



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000412076

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006089-45.2023.8.26.0445, da Comarca de Pindamonhangaba, em que é apelante LILIANE VAZ PINHEIRO, é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON DE VILLE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto 8280

Apelação 1006089-45.2023.8.26.0445

Apelante: Liliane Vaz Pinheiro

Apelada: Condomínio Edifício Maison de Ville

Origem: 3ª Vara Cível de Pindamonhangaba

MM. Juiz: HELIO APARECIDO FERREIRA DE SENA

**APELAÇÃO. AÇÃO DEMOLITÓRIA.
CONDOMÍNIO EDILÍCIO.**

Condomínio autor alega que a ré realizou obra em sua unidade que acabou por alterar a fachada original. Quer o desfazimento da obra.

Respeitável sentença reconheceu a revelia e decretou a procedência.

Recurso da condômina/requerida. Apelante aponta cerceamento de defesa por não ter sido observado o pleito de suspensão do prazo para contestação em razão das tratativas de acordo. No mérito, entende que devem ser relativizados os efeitos da revelia, pois a matéria controvertida justificava realização de prova pericial. Argumenta não ter havido alteração da fachada e inexistir qualquer risco ao edifício em virtude da obra realizada. Salienta ter entregue em assembleia o “ART” (anotação de responsabilidade técnica); e, que as mudanças são imperceptíveis, tanto que a imagem juntada na inicial foi capturada por “drone”. Assevera que os itens do regimento interno mencionados na inicial não se aplicam neste caso.

Cerceamento de defesa. Inocorrência. Pedido de suspensão da contagem do prazo para apresentar contestação que foi indeferido por decisão anterior sem interposição de recurso. Preclusão.

Efeitos da revelia que tornam incontroversas as questões de fato alegadas na inicial. Inteligência do artigo 344, do Código de Processo Civil. Alteração da parte externa do apartamento que, ademais, restou demonstrada com a imagem apresentada na inicial, o que é vedado pelo item 3.1.2 do Regimento Interno do condomínio. Desnecessidade de realização de perícia.

RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de ação demolitória ajuizada por **Condomínio Edifício Maison de Ville** contra **Liliane Vaz Pinheiro**.

Narra o autor que a ré efetuou obra em sua unidade condominial que resultou em mudança na fachada original do edifício. Pugna pelo desfazimento.

Sobreveio respeitável sentença que reconheceu a revelia e julgou procedente a ação (p. 119/121).

Inconformada, a requerida/condômina interpôs recurso de apelação alegando cerceamento de defesa por não ter sido deferida a suspensão do prazo para contestação pleiteada quando noticiada a tratativa de acordo. No mérito, invoca relativização dos efeitos da revelia, considerando que o ponto controvertido justifica realização de prova pericial. Defende inexistir alteração da fachada e risco ao edifício em decorrência da obra realizada. Aponta a entrega em assembleia o “ART” (anotação de responsabilidade técnica); e, que foram realizadas alterações imperceptíveis, o que se demonstra pelo fato de a imagem juntada com a petição inicial ter sido capturada por “drone”. Entende que os itens do regimento interno mencionados na inicial não se aplicam ao caso (p. 130/146).

Contrarrazões pela manutenção do julgado (p. 173/178).

Recurso tempestivo, com recolhimento de preparo (p. 151/152).

É o relatório,

V O T O.

A respeitável sentença não comporta alteração.

O cerceamento de defesa alegado com base na falta de apreciação do pedido de suspensão do prazo para apresentação de contestação em razão das tratativas de acordo entre as partes foi indeferida pela decisão de página 104 sem que tenha sido interposto recurso contra tal julgado, de modo que a questão está preclusa. Ademais, o prazo para contestar é legal e não judicial, de modo que o Magistrado não pode alterá-lo.

Nos termos do artigo 344, os efeitos da revelia decorrentes da não apresentação de defesa por parte da ré (p. 112) acabam por tornar incontroversas as questões de fato apontadas na inicial (alteração da fachada do edifício pela obra realizada pela ré) de modo que a decretação de procedência para que seja realizado o desfazimento da obra não se altera.

Se não bastasse, a imagem de página 03 mostra claramente a alteração no imóvel da ré em comparação com outra unidade localizada no mesmo

andar sendo irrelevante que a imagem tenha sido obtida por "drone", pois demonstra a alteração na parte externa do edifício.

Note-se que na referida imagem há evidência de que a parte externa do edifício acabou por ser alterada, tendo em vista que o local, antes livre, foi fechado pela requerida/apelante que também providenciou a extensão da cobertura, o que afronta o item 3.1.2 do Regimento Interno do condomínio que veda a alteração da parte externa de cada unidade (p. 48, especificamente).

A respeitável sentença deu adequada solução ao litígio.

Neste contexto, **pelo meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

Majoro os honorários sucumbenciais de 10% para doze por cento (12%) sobre o valor da causa (R\$10.000,00 – p. 09 e 120), com base no artigo 85 § 11, do Código de Processo Civil.

DARIO GAYOSO

Relator