOS.*

*1. 'A contratação de advogados para defesa judicial de interesses da parte não enseja, por si só, dano material passível de indenização, porque inerente ao exercício regular dos direitos constitucionais de contraditório, ampla defesa e acesso à Justiça' (AgRg no AREsp 516277/SP, QUARTA TURMA, Relator Ministro MARCO BUZZI, DJe de 04/09/2014).*

*2. No mesmo sentido: EREsp 1155527/MS, SEGUNDA SEÇÃO, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, DJe de 28/06/2012; AgRg no REsp 1.229.482/RJ, TERCEIRA TURMA, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, DJe de 23/11/2012; AgRg no AREsp 430399/RS, QUARTA TURMA, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, DJe de 19/12/2014; AgRg no AREsp 477296/RS, QUARTA TURMA, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, DJe de 02/02/2015; e AgRg no REsp 1481534/SP, QUARTA TURMA, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, DJe de 26/08/2015.*

*3. A Lei n.º 8.906/94 e o Código de Ética e Disciplina da OAB, respectivamente, nos arts. 22 e 35, § 1.º, prevêem as espécies de honorários de advogado: os honorários contratuais/convencionais e os sucumbenciais.*

*4. Cabe ao perdedor da ação arcar com os honorários de advogado fixados pelo Juízo em decorrência da sucumbência*

*(Código de Processo Civil de 1973, art. 20, e Novo Código de Processo Civil, art. 85), e não os honorários decorrentes de contratos firmados pela parte contrária e seu procurador, em circunstâncias particulares totalmente alheias à vontade do condenado.*

5. *Embargos de divergência rejeitados.*” (STJ; EREsp 1.507.864/RS; Relator (a): Ministra Laurita Vaz; Órgão Julgador: Corte Especial; Data do Julgamento: 20/04/2016; Data da Publicação: 11/05/2016) – Grifo nosso.

Deste modo, em que pesem as alegações do condomínio autor, é cediço que honorários advocatícios contratuais não podem ser classificados como danos materiais indenizáveis.

Por fim, melhor sorte não assiste ao requerente quanto ao pedido subsidiário de redução dos honorários sucumbenciais fixados pelo i. Juízo *a quo* em seu desfavor, pois estes foram arbitrados em harmonia com o trabalho desempenhado pelas patronas da requerida.

Diante do exposto:

- i) **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso do condomínio autor.
- ii) **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso da requerida.

Deixo de majorar os honorários advocatícios devidos por ambas as partes, porquanto já fixados no patamar máximo permitido pelo art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Por derradeiro, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração,

única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho por expressamente prequestionada, nesta Instância, toda a matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado.

Sendo manifestamente protelatória a apresentação dos embargos de declaração, aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

***Maria Lúcia Pizzotti***  
***Relatora***