



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000379386

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007571-14.2023.8.26.0482, da Comarca de Presidente Prudente, em que é apelante DANIEL CORNÉLIO DA SILVA, é apelado ASSOCIAÇÃO PARQUE RESIDENCIAL DAMHA II.

ACORDAM, em 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. SUSTENTOU/SUSTENTARAM ORALMENTE O/A(S) ADVOGADO/A(S) CÉSAR LOPES CRUZ", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

THEODURETO CAMARGO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível N° 1007571-14.2023.8.26.0482

Apelante: Daniel Cornélio da Silva

Apelado: Associação Parque Residencial Damha II

(Voto n° 43,072)

EMENTA: INTERESSE PROCESSUAL – O FATO DE A OBRA ESTAR EM ESTÁGIO AVANÇADO NÃO AFASTA O INTERESSE DA AUTORA EM PROPOR AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA CUMULADA COM PEDIDO DE DEMOLIÇÃO – PRELIMINAR AFASTADA.

AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA – DEMANDA AJUIZADA PELA ASSOCIAÇÃO-AUTORA QUE APUROU IRREGULARIDADES NA EXECUÇÃO DA OBRA, EM DESACORDO COM AS NORMAS CONTIDAS NO ESTATUTO SOCIAL DO LOTEAMENTO E NO CONTRATO-PADRÃO DE COMPRA E VENDA AOS QUAIS O RÉU ADERIU ESPONTANEAMENTE – COMPROVADA A EXISTÊNCIA DAS IRREGULARIDADES POR LAUDO TÉCNICO – NECESSIDADE DE ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL POR MEIO DA DEMOLIÇÃO DE PARTE DO MURO E DA PISCINA QUE INVADIRAM O RECUO NECESSÁRIO DO PASSEIO – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO.

Cuida-se de apelação tirada contra a r. sentença de fls. 339/345, que, confirmou parcialmente a tutela de urgência deferida às fls. 274, e julgou parcialmente procedente o pedido para o fim de determinar que o requerido desfaça o muro divisório lateral esquerdo do imóvel situado na Rua Darci Dainesi Roman, 558, Quadra 19, Lote 12, Parque Residencial Damha II, bem como a piscina que avançou sobre o recuo.

Foi concedido o prazo de 30 dias corridos, contados do trânsito em julgado para o cumprimento da obrigação imposta, sob pena de fixação de medidas coercitivas.

Em razão da sucumbência recíproca e em maior parte

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

do requerido, foi condenado em 70% e a autora em 30% das custas, despesas processuais, bem como honorários advocatícios um ao advogado do outro, na mesma proporção acima referida, fixados, por equidade, em R\$2.000,00.

Rejeitados os embargos de declaração opostos às fls. 348/351 (fls. 364/366), recorre o requerido suscitando, em sede preliminar, ausência de interesse processual na propositura da presente demanda. No mérito, pugna pela reforma do r. pronunciamento sob a alegação, em síntese, de que há tratamento desigual entre os condôminos, porquanto existem inúmeras construções no condomínio que apresentam irregularidades semelhantes ou maiores do que aquelas apontadas na obra *sub judice*. Alega, ainda, que a demolição do muro lateral e a readequação da piscina é medida injusta e descabida porque lhe causará prejuízo de alta monta, posto que irá afetar de forma negativa o restante da obra, inclusive a própria fachada. Por fim, considerando que a construção do muro e da piscina não causa prejuízo aos vizinhos nem à coletividade, insiste pela improcedência do pedido. Subsidiariamente, requer que eventual adequação da construção seja realizada com base no projeto originalmente aprovado pelo próprio condomínio apelado, e não de acordo com as regras gerais do contrato de compra e venda e do estatuto social (fls. 369/391).

Contrarrazões às fls. 397/409.

Houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

1.- DO RECEBIMENTO DO RECURSO - O recurso é recebido apenas no efeito devolutivo.

2. - SÍNTESE DA DEMANDA - A autora, na qualidade de administradora do loteamento Parque Residencial Damha II, ajuizou a presente ação em face do réu alegando que ele é proprietário do lote 12, da quadra 10, situado no referido loteamento e está erigindo construções em desacordo com as regras previstas no estatuto social e no contrato padrão de compromisso de compra e venda firmado.

Em que pese tenha notificado o réu no dia 28.09.2022, as obras prosseguiram com inúmeras irregularidades, motivando a associação autora a ingressar com a presente medida judicial.

Citado, o réu contestou (fls. 117/145).

Em julgamento antecipado, o MM. Juiz singular houve por bem julgar parcialmente procedente o pedido.

3. DA AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL - Como se sabe, para que a parte tenha interesse de agir - uma das condições de existência da ação - é imprescindível a presença do binômio necessidade e adequação.

Será necessária a propositura da ação quando, somente por meio dela, o sujeito possa alcançar o bem jurídico almejado.

A adequação, por sua vez, estará presente quando

utilizado o meio processual pertinente à produção de um resultado útil.

No caso em espécie, a associação-autora, ora apelante, ajuizou a presente ação em 03.05.2023 visando à paralisação e demolição da obra irregular.

Ao contrário do sustentado pelo réu, ora apelante, o fato de a obra estar em estágio avançado quando da propositura da ação não tem o condão de afastar o interesse da autora em ajuizar a presente ação, até porque, as irregularidades apontadas se deram em fase avançada da construção, porquanto relacionadas à edificação do muro e da piscina.

Não bastasse, além de o réu ter descumprido a ordem judicial concedida *initio litis* determinando a paralisação da obra, na petição inicial também foi formulado pedido para que houvesse a demolição das obras irregulares já concluídas.

Portanto, presente o interesse processual da autora, sendo inviável o acolhimento da preliminar suscitada.

3.- DO MÉRITO – O apelo não merece acolhida.

É fato incontroverso que o imóvel *sub judice*, de propriedade do réu, foi edificado e apresenta irregularidades na sua construção.

O réu reconhece a existência de tais irregularidades, mas sustenta a ausência de prejuízo aos

vizinhos e demais moradores do loteamento que justifique a demolição imposta.

Da análise dos autos, infere-se que, a despeito de o projeto inicial ter sido aprovado inicialmente pelo arquiteto do condomínio, a construção não foi executada em consonância com o projeto aprovado nem tampouco com as limitações contidas no estatuto social e nas regras avençadas no contrato-padrão de compra e venda do imóvel.

No estudo técnico de fls. 148/167, que acompanha a contestação, foram apuradas as irregularidades relacionadas ao recuo do muro. Nesse sentido, apontou o engenheiro civil contratado pelo réu: *"Ao vistoriar o imóvel foi possível observar que referido muro de divisa lateral esquerda foi executado em desacordo com o que foi aprovado no projeto arquitetônico, onde o mesmo foi executado junto ao alinhamento do lote.*

"Os proprietários do imóvel edificaram o muro no alinhamento da divisa de seu lote por conveniência e para possuir um maior aproveitamento de sua área útil de terreno, uma vez que no projeto original havia uma faixa do lote não utilizado que estava para fora do muro delimitatório.

"Analisando as normas do condomínio, de acordo com o item 2.1.d. das restrições impostas aos lotes residenciais do condomínio, para os lotes de esquina a lateral deve respeitar o recuo mínimo de 2,00 metros em relação à construção, ou muro ou gradil, podendo sobressair-se a este recuo somente o beiral da cobertura principal. Ainda no item 2.4.1. diz que a faixa de recuo lateral dos lotes de esquina deverá ser ocupada exclusivamente com

ajardinamento e pavimentação de acessos para veículos e pedestres".

Nesse mesmo estudo técnico, foi apurado que o projeto aprovado junto ao condomínio também já contemplava inconsistências frente às normas da associação-autora. Por isso, também não é possível considerá-lo.

A existência de outros imóveis irregulares no loteamento e o fato de as irregularidades apresentadas não prejudicar o condomínio não afastam, por si só, o dever de o réu observar as limitações administrativas bem como as normas previstas no contrato-padrão de compra e venda e no estatuto social que regem as obrigações dos proprietários e moradores do Parque Residencial Damha II.

No mais, como bem observado pelo MM. Juiz singular, "Verifica-se que não se trata de irregularidade ínfima ou desprezível em relação ao previsto na norma, mas significativa, uma vez que houve a invasão de 1,30 metros dos 2 metros de recuo exigidos na norma".

Feitas essas considerações, tem o réu o dever de sanar as irregularidades, ainda que mediante a demolição de parte da obra, a fim de se adequar às normas municipais, além daquelas contidas no estatuto social e no contrato-padrão de venda e compra ao qual aderiu espontaneamente, nos exatos termos contidos na r. sentença recorrida.

Em caso semelhante, já decidiu esta Corte:

“CONDOMÍNIO EDILÍCIO Ação de nunciação de obra nova
Diversas irregularidades na execução de obra, em
desacordo com as regras da Convenção de condomínio,
direito de vizinhança e normas municipais Comprovada a
existência de irregularidades por laudo pericial
Pretensão demolitória presente na ação de nunciação, de
acordo com o art. 936, inc. I, do CPC, e deduzida no
pedido inicial Possibilidade de julgamento do pedido
demolitório, afastada a nunciação por se encontrar a obra
concluída Inocorrência de incompatibilidade de ritos, uma
vez que a liminar de embargo foi negada no pedido de
nunciação - Recurso provido, para o fim de afastar a
extinção do processo por ilegitimidade ativa e desde logo
julgar procedente a ação, com fundamento no art. 515 do
CPC, para condenar o réu a demolir e ajustar a sua
construção às restrições convencionais, de vizinhança e
legais” (4ª Câm. Dir. Priv., ap.
0007882-18.2010.8.26.0566, rel. Des. Francisco Loureiro,
j. 09.06.2011).

4.- DOS HONORÁRIOS RECURSAIS - Em razão do insucesso
do recurso, os honorários do patrono da autora devem ser
majorados em 10% do valor anteriormente fixado, nos
termos do art. 85, § 11, do CPC.

5.- CONCLUSÃO - Daí por que se nega provimento ao
recurso.

THEODURETO CAMARGO
RELATOR
Assinatura Eletrônica