



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000370177

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1110888-73.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante J.H.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, é apelado CONDOMINIO EDIFICIO CONCORDE.

ACORDAM, em 34ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente) E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

ISSA AHMED
Relator
Assinatura Eletrônica

Voto nº: 39.388

Apelação nº: 1110888-73.2024.8.26.0100

Comarca: São Paulo – 40ª Vara Cível do Foro Central

Apelante: J.H.A. Empreendimentos e Participações Ltda.

Apelado: Condomínio Edifício Concorde

Juiz Prolator: Renan Augusto Jacó Mota

RECURSO DE APELAÇÃO. Ação de obrigação de fazer. Condomínio edilício. Instalação de caixas d'água no teto da laje de unidade autônoma, em desconformidade às normas técnicas e de segurança aplicáveis ao caso. Demanda promovida pelo condomínio em face da proprietária da unidade autônoma em questão, objetivando compeli-la à remoção dos reservatórios. Sentença de procedência. Insurgência da ré, sob a alegação de que a obrigação, em verdade, deveria ser direcionada à sua locatária, enquanto possuidora direta do imóvel e responsável pela instalação inadequada das caixas d'água. Irresignação impróspera. Responsabilidade decorrente de lei e da convenção condominial. Dever da recorrente, enquanto proprietária de unidade autônoma e condômina, em zelar pelo bom uso de sua unidade, não realizando e não permitindo que possuidores diretos da unidade, a qualquer título, realizem “*obras que comprometam a segurança da edificação*” (artigo 1.336, inciso II, do Código Civil). Sentença ratificada. **Recurso desprovido.**

J.H.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. apela da r. sentença de fls. 200/204, que decretou a procedência da *ação de obrigação de fazer* promovida em seu desfavor por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CONCORDE, ora apelado. Assim se encontra vazado o dispositivo da r. sentença de primeiro grau, *verbis*:

“Ante o exposto, JULGO PROCEDENTES os pedidos iniciais, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil para condenar o réu na obrigação de fazer consistente em desfazer a construção irregular, retirando as 2 caixas de água suspensas por chapa de ferro e parafusadas ao teto da laje da unidade autônoma 14, no

prazo de 30 dias, sob pena de multa a ser fixada em incidente de cumprimento de sentença.

Em razão da sucumbência, condeno o réu ao pagamento das despesas processuais e de honorários advocatícios, os quais fixo em 10% do valor atualizado da causa.”

No arrazoado de fls. 207/217, a ré, objetivando a total reversão do julgado monocrático de primeira instância, argumenta, em síntese, que a obrigação não deveria ter sido direcionada a si, enquanto proprietário da unidade autônoma; mas sim a seu locatário, possuidor direto do imóvel e responsável pela instalação das caixas d'água em desacordo às boas práticas e normas de engenharia e segurança pertinentes.

Apelo tempestivo e preparado.

Contrarrazões às fls. 223/230, pela manutenção da r. sentença de primeiro grau.

Expressa oposição ao julgamento virtual anotada à fl. 241.

É O RELATÓRIO.

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso – o que faço nos estreitos limites do princípio dispositivo, consubstanciado no brocardo *tantum devolutum quantum appellatum*.

Consta da r. sentença de primeiro grau, *verbis*:

“Trata-se de ação condenatória em obrigação de fazer movida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CONCORDE em face de J. H. A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. Narra a inicial, em síntese, que o réu, proprietário

da loja 3, localizada no térreo do condomínio-autor, instalou, sem autorização do Corpo Diretivo e de forma irregular, duas caixas de água suspensas por chapas de ferro e parafusadas ao teto da laje da unidade autônoma nº 14. Aduz que não foi apresentado qualquer projeto ou anotação de responsabilidade técnica, conforme exigência da NBR 16.280, e que o laudo técnico realizado pelo autor documentou irregularidades, concluindo pela não conformidade da instalação com padrões de segurança e manutenção adequados. Diante disso, informa que encaminhou notificação extrajudicial ao réu, solicitando providências, que, todavia, não foram atendidas, razão pela qual pleiteia a condenação do requerido na obrigação de fazer consistente no desfazimento da obra irregular, com retirada das caixas de água, postulando pedido antecipatório em idêntico sentido. A inicial veio acompanhada com os documentos de fls. 16/110.

A decisão de fls. 111/113 determinou que o réu prestasse esclarecimentos e se manifestasse acerca do pedido de tutela deduzido.

O réu compareceu espontaneamente aos autos e ofertou contestação (fls. 123/134), sustentando, preliminarmente, ilegitimidade passiva, pois o imóvel se encontra locado ao Mega Studio Be Ltda., que “responde pelas obrigações assumidas pelo locatário primitivo”. No mérito, aduz, em síntese, que a instalação das caixas de água “não foi realizada na 'calada da noite', tipo passe de mágica e, do nada, estavam lá instaladas”, sustentando que a instalação “foi realizada por profissional especializado, com a utilização de mão de obra para içar as caixas d'água, fixar a

estrutura utilização equipamento tipo máquina de solda, ferros, vergalhões e cano de PVC”, de maneira que presume que o requerente (ou o síndico ou o zelador) teve conhecimento acerca da sua instalação. Indica a locatária como parte legítima para responder pela ação e pugna pela improcedência da demanda.

Réplica a fls. 180/186.

Instadas a se manifestarem quanto à eventual interesse em dilação probatória, a requerida pugnou pela produção de prova oral, mediante oitiva do síndico e da atual locatária (fls. 190/194).”

Pois bem.

Limita-se a insurgência recursal ao reconhecimento de que a obrigação de fazer fixada na r. sentença de primeiro grau seja direcionada não à apelante, enquanto proprietária da unidade condominial onde irregularmente instaladas as caixas d'água; mas à sua locatária, enquanto possuidora direta do imóvel e responsável pela instalação dos indigitados reservatórios.

Sem razão a apelante, contudo.

É dever da recorrente, enquanto proprietária de unidade autônoma e, logo, enquanto condômina, zelar pelo bom uso de sua unidade, não realizando e não permitindo que possuidores diretos da unidade, a qualquer título (locatários, comodatários, usufrutuários e etc.), realizem “obras que comprometam a segurança da edificação” (artigo 1.336, inciso II, do Código Civil).

Estando a unidade autônoma locada a terceiro, quem

teria promovido a instalação irregular das caixas d'água, compete à apelante, enquanto proprietária e locadora, exigir do locatário o cumprimento da obrigação de fazer imposta nestes autos, inclusive sob pena de rescisão da locação (artigo 9º, inciso II, e artigo 23, incisos V, VI e X, todos da lei nº 8.245/1991), e sem prejuízo da propositura de ação regressiva para a indenização de eventuais danos materiais suportados pela apelante em decorrência dos fatos que permeiam a lide corrente.

De se anotar, ademais, que a convenção condominial é expressa em atribuir aos proprietários das unidades autônomas responsabilidade pelo descumprimento das obrigações nela estatuídas, conforme se colhe dos artigos 12 e 14, este combinado com o artigo 11, alínea “m” (vide fls. 22/24).

E o artigo 17, *caput*, da convenção explicita: “*O condômino que pessoalmente, por sua família, empregados, visitantes ou ocupantes de uma unidade autônoma, causar danos às partes comuns do edifício, indenizará o condomínio das despesas com reparações*”. Ainda prevê o parágrafo único do citado dispositivo convencional: “*O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns pela omissão do condômino na execução de reparações em sua respectiva unidade autônoma*” (fls. 24/25).

Fora de questão, portanto, a legitimidade da apelante pelo cumprimento da obrigação de fazer estabelecida na judiciosa sentença de fls. 200/204, que vai agora integralmente ratificada.

Na forma do artigo 85, § 11, do CPC/2015, majoro, em grau de recurso, a verba honorária devida em razão da sucumbência da ré de 10% para 12% sobre o valor atualizado da causa.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Tem-se por prequestionada, e reputa-se não violada, toda a matéria constitucional e infraconstitucional invocada, anotando-se a desnecessidade de menção expressa a todos os dispositivos legais e argumentos trazidos pelas partes, conforme entendimento pacífico dos Colendos Tribunais Superiores.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos constantes da fundamentação.

ISSA AHMED
RELATOR