



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000383857

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001410-52.2024.8.26.0223, da Comarca de Guarujá, em que é apelante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ORQUÍDEA, é apelada HELOIZA MARIA ZANELLA GOODRICH.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), JOÃO ANTUNES E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARY GRÜN
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 35795

APEL. Nº: 1001410-52.2024.8.26.0223

COMARCA: GUARUJÁ

APTE.: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ORQUÍDEA

APDO.: HELOIZA MARIA ZANELLA GOODRICH

AÇÃO ANULATÓRIA. MULTA CONDOMINIAL. Autora que pretende a anulação de multa em razão da instalação de aparelho de aquecedor de passagem a gás do em sua unidade condominial. Sentença de procedência. Apelo da requerida. Instalação de aparelho de aquecedor de passagem a gás nas unidades autônomas que se sujeita à aprovação pelo síndico e subsíndico. Ausência de prova de prévia comunicação acerca da instalação do aquecedor. Afronta às disposições do Regimento Interno do condomínio, a justificar a penalidade aplicada. Aprovação da multa realizada nos termos da convenção condominial. Legitimidade da multa imposta ao autor. Sentença reformada. Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de “AÇÃO ANULATÓRIA DE SANÇÕES CONDOMINIAIS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA” (*sic*) ajuizada por HELOIZA MARIA ZANELLA GOODRICH em face de CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ORQUÍDEA.

A r. sentença de fls. 149/450 (disponibilizada no DJe de 25/07/2024 – fls. 152), julgou a ação nos seguintes termos:

“Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido ofertado na exordial, para declarar a anulabilidade da sanção objeto da lide, bem como do boleto encaminhado para sua cobrança.

Por fim, condeno o réu ao pagamento de custas, despesas processuais e de honorários advocatícios, que arbitro em 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado dado à causa."

Inconformado, apela o réu (fls. 153/164).

Alega que "o julgado ao aduzir que o laudo demonstra a regularidade da instalação da recorrida, concessa máxima vênua, não condiz com o processado, razão pela qual a reforma da sentença, medida requerida e aguardada. Superado esse tema, ou seja, demonstrada que a instalação não está correta, melhor sorte não colhe a executada no tocante a questão de ausência de proibição.". (fls. 162/163)

Sustenta que "Houve deliberação em assembleia a respeito da instalação de central externa de gás, ficando decidido que a instalação teria o fornecimento EXCLUSIVO para cozinha. (...) Até a extensão perpetrada pela recorrida, o sistema jamais havia colapsado, eis que o projeto foi realizado por empresa especializada na área, que fez o estudo e a instalação nos moldes do contratado e autorizado em assembleia, que tinha como objetivo a instalação de gás única e exclusivamente para o abastecimento das cozinhas, repita-se, lastreado em aprovação assemblear.". (fls. 163)

Requer o provimento do recurso, para reformar a r. sentença a fim de julgar improcedente a demanda.

Recurso tempestivo, regularmente processado e preparado (fls. 165/167).

Contrarrazões pela autora às fls. 171/173.

É o relatório.

Trata-se de ação anulatória de multa, pela qual pretende a autora a glosa das autuações decorrentes da recusa em remover aparelho de aquecedor de passagem a gás de sua unidade condominial.

Conforme disposição do Capítulo VIII, art. 8º, da Convenção Condominial, *“É proibido (...) fazer em sua propriedade qualquer instalação que importe em sobrecarga para o Edifício, sem conhecimento e autorização do síndico e do sub-síndico”* (fls. 23 dos autos da Ação de Produção Antecipada de Provas de nº 1000592-03.2024.8.26.0223).

Com efeito, a instalação procedida pela autora feriu o art. 8º do Capítulo VIII do Regulamento Interno do Condomínio. Tal disposição do regulamento é clara ao evidenciar que qualquer tipo de instalação que possa vir a demandar sobrecarga para o edifício implica em prévia autorização do síndico e do subsíndico.

Todavia, não há nestes autos, tampouco nos autos de nº 1000592-03.2024.8.26.0223 provas de que tenha sido informada sobre a instalação do aquecedor de passagem a gás a síndica ou o subsíndico.

Pelo contrário, no único documento trazido pela autora que supostamente demonstraria a ciência destes últimos, qual seja a ART de Obra ou Serviço (fls. 37/38), não consta assinatura da síndica nem do subsíndico. Saliente-se que não há nos autos nenhuma prova de envio de notificação acerca

da instalação, prova que caberia a autora fazer, vez que não teria o condomínio possibilidade de produzir prova negativa.

Além disso, da ata da Assembleia Geral Ordinária realizada em 15/12/2019 (fls. 109/111 destes autos) é possível verificar que houve deliberação acerca da instalação central externa de gás cujo fornecimento seria de uso exclusivo para cozinha (fls. 109), ora, evidente que a instalação de aquecedor de passagem a gás para o restante da casa contraria o quanto decidido em AGO.

Após a constatação de instalação indevida do aparelho de aquecedor de passagem a gás foi devidamente notificada a autora para que procedesse com a sua retirada, sob pena de multa (fls. 40). Ante a inércia da autora em proceder com a retirada do aparelho, foi realizada nova AGO em 02/12/2023 (fls. 35/36), em que houve *"Deliberação sobre instalação de aquecedores a gás em unidade sem comunicação ao condomínio"*, com a aprovação de aplicação de multa.

Ressalte-se que referida Assembleia foi realizada nos termos do quanto previsto na convenção condominial, conforme o art. 16 em que há previsão expressa de que as AGO's resolverão questões relacionadas à imposição de multas a Condôminos (fls. 13 dos autos de nº 1000592-03.2024.8.26.0223). Bem como o art. 20 (fls. 14 daqueles autos), vez que realizada em segunda chamada, sendo, portanto, havendo quórum suficiente para sua realização.

Embora o laudo pericial de fls. 127/144 dos autos de nº 1000592-03.2024.8.26.0223 ateste que a instalação do aparelho de aquecedor de passagem a gás tenha ocorrido de

acordo com as normas ABNT (fls. 142/143 daqueles autos), fato é que a instalação ocorreu sem a prévia autorização do síndico e do subsíndico, e tal notificação era medida necessária a ser adotada para que pudesse ser dotado de regularidade o procedimento, de acordo com as normas condominiais.

Não bastasse, o laudo é claro ao afirmar que “*a instalação de gás GLP executada no condomínio em questão, está subdimensionada*”, ou seja, a instalação de aparelho de aquecedor a gás importaria em sobrecarga para o Edifício, sendo requisito essencial para a regularidade de sua instalação a comunicação e autorização prévia da síndica e/ou do subsíndico, fato este que não ocorreu.

Como se não fosse suficiente, o condomínio não possui medidores individuais do consumo de gás, para fins de rateio adequado de sua utilização entre as unidades autônomas, sendo necessário que o quanto disposto na AGO de fls. 109/111 destes autos seja necessária, a fim de que não haja vantagem indevida da autora sobre os outros condôminos que procederam com a instalação adequada de fornecimento de gás destinado exclusivamente à cozinha.

Diante disso, reputa-se como justo o quanto disposto no art. 8º do Regimento Interno, tendo em vista que busca assegurar a segurança da coletividade condominial, impedindo que instalações e alterações possam ser feitas de maneira irresponsável nas unidades autônomas.

Portanto, é legítima a penalidade aplicada pelo condomínio réu ao autor, considerando que a instalação em questão contrariou as normas estabelecidas pelo condomínio em

seu Regulamento Interno.

Ante o exposto, pelo meu voto, **dá-se provimento** ao recurso, a fim de reformar a referida sentença e julgar totalmente improcedentes os pedidos aduzidos na exordial.

Invertido o ônus da sucumbência, arcará o autor com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 20% do valor atualizado da causa, já considerada a majoração em grau de recurso (art. 85, § 11, do CPC), ressalvada a gratuidade concedida.

MARY GRÜN

Relatora