



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000339587

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012680-63.2019.8.26.0477, da Comarca de Praia Grande, em que são apelantes AMÉRICO MANUEL MONÇÃO MONTEIRO DIAS e FLÁVIA JANAÍNA RODRIGUES FRAGA, é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VITÓRIA RESIDENCE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E VIANNA COTRIM.

São Paulo, 5 de abril de 2025.

MORAIS PUCCI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1012680-63.2019.8.26.0477

Apelante: Américo Manuel Monção Monteiro Dias e Flávia Janaína Rodrigues Fraga

Apelado: Condomínio Edifício Vitória Residence

Comarca de Praia Grande - 2ª Vara Cível

Juiz: Dr. Daniel Leite Seiffert Simões

Voto nº 39300

Apelação Cível. Condomínio edilício. Ação de obrigação de fazer com pedido de tutela. Sentença de parcial procedência. Recurso dos autores.

Ainda que no último andar do condomínio exista apenas o apartamento utilizado pelos autores, o hall social e os corredores pertencem à área comum do condomínio e são de uso de todos os condôminos (art. 1.331 e 1.314, caput e parágrafo único CC).

Todos os condôminos podem percorrer livremente as áreas comuns do prédio, inclusive o hall do último andar. Questão que não está associada à frequência ou necessidade de acesso de cada condômino ao último andar.

Inaplicabilidade do instituto do surrectio ao caso, pois eventual uso prolongado e restrito pelos autores (e, frise-se, sem aprovação em assembleia), não lhes geraria o alegado direito, observada a prevalência do interesse coletivo de todos os condôminos sobre o individual dos autores. Precedentes.

Recurso não provido.

A r. sentença proferida à f. 269/281 destes autos de ação de obrigação de fazer com pedido de tutela, movida por **AMÉRICO MANUEL MONÇÃO MONTEIRO DIAS E FLÁVIA JANAÍNA RODRIGUES FRAGA** em relação a **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VITÓRIA RESIDENCE**, julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar a ré na obrigação de realizar as obras da

fachada e telhado do edifício a fim de interromper as infiltrações no apartamento dos autores, sob pena de multa “a ser oportunamente fixada em caso de inércia” (sic).

Condenou cada parte no pagamento das custas e despesas processuais em igual proporção e em honorários advocatícios da parte contrária fixados em 10% do valor atualizado da causa, vedada a compensação.

Apelaram os autores (f. 284/292) alegando, em suma, que: (a) a área no pavimento-cobertura (hall social) é de uso exclusivo do apartamento 101 e não pode ser considerada de uso comum; (b) não se aplica à área da cobertura a disposição do art. 5º da Convenção do Condomínio; (c) o acesso deve ser restrito aos moradores e eventuais colaboradores, síndico, zelador e funcionários do edifício para manutenção do elevador, por exemplo; (d) há muitos anos têm as chaves do elevador para acesso ao último andar, devendo ser aplicado o instituto do *surrectio*.

A apelação, preparada (f. 293), foi contra-arrazoada (f. 300/304).

É o relatório.

A sentença foi disponibilizada no DJE em 06.06.2024, considerando-se publicada no primeiro dia útil subsequente (f. 283); a apelação, protocolada em 27.06.2024, é tempestiva.

Em 09.09.2019, os autores ajuizaram esta ação afirmando, entre outras questões, que: (a) há mais de 10 anos são proprietários do apartamento 101 no condomínio réu e possuíam a chave do elevador para restringir o acesso ao andar da cobertura; (b) no andar, há um terraço da cobertura, que também é área exclusiva do apartamento dos autores; (c) o réu não tem interesse na utilização da área do hall do elevador; (d) a chave foi retirada sob a alegação de

que o corredor do imóvel é área comum, o que não é verdade; (c) hoje qualquer pessoa tem acesso ao andar da cobertura; (e) deve ser aplicado o *surrectio*; (f) há infiltração em seu apartamento por culpa do condomínio.

Pediram: (a) tutela para que o réu lhe entregue a chave do elevador; (b) no mérito, que lhe seja concedida a chave e (c) que o réu realize as obras na fachada do edifício para interromper as infiltrações no apartamento.

Contestação às f. 154/168, alegando, entre outras questões, que: (a) o hall do andar e o corredor de circulação constituem áreas comuns e não podem ter o acesso limitado para beneficiar apenas uma unidade; (c) no corredor de circulação do último andar, há botoeira da bomba d'água para uso dos bombeiros em caso de sinistro; (d) a ação deve ser julgada improcedente.

Sobreveio a r. sentença de parcial procedência.

Apenas os autores apelaram, insistindo no pedido de entrega das chaves do elevador para que haja restrição de acesso ao seu andar.

A controvérsia dos autos cinge-se, unicamente, sobre ser, ou não, devida a restrição de acesso ao último andar do condomínio, ou seja, ao corredor e ao hall de entrada.

O inconformismo não merece acolhimento.

Ainda que no último andar do condomínio exista o apartamento 101 dos autores, o hall social e os corredores são áreas comuns do condomínio de uso de todos os condôminos (art. 1.331 e art. 1.314, caput e parágrafo único CC).

Dispõe o art. 5º da Convenção do Condomínio de f. 26 que “cada condômino poderá usar e fruir das utilidades próprias das partes comuns, desde que não prejudique igual direito dos demais condôminos (...)”.

A área comum pertence a todos os condôminos, que a podem percorrer livremente, inclusive do hall do último andar em que está localizado o apartamento dos autores, independentemente da frequência ou necessidade de acesso de cada condômino ao último andar.

O fato de os autores serem os únicos moradores do último andar do prédio não confere a eles a exclusividade as áreas comuns.

Em sentido similar, mencionam-se precedentes deste
Eg. Tribunal:

Ação cominatória. Condomínio edilício. Instalação de condensadores de ar condicionado na área comum do edifício, sem autorização do condomínio. Necessidade de remoção. Artigo 1.331 § 2º do Código Civil. Prazo para aquela providência que se mostra suficiente. Multa cominatória adequadamente fixada. Falta de interesse de agir reconhecido quanto ao pedido para o réu se abster de impedir realização de estudos para aumento de carga elétrica aos apartamentos que compõem o edifício. Verba honorária corretamente fixada. Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1043941-34.2016.8.26.0224; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/03/2022; Data de Registro: 24/03/2022)

Condomínio edilício. Propositura destinada a compelir condômina a se abster de fazer uso privativo de vaga de garagem de uso comum destinada aos portadores de deficiência física. Particularidade de a ré apresentar aquela condição que não a autorizava a tomar a vaga especial para seu uso exclusivo, subtraindo com isso o direito dos demais portadores de necessidades especiais. Utilização que havia de se limitar ao embarque, desembarque ou permanência não definitiva, cabendo tão logo possível providenciar a remoção do veículo para a sua própria vaga, ainda que mediante concurso de terceiro. Apelação não provida. (TJSP; Apelação Cível 1026527-31.2016.8.26.0577; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/01/2020; Data de Registro: 24/01/2020)

Os autores alegam o instituto do *surrectio*, afirmando

que há dez anos possuíam as chaves do elevador e que, por isso, sempre houve restrição de acesso ao último andar.

O argumento não merece acolhimento.

Quanto ao instituto do *surrectio*, mencionam-se as anotações Código Civil e legislação civil em vigor / Theotonio Negrão, José Roberto F. Gouvêa, Luis Guilherme A. Bondioli, João Francisco N. da Fonseca. – 38. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2020:

“O princípio da boa-fé objetiva exerce três funções: (i) a de regra de interpretação; (ii) a de fonte de direitos e de deveres jurídicos; e (iii) a de limite ao exercício de direitos subjetivos. Pertencem a este terceiro grupo a teoria do adimplemento substancial das obrigações e a teoria dos atos próprios (*tu quoque*; vedação ao comportamento contraditório; *surrectio*; *suppressio*). O instituto da *suppressio* indica a possibilidade de se considerar suprimida uma obrigação contratual, na hipótese em que o não exercício do direito correspondente, pelo credor, gere no devedor a justa expectativa de que esse não exercício se prorrogará no tempo” (STJ-3ª T., REsp 953.389, Min. Nancy Andrighi, j. 23.2.10, DJ 11.5.10).

“A *suppressio* inibe o exercício de um direito, até então reconhecido, pelo seu não exercício. Por outro lado, e em direção oposta à *suppressio*, mas com ela intimamente ligada, tem-se a teoria da *surrectio*, cujo desdobramento é a aquisição de um direito pelo decurso do tempo, pela expectativa legitimamente despertada por ação ou comportamento. Sob essa ótica, o longo transcurso de tempo (quase seis anos), sem a cobrança da obrigação de compra de quantidades mínimas mensais de combustível, suprimiu, de um lado, a faculdade jurídica da distribuidora (promitente vendedora) de exigir a prestação e, de outro, criou uma situação de vantagem para o posto varejista (promissário comprador), cujo inadimplemento não poderá implicar a incidência da cláusula penal compensatória contratada” (STJ-4ª T., REsp 1.338.432, Min. Luis Felipe, j. 24.10.17, DJ 29.11.17).

A respeito do tema, cita-se trecho de Manual de Direito Civil: volume único / Flávio Tartuce. – 8. ed. rev, atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2018.

Em suma, ao mesmo tempo em que o credor perde um direito por essa supressão, surge um direito a favor do devedor, por meio da *surrectio* (*Erwirkung*), ou surreição (surgimento), direito este que não existia juridicamente até então, mas que decorre da efetividade

social, de acordo com as práticas, os usos e os costumes. Aplicando a regra, a ilustrar, do Tribunal Paranaense: “*Obrigações propter rem*. Natureza obrigacional. Competência do lugar do pagamento. Pagamento reiteradamente realizado no foro de Curitiba. Renúncia ao foro previsto em convenção de condomínio. Incidência, por analogia, do art. 330 do Código Civil. Recurso conhecido e provido” (TJPR, Agravo de Instrumento 1337258-0, Curitiba, 9.^a Câmara Cível, Rel. Juiz Conv. Rafael Vieira de Vasconcellos Pedroso, j. 16.04.2015, DJPR 07.05.2015, p. 216).

No caso, houve julgamento antecipado da lide e não há prova de que os autores se utilizavam de forma restrita do hall e corredores do último andar.

No entanto, ainda que houvesse tal prova, o hall de entrada e corredor são áreas comuns do condomínio, de modo que, ainda que tenha havido uso prolongado e restrito pelos autores (e, frise-se, sem aprovação em assembleia), tal fato não lhes geraria o alegado direito, observada a prevalência do interesse coletivo de todos os condôminos sobre o individual dos autores.

Não há, pois, como se aplicar o instituto do *surrectio* ao caso, pois eventual acesso restrito aos autos não poderia se consolidar no tempo, observado que a questão envolve direito de todos os condôminos.

Nesse sentido, mencionam-se precedentes deste Eg. Tribunal:

REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Condomínio em edifício. Área comum não poderia ser suscetível de posse exclusiva, não podendo ser acolhida a pretensão das recorrentes de aquisição por intermédio da prescrição aquisitiva. Por mais que a ocupação exclusiva da área comum tenha sido tolerada e permitida por longo período, tal fato não geraria posse com ânimo de domínio, inviabilizando a pretensão aquisitiva. RECURSO IMPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 0185317-19.2010.8.26.0100; Relator (a): Silvia Maria Facchina Esposito Martinez; Órgão Julgador: 24^a Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1^a Vara Cível; Data do Julgamento: 23/06/2016; Data de Registro: 29/06/2016)

APELAÇÃO – Condomínio edifício – Ação anulatória de

deliberação assemblear cumulada com obrigação de fazer – Sentença de parcial procedência, com reconhecimento da nulidade apontada pelas autoras – Apelo do réu – Rejeição da ilegitimidade processual ativa – Qualidade de condôminas que atribui às autoras a legitimidade para demandar a respeito de deliberações assembleares nulas – Prescrição – Não ocorrência – Pedido declaratório que não se sujeita a prazo prescricional, visto que a nulidade não produz efeitos jurídicos e deve ser declarada a qualquer tempo – Apropriação de área comum de condomínio edilício por condômino para uso privativo que não se sujeita a prescrição aquisitiva (usucapião), tampouco a prescrição em sua forma ordinária – Inaplicabilidade dos institutos da "supressio" e "surrectio", deveres anexos da boa-fé objetiva – Situação que envolve direitos reais, dos quais deriva o direito de sequência, oponível a qualquer tempo – Não ocorrência de sentença "ultra petita" quanto à atribuição aos condôminos do dever de deliberar sobre a destinação da área comum objeto da ação, tratando-se de parcial procedência do pedido inicial - Impertinência da produção de prova pericial sobre se a instalação de toldo altera a fachada do imóvel – Destinação do item para uso privado evidenciada nos autos, de modo que deve seguir a sorte dos demais itens existentes no "jardim" – Sentença mantida – Recurso DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1023347-70.2022.8.26.0100; Relator (a): Luis Roberto Reuter Torro; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/10/2023; Data de Registro: 20/10/2023)

Fica, pois, mantida a sentença de improcedência quanto ao referido pedido.

Nos termos do §11º do art. 85 do CPC/2015, ficam majorados os honorários advocatícios de sucumbência devidos pelos autores para 15% do valor atualizado da causa e acrescido de juros de mora a partir do trânsito em julgado.

Para tanto, deve ser aplicada a correção pelo IPCA do IBGE e juros pela taxa Selic, descontado mensalmente o IPCA, desconsiderada eventual diferença negativa mensal.

Por tais motivos, nega-se provimento ao recurso.

Morais Pucci
Relator