



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000428515

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2114315-36.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante HELIO DIAS LEITE, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CONDE DE PORTO ALEGRE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MILTON CARVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 44025.

Agravo de instrumento nº 2114315-36.2025.8.26.0000.

Comarca: São Paulo.

Agravante: Helio Dias Leite.

Agravado: Condomínio Edifício Conde de Porto Alegre.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER EM FASE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. Decisão que homologou o laudo pericial. Estudo técnico que foi complementado por sucessivos esclarecimentos, atingindo a sua finalidade em especificar os elementos presentes nas unidades condominiais que devem ser mantidos ou retirados/modificados para a readequação da fachada original do edifício, ainda que reconhecida a exclusividade dos executados sobre a área privativa. Ausente contradição ou lacunas no estudo. Mera insurgência. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento contra a respeitável decisão de fls. 785/786 dos autos do processo de origem que, em liquidação de sentença, homologou o laudo pericial e determinou ao titular da unidade 181 a apresentação de projeto para adequação da fachada, similar ao da unidade 182.

Sustenta o agravante, em síntese, que o laudo pericial é contraditório e não pode ser homologado sem os devidos esclarecimentos do perito; que a sentença exequenda, fala em obras irregulares em áreas comuns e não em áreas privativas, logo, tudo que não esteja em área comum não pode ser afetado pelo comando judicial; que o perito concluiu, inicialmente, que as áreas de cobertura situadas no pavimento superior dos apartamentos 181 e 182 são parte integrante e de uso exclusivo e privativo das unidades e condizem com o projeto executivo de edifício; que tais afirmações foram posteriormente relativizadas, sem os devidos esclarecimentos, de modo que o estudo se mostra contraditório e incompleto.

A liminar foi indeferida (fls. 14).

É o que importa ser relatado.

Desnecessária a intimação da parte agravada para responder o recurso ante a ausência de prejuízo.

Considerando que o presente agravo de instrumento não comporta sustentação oral, não se vislumbrando, pois, prejuízo para as partes, e em observância aos princípios da celeridade e da efetividade da prestação jurisdicional, foi o recurso julgado virtualmente.

O agravo não é de ser provido.

Trata-se, na origem, de ação de obrigação de fazer (processo nº 1022442-39.2020.8.26.0002), movida pelo condomínio agravado e julgada procedente para o fim de condenar os réus, ora agravados, ao desfazimento de obras irregulares, sob pena de multa diária de R\$1.000,00, que vigoraria por 30 dias, após o que ficaria o condomínio autor autorizado a mandar desmanchar a obra, à custa e responsabilidade dos réus, sem prejuízo da multa, relegando a prova técnica de engenharia à liquidação de sentença provisória para delimitar a área correspondente à fração ideal de 3,7118 e elaboração da(s) planta(s) correspondentes, se necessário, com preservação do que for possível, individualizando a parte exclusiva e a comum, que deve ser murada, para preservar as tubulações hidráulicas aparentes, respiros, bem como a visão da janela da zeladoria (fls. 402/403 dos autos principais).

A sentença foi confirmada no julgamento colegiado desta 36ª Colenda Câmara, em voto assim ementado:

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO. Sentença de procedência da principal e improcedência da reconvenção. Juntada de documentos em grau de recurso sem qualquer justificativa. Apresentação tardia de prova que não se admite (CPC, arts. 434/435). Regular dilação probatória oportunizada aos réus no momento processual adequado, em que demonstraram desinteresse. Incongruente comportamento de reputar suficientes os documentos até então juntados e agora pedir produção de novas provas que não pode ser admitido. Erro in procedendo do juízo não verificado. Relegação de prova técnica à fase de liquidação que não apresenta qualquer irregularidade. Liquidação que é amplamente admitida para a hipótese pela jurisprudência. Precedentes. Prescrição, inclusive aquisitiva, não consumada. Dano que se perpetua no tempo, não havendo que se falar em direito adquirido a manutenção de ilícito. Incoerente arguição de usucapião que não comporta guarida. Reflexa discussão acerca do caráter de área comum ou de uso privativo e exclusivo das unidades que não socorre os apelantes. Convenção condominial que categoricamente define a cobertura como propriedade e área comum do Condomínio. Uso e acesso exclusivos que não conferem aos réus o direito que dizem ter sobre o local, e que ainda assim não lhes dispensaria dos deveres exigidos pelo autor. Obras realizadas em unidades autônomas que importaram em alteração de fachada. Violação à convenção de condomínio e ao art. 1.336, III, do CC. Desfazimento de rigor. Precedentes. Argumentos expostos e desfecho alcançado que tornam prejudicada a reconvenção. Pedidos indenizatórios que, de todo modo, não mereciam acolhimento. Sentença mantida. Recursos desprovidos. (TJSP; Apelação Cível 1022442-39.2020.8.26.0002; Rel. Milton Carvalho; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 22/04/2021)

O agravado requereu o início da fase de liquidação de sentença, visando à realização da perícia técnica de engenharia.

Foi apresentado o laudo pericial de fls. 175/272 (autos do processo de origem), instruído pelos documentos de fls. 273/307, acerca do qual as partes se manifestaram às fls. 313/323, 346/356 e 364/372.

O perito apresentou esclarecimentos às fls. 397/414 e as partes novamente se manifestaram às fls. 418/423, 424/430 e 431/441 e em alegações finais às fls. 445/452 e 453/459.

Sobreveio a decisão de fls. 460/461 que homologou a conclusão pericial apresentada, reformada, no entanto, por esta Colenda Câmara, para que a perícia fosse complementada:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER EM FASE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. Decisão que homologou o laudo pericial e determinou o prosseguimento do cumprimento de sentença. Estudo realizado que se ateve, exclusivamente, ao conteúdo do dispositivo da sentença, ignorando o pedido formulado na demanda e amplamente tratado na sentença e no acórdão deste E. Tribunal. Juízo de liquidação que deve interpretar o título formado na fase de conhecimento, dele extraíndo o sentido e os limites estabelecidos na sentença, por meio da integração de seu dispositivo e de sua fundamentação. Precedentes do C. STJ. Interpretação que não implica violação à coisa julgada. Decisão reformada. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2032460-69.2024.8.26.0000; Rel. Milton Carvalho; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 18/03/2024)

Foram apresentados novos esclarecimentos pelos expert às fls. 541/544, 604/615, 661/682, seguidos das manifestações e

impugnações das partes de fls. 548/551, 552/559, 561/570, 619/630, 631/633, 634, 731/733, 734/736 e 739/745.

Ato seguinte, sobreveio a decisão agravada, em que o Douto Magistrado assim consignou:

Fls. 759 e 764/766: conforme resposta ao quesito 05, fls. 682, o i. perito judicial manifestou-se no sentido de que o novo layout apresentado pela unidade 182 possui harmonia com a fachada do Condomínio. Homologado o trabalho pericial, anoto que a proposta da unidade 182 é que deve prevalecer. Assim, DETERMINO que a o titular da unidade 181 apresente projeto similar ao da unidade 182 para adequação, cessando por completo a alteração de fachada, devendo ainda ratear os custos com a nova planta do edifício com o correquerido. (grifo não original)

E, em que pese o inconformismo manifestado, a respeitável decisão agravada não comporta reparo.

Aduz o agravante que a perícia técnica não atinge o fim pretendido, principalmente por ser contraditória em relação a informações e conclusões apresentadas em momento anterior à decisão do agravo de instrumento de nº 2032460-69.2024.8.26.0000, que determinou a complementação do estudo.

Com efeito, após o julgamento do mencionado recurso, determinou-se ao expert que ponderasse *sobre os pontos de construção que deverão ser removidos e aqueles que poderão ser preservados, seja por não representarem alterações na fachada, seja por estarem de acordo com as medidas de segurança aplicáveis, bem como regulamentações estabelecidas em convenção.*

As conclusões apresentadas a seguir pelo perito, às fls. 541/544, se limitaram a indicar que, para a recuperação da fachada original do edifício seria necessário a remoção total das coberturas edificadas nos terraços das unidades 181 e 182.

De fato, o esclarecimento prestado pelo perito naquele momento, pouco contribuiu à elucidação do caso, no entanto, verifica-se que com o andamento do procedimento, houve a colaboração das partes de modo que, com os novos esclarecimentos prestados, a produção do estudo atingiu seu objetivo, possibilitando a homologação do laudo.

Ao contrário do que sustenta o agravante, não pende contradição a ser sanada.

Foram inúmeras as oportunidades em que o expert esclareceu qual seria a área privativa das unidades dos executados, a despeito das divergências existentes nos registros analisados.

E, ainda que fosse possível afirmar que as áreas de cobertura situadas no pavimento superior dos apartamentos 181 e 182 sejam parte integrante e de uso exclusivo e privativo das unidades, isso não teria o condão de permitir a realização de obras que alterassem a fachada original do edifício.

Aliás, esse foi o entendimento exarado no venerando acórdão que determinou que fossem realizados acréscimos ao estudo:

Sobre a perícia realizada na fase de liquidação, é possível observar que o ilustre perito se ateve à conclusão de que a área do terraço situado na laje de cobertura seria parte integrante e de uso exclusivo e privativo das unidades 181 e 182 dos agravados.

Assim, atendendo a determinação judicial de que, das construções

tratadas, deveria ser preservado aquilo que fosse possível, o expert se limitou a indicar que seria necessária a adequação da área de 70,15m², conforme reprodução da planta de fls. 256.

Ocorre que, ainda que reconhecida a exclusividade dos agravantes sobre a área, restou decidido que isso não lhes concedia permissão para que lá edificassem em prejuízo ao restante da massa condominial, razão exatamente pela qual, determinou-se o desfazimento das obras, especialmente naquilo que diverge em relação ao padrão arquitetônico do edifício, à custa e responsabilidade dos agravados.

Observa-se, portanto, que a representação de fls. 256 (além das considerações apresentadas acerca das tubulações hidráulicas e da visão da janela da zeladoria), ainda que atenda plenamente a determinação de fls. 89/90 e ao dispositivo da sentença, é insuficiente pois nada diz sobre o desfazimento das obras irregulares para fins de adequação das instalações aos parâmetros estabelecidos originalmente, ignorando parcela crucial do que restou deliberado na demanda de origem e consignado em sentença. (fls. 723/724, realces não originais)

Nota-se ainda que nos esclarecimentos de fls. 604/615, o perito elencou quais seriam os itens que poderiam ser preservados ou adaptados nas unidades:

Nos esclarecimentos, juntados às fls. 541/544 dos autos, foi concluído que para recuperação da fachada original do edifício, é necessário à remoção total das coberturas edificadas nos terraços das unidades 181 e 182 dos requeridos e não das demais benfeitorias existentes nas áreas privativas dos terraços.

Nesse sentido, na unidade 181, pode ser preservado ou adaptado asseguintes benfeitorias:

- *Paredes originais e laje junto à porta de acesso ao terraço;*

- *Porta de acesso ao terraço;*
- *Piso do terraço;*
- *Guarda corpo;*
- *Instalações hidráulicas e elétricas;*
- *Pia;*
- *Churrasqueira e bancada.*

Na unidade 182, pode ser preservado ou adaptado as seguintes benfeitorias:

- *Piso do terraço;*
- *Spa;*
- *Guarda corpo;*
- *Instalações hidráulicas e elétricas;*
- *Mureta e corrimão da escada;*
- *Churrasqueira, desde que seja instalada em novo local onde não avance sobre a área comum do condomínio. (fls. 607/608, realces não originais)*

E, em exemplar conduta, em atenção ao princípio da cooperação, o próprio executado Gustavo, apresentou proposta de adequação da fachada, que prevê a remoção da cobertura externa, com exceção da área da escada que interliga os dois pavimentos, evitando que em dias de chuva, o pavimento inferior seja prejudicado (fls. 558/560).

O projeto foi bem recepcionado pelo expert (fls. 680/682, assim como pelo condomínio (fls. 734/736), mostrando-se solução ajustada para a adequação da fachada e para a proteção do pavimento inferior das unidades contra a chuva.

É certo que as conclusões da perícia não vinculam o juiz, que pode formar sua convicção a partir dos demais elementos do processo, no entanto, na hipótese, verifica-se que a partir dos consecutivos esclarecimentos prestados, o estudo atingiu seu objetivo.

A insurgência do recorrente quanto às conclusões periciais não pode ser confundida com a inadequação do estudo ou de sua metodologia, já que a parte não trouxe qualquer fundamento concreto que pudesse macular o laudo produzido.

Não há portanto, nos termos da fundamentação, qualquer contradição ou lacuna no estudo, de modo que a irresignação apresentada, reflete, na verdade, o inconformismo da parte quanto à determinação de adequação da área.

Nesse sentido, em caso análogo:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – CONDOMÍNIO – Ação de Obrigação de Fazer – Homologação do laudo pericial – Impugnação - Laudo elaborado por 'expert' de confiança do Juízo e com o conhecimento especializado adequado para a realização da perícia, com observância das normas técnicas que regem a matéria – Esclarecimentos prestados de forma satisfatória às impugnações realizadas – Homologação adequada – Decisão mantida. Agravo de instrumento não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2180426-07.2022.8.26.0000; Rel. Sá Moreira de Oliveira; 33ª Câmara de Direito Privado; j. 16/08/2022) (realces não originais)

Por tais fundamentos, ***nega-se provimento*** ao recurso.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator