



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000388333

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016043-39.2022.8.26.0223, da Comarca de Guarujá, em que é apelante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FÁTIMA I, são apelados JULIANA BIANCHI SOUZA DOS PASSOS "SANTA GATA VESTIDOS" e LAURA BIANCHI SOUZA DOS PASSOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores FLAVIO ABRAMOVICI (Presidente) E MARRONE SAMPAIO.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

FLÁVIA BEATRIZ GONÇALEZ DA SILVA

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação n.: 1016043-39.2022.8.26.0223

Comarca: Guarujá

Juiz da causa: Ricardo Fernandes Pimenta Justo

Apelante: Condomínio Edifício Fátima I

Apeladas: Juliana Bianchi Souza dos Passos "Santa Gata Vestidos" e Laura Bianchi Souza dos Passos

Voto n. 1940.

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. INSTALAÇÃO DE APARELHO DE AR-CONDICIONADO EM ÁREA COMUM. AUSÊNCIA DE PROIBIÇÃO EXPRESSA NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. INEXISTÊNCIA DE PREJUÍZO À CIRCULAÇÃO, SEGURANÇA OU ESTÉTICA DO PRÉDIO. TRATAMENTO DESIGUAL ENTRE CONDÔMINOS. PRINCÍPIO DA ISONOMIA. UNIDADE COMERCIAL INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO. DIREITO AO USO DAS ÁREAS COMUNS. INSURGÊNCIA EM RELAÇÃO AO VALOR DOS HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. REDUÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO, APENAS PARA MINORAR O VALOR DOS HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **Condomínio Edifício Fátima I** em face da r. sentença de fls. 165/167 que, em sede de ação de obrigação de fazer ajuizada em face de **Juliana Bianchi Souza dos Passos "Santa Gata Vestidos"**, julgou improcedente o pedido.

O Juízo *a quo* reconheceu que a convenção condominial não proíbe expressamente a instalação de ar condicionado na parede da área comum. Além disso, não houve prova pericial para demonstrar risco à edificação, nem deliberação em assembleia sobre o tema. Observou ainda a existência de outra condensadora na mesma parede sem impugnação do condomínio e a ausência de prejuízo à passagem. Diante disso, os pedidos foram rejeitados, com condenação do autor ao pagamento das custas e honorários advocatícios.

Irresignado, em suas razões recursais (fls. 170/181), sustenta o recorrente que a ré não pode ser considerada condômina, pois sua loja, apesar de integrada ao

prédio, possui entrada independente, não participa de assembleias e não contribui com despesas condominiais. Defende que a utilização da área comum por quem não é condômino viola o artigo 1.335 do Código Civil e a convenção condominial, que exige autorização prévia para alterações. Além disso, alega que a instalação ocorreu sem permissão do síndico e que outras lojas do prédio posicionaram seus equipamentos na área externa, respeitando os limites das unidades.

Recurso processado com contrarrazões (fls. 184/189), nas quais a apelada sustenta que a convenção condominial reconhece a loja como parte integrante do condomínio e beneficiária do uso comum das áreas, incluindo o corredor onde foi instalado o equipamento. Sustenta que a convenção é omissa quanto à instalação de aparelhos de ar-condicionado e que não há qualquer proibição expressa nesse sentido. Destaca que outras unidades já instalaram equipamentos similares no mesmo local sem contestação do condomínio, evidenciando tratamento desigual. Argumenta, ainda, que a instalação não prejudica a circulação, a segurança ou a estética do prédio, pois ocorreu em área interna já descaracterizada.

É o relatório.

Em que pesem as alegações da apelante, não há fundamento para o acolhimento do recurso, uma vez que a sentença recorrida encontra-se devidamente fundamentada e em consonância com o ordenamento jurídico aplicável à presente lide.

A controvérsia em exame reside na legitimidade da instalação de um aparelho de ar-condicionado pela parte ré em área comum do condomínio, especificamente na parede lateral do corredor de acesso às unidades residenciais. A sentença recorrida indeferiu a pretensão da parte autora de remoção do equipamento, ao fundamentar que a convenção condominial não prevê vedação expressa à sua instalação e que a unidade comercial ocupada pela ré integra o condomínio, sendo destinatária do uso comum das áreas correspondentes.

Na hipótese, observo que a convenção condominial colacionada aos autos pela própria apelante (fls. 12/33) não estabelece proibição quanto à fixação de aparelhos de ar-condicionado na área em questão, limitando-se a dispor, de forma genérica, que os condôminos devem evitar obstrução de corredores e caminhos internos.

No caso concreto, conforme evidenciado pelas imagens acostadas (fl. 55), o equipamento foi instalado de maneira a não impedir ou dificultar a circulação dos moradores, não havendo comprovação de efetivo prejuízo ao uso da área comum.

Além disso, observo que outras unidades já realizaram instalações semelhantes, sem que tenham sido objeto de impugnação pelo condomínio apelante, denotando um tratamento desigual em relação à parte ré.

O comportamento da administração condominial ao questionar apenas a instalação em tela, sem adotar providências contra os demais equipamentos preexistentes, revela postura contraditória, incompatível com o princípio da isonomia.

Ainda que se considerasse a necessidade de autorização prévia para a instalação, não há nos autos comprovação de que a apelante tenha, de fato, rechaçado o pedido antes da realização da obra, tampouco que tenha instaurado procedimento interno para deliberar sobre o tema em assembleia condominial.

O silêncio da administração, aliado à omissão da convenção sobre a localização específica dos equipamentos de refrigeração, não permite concluir que a instalação tenha sido realizada em desacordo com as normas condominiais.

No que tange à alegação de que a loja da ré não integra o condomínio, tal argumentação não se sustenta, uma vez que a cláusula segunda da convenção (fls. 13/18) expressamente a inclui como parte do empreendimento, garantindo-lhe o direito ao uso das áreas comuns.

O fato de a unidade comercial possuir entrada independente não afasta sua vinculação ao condomínio nem a impede de utilizar os espaços comuns para viabilizar a plena fruição do imóvel. Assim, ao instalar o aparelho na parede lateral do corredor, a parte ré não extrapolou os limites de seu direito de posse e uso.

Por fim, não se verifica qualquer afronta à harmonia estética do edifício, uma vez que a instalação ocorreu em área interna e sem impacto significativo na aparência externa da construção.

Ademais, a fachada já apresentava diversas alterações preexistentes, decorrentes da instalação de outros equipamentos semelhantes, sem que houvesse qualquer providência da administração para preservar a uniformidade do conjunto arquitetônico.

Em relação à fixação dos honorários sucumbenciais, assiste razão ao apelante, porquanto, embora estabelecidos com fundamento na equidade, nos termos do § 8º do artigo 85 do Código de Processo Civil, verifico que o montante arbitrado mostra-se excessivo à luz da complexidade e da duração da demanda. Assim, reputo cabível a sua redução ao montante de R\$ 2.000,00.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO**, tão somente para reduzir o valor dos honorários sucumbenciais devidos ao patrono da parte ré, fixando-os no valor de R\$ 2.000,00.

Atentem-se as partes para o detalhe de que a oposição de Embargos de Declaração fora das hipóteses legais ou com efeitos meramente infringentes poderá dar ensejo à imposição da multa prevista no artigo 1.026, § 2º, do CPC.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

Flávia Beatriz Gonzalez da Silva

RELATORA

Assinatura eletrônica