



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000433726

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004028-67.2024.8.26.0223, da Comarca de Guarujá, em que são apelantes JEFERSON PACINI e TASSIA PONTES GAMA PACINI, é apelado CONDOMINIO EDIFICIO RESORT DO TOMBO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

JOÃO ANTUNES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 28.196

APELAÇÃO Nº: 1004028-67.2024.8.26.0223

COMARCA: GUARUJÁ – 3ª VARA CÍVEL.

JUIZ DE 1ª INSTÂNCIA: Dr. THOMAZ CORREA FARQUI

APELANTES: JEFFERSON PACINI e TASSIA PONTES GAMA PACINI.

APELADO: CONDOMÍNIO RESORT DO TOMBO.

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. ALTERAÇÃO DE FACHADA. AÇÃO DECLARATÓRIA C.C. PEDIDO ANULATÓRIO DE MULTA CONDOMINIAL E RECONVENÇÃO. SENTENÇA DE PRIMEIRO GRAU QUE JULGOU IMPROCEDENTE A LIDE PRINCIPAL E PROCEDENTE O PEDIDO RECONVENCIONAL, CONDENANDO OS AUTORES-RECONVINDOS EM OBRIGAÇÃO DE FAZER, SOB PENA DE INCIDÊNCIA DE MULTA DIÁRIA. INSURGÊNCIA DOS AUTORES. DESCABIMENTO.

I. Caso em exame.

1. Trata-se ação ajuizada por condôminos de unidade condominial pretendendo a declaração de regularidade da instalação de condensadoras de ar-condicionado na área externa do edifício, sob o argumento de existência de prévia autorização do síndico do condomínio, cumulando sua pretensão com pedido anulatório de multa condominial.
2. Existência de pedido reconvencional, pretendendo a condenação dos autores no cumprimento de obrigação de fazer consistente na retirada dos equipamentos.

II. Questão em discussão.

3. A questão em discussão consiste em: (i) definir se há nulidade da sentença por ausência de fundamentação e por cerceamento de defesa; (ii) verificar a nulidade da notificação por ausência de assinatura; e (iii) a regularidade da instalação das condensadoras de ar-condicionado em desacordo com a Convenção do Condomínio e sem autorização da assembleia condominial.

III. Razões de decidir.

4. Sentença que não ostenta vício de ausência de fundamentação. Cerceamento de defesa não caracterizado. Juiz que, como destinatário das provas se, ao examinar o conjunto probatório, verificar a desnecessidade de produção de outras evidências, poderá promover o julgamento da lide, sem que isso caracterize em cerceamento de defesa.
5. Nulidade da notificação para eventual defesa por imposição de penalidade não configurada.
6. Imposição à parte autora-reconvinda de obrigação de remover o ar-condicionado instalado na fachada do edifício. Cabimento. Alteração da fachada externa da unidade condominial e comum do Condomínio demonstrada. Ainda

que se comprovasse a suposta anuência do síndico, a ausência de autorização dos condôminos determina a submissão do condômino à vontade da coletividade regularmente manifestada. Violação à convenção do condomínio e ao art. 1.336, inciso III, do CC.

IV. Dispositivo.

7. Sentença mantida.

8. Recurso desprovido.

A r. sentença de fls. 250/254, cujo relatório se adota, com declaratórios rejeitados a fls. 264, julgou improcedente a pretensão aduzida por *JEFFERSON PACINI e TASSIA PONTES GAMA PACINI* nos autos desta ação declaratória c.c. pedido anulatório de multa condominial promovida em face de *CONDOMÍNIO RESORT DO TOMBO* e, de outro lado, julgou procedente o pedido reconvenicional para condenar os autores-reconvindos em obrigação de fazer, consistente na retirada das máquinas condensadoras instaladas na parte externa da unidade residencial, sob pena de multa diária de R\$500,00, limitada ao teto de R\$50.000,00, além da condenação no pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios em favor do patrono do réu arbitrados em 10% sobre o valor da causa, bem como pela sucumbência na reconvenção fixado, por equidade, em R\$1.500,00.

Inconformada, apela a parte autora-reconvinda (fls. 204/231), pleiteando a nulidade ou reforma do julgado. Em preliminar, alega ausência de fundamentação, por violação do art. 489 §1º, VI do CPC, ante a omissão aos precedentes invocados. Também, argui cerceamento de defesa, uma vez que não se nega a alteração da fachada do edifício, sendo certo que a discussão do processo está embasada na autorização do síndico para a instalação das condensadoras. Refere que não houve “modificação grosseira” da fachada, como, equivocadamente, entendeu o magistrado e que a comprovação da existência de autorização para a instalação do equipamento necessitava da oitiva do síndico, prova essencial para o deslinde da questão. Salienta que a juntada de ata de assembleia posterior ao ato *sub judice*, fere o ato jurídico perfeito. Destaca que antes da instalação efetuada pelos apelantes, havia diversas máquinas condensadoras instaladas e isso nunca foi passível de punição, fato que seria demonstrado não fosse o indeferimento de prova testemunhal nos presentes autos. No mérito, defende que houve confissão ficta quanto à nulidade de notificação enviada pelo condomínio por ausência de assinatura. Sustenta que a instalação observou as normas estéticas e técnicas, contrariando a alegação de alteração indevida da fachada. Pede o provimento do recurso.

Recurso tempestivo, com preparo recolhido e contrarrazoado (fls. 280/288).

É o relatório.

Passo ao exame das preliminares arguidas.

Não há que se falar nulidade do julgado.

A sentença encontra-se devidamente fundamentada, expondo com clareza os motivos fáticos e jurídicos pelos quais os pedidos aduzidos foram desacolhidos e a ação julgada improcedente, considerado todo o conjunto probatório e, de outro lado, a reconvenção teve seu mérito acolhido.

Diferentemente do que se alega, não há violação aos preceitos contidos no artigo 93, inciso IX, da Constituição Federal, e no artigo 489 do Código de Processo Civil.

Quanto ao alegado cerceamento de defesa, em se tratando de provas necessárias à instrução processual, vigora no ordenamento jurídico positivo o princípio da livre convicção motivada ou da persuasão racional do juiz.

Com efeito, o Juiz é o destinatário das provas incumbindo-lhe reconhecer acerca da conveniência das diligências necessárias à formação de seu convencimento e se, ao examinar o conjunto probatório, verificar a desnecessidade de produção de outras evidências por entender que aquelas já produzidas revelam-se suficientes e aptas a dirimir a controvérsia, poderá promover o julgamento da lide, indeferindo aquelas desnecessárias ou protelatórias (CPC, art. 370), sem que isso caracterize em cerceamento de defesa.

E, no caso em exame, não se tem por justificada a pertinência ou relevância da prova vocal (depoimento pessoal ou testemunhal) para o deslinde da controvérsia.

Isso porque, ainda que demonstrasse que a instalação do ar condicionado foi realizada com autorização ou eventual aquiescência do síndico e que outros condôminos também teriam instalado condensadoras na área externa, tal não teria o condão de afastar a irregularidade apontada pelo condomínio, fundada na ausência de autorização dada por assembleia e na existência da deliberação em sentido contrário pela coletividade condominial.

Assim, nada impedia o julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

Sobre o tema, o C. STJ já se pronunciou:

RECURSO ESPECIAL - COMERCIAL - CERCEAMENTO DE DEFESA - INEXISTÊNCIA - PODER GERAL DE INSTRUÇÃO DO MAGISTRADO - FALÊNCIA - PEDIDO- SUCEDÂNEO DE AÇÃO DE COBRANÇA - AUSÊNCIA, NAESPÉCIE - INTIMAÇÃO DO PROTESTO - REGULARIDADE - ENTENDIMENTO OBTIDO PELO EXAME DE CONTEÚDO FÁTICO-PROBATÓRIO - ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ - DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL - AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO - RECURSO IMPROVIDO. I – O ordenamento jurídico brasileiro outorga ao Magistrado o poder geral de instrução no processo, conforme previsão expressa no artigo 130 do Código de Processo Civil. Outrossim, nos termos do art. 131 do CPC, o destinatário da prova é o Juiz, cabendo a ele analisar a necessidade da sua produção ou não. Neste compasso, cumpre ao Julgador verificar a necessidade da produção

da prova requerida pelas partes, indeferindo aquelas que se mostrarem inúteis, desnecessárias ou mesmo protelatórias, rejeitando-se, por conseguinte, a tese de cerceamento de defesa. [...]. (REsp 1108296/MG, Terceira Turma, Rel. Min. Massami Uyeda, DJ: 07/12/2010).

No presente caso, a prova produzida se mostrava suficiente para aclarar a controvérsia, e formar o convencimento do magistrado para resolver a lide, eis que as provas carreadas aos autos conduziram à prestação jurisdicional entregue sem qualquer um dos vícios apontados pela parte recorrente.

No mérito, trata-se ação ajuizada por condôminos de unidade condominial pretendendo a declaração de regularidade da instalação de condensadoras de ar-condicionado na área externa do edifício, sob o argumento de existência de prévia autorização do síndico do condomínio, cumulando sua pretensão com pedido anulatório de multa condominial.

De outro lado, o condomínio, em sua defesa, impugna as alegações dos autores e formula pedido reconvenicional, pretendendo a condenação dos adversos no cumprimento de obrigação de fazer consistente na retirada dos equipamentos.

Pois bem. No que concerne a alegação de nulidade por ausência de assinatura na notificação enviada à unidade condominial dos autores, temos que os documentos apresentados demonstram de forma inequívoca que os recorrentes tiveram ciência do ato administrativo imputando penalidade, cujo fato é corroborado pela contranotificação enviada por eles próprios ao síndico (fls. 60/79), ato que demonstra o conhecimento acerca da infração e da multa aplicada.

Assim, inexistiu qualquer prejuízo ao contraditório ou à ampla defesa, pois a parte autora teve plena oportunidade de se manifestar sobre a penalidade antes do ajuizamento da presente demanda.

Aliás, há notícia da interposição de recurso administrativo pelos autores contra a penalidade aplicada (fls. 89/98), o que reforça a presunção de regularidade do ato administrativo do condomínio.

Frise-se que o procedimento adotado é legítimo, com observância às disposições normativas internas do condomínio, exercendo o síndico administrador do condomínio as prerrogativas que lhe são atribuídas pela convenção condominial.

Dito isto, tenho que, na hipótese dos autos, de fato, merecia total procedência o pedido reconvenicional do condomínio pleiteando uma prestação, consistente na remoção do equipamento de ar-condicionado, que provoca a alteração da fachada e não teria observado normas técnicas de instalação para fins estéticos e de segurança, embasado na ausência de autorização dada por assembleia e na existência da deliberação em sentido contrário pela coletividade condominial.

Isso porque a fachada do edifício constitui propriedade comum, e, desse modo, o direito de restabelecer e discutir alterações irregulares persiste enquanto permanecer o estado de indivisão, sem que a irregularidade seja convalidada pelo simples decurso do tempo.

A medida em questão foi efetivada pelo condomínio, sendo

certo que o réu não demonstrou qualquer impugnação à assembleia ocorrida, ainda que no curso da instrução, que, portanto, produz regulares efeitos, não se cogitando de consolidação de ato jurídico perfeito.

Do mesmo modo, cai por terra a alegação de que havia anuência do síndico ou que outros condôminos, também, teriam instalações regulares, visto que todas as unidades condominiais deverão se submeter à vontade da coletividade regularmente manifestada em assembleia.

Ademais, dispõe o artigo 1.336, inciso III do Código Civil que é dever do condômino “*não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas*”.

Indiscutível que a instalação de condensadora de ar-condicionado implica em alteração da fachada do edifício. Avaliar se essa modificação é significativa ou não, sob a ótica dos padrões estéticos e construtivos, do grau de harmonia e uniformidade exigidos pelo condomínio ou se obedecem as normas de instalação e segurança, constitui juízo de valor o que compete à coletividade condominial deliberar a respeito.

E, justamente por essa razão é que a autorização para alteração da fachada está condicionada a decisão a ser tomada em assembleia.

Registre-se que na Convenção de Condomínio (fls. 26/56), em seu Capítulo V que dispõe sobre os Direitos e Obrigações dos Condôminos, no artigo 19, item “3”, aponta como dever do condômino: “*Não mudar a forma externa de sua unidade, bem como não modificar a fachada do edifício nem a distribuição interna dos compartimentos de sua unidade autônoma, excetuada, quanto a esta última vedação, a modificação que não interfira na fachada e nas partes estruturais do prédio*”.

Na hipótese dos autos, há decisão em assembleia considerando a necessidade de padronização de posicionamento dos condensadores e instalação de ar-condicionado para que todas as unidades se adequem em atendimento às normas e decisões da assembleia, com observância dos locais previamente determinados para instalação dos equipamentos desde a entrega do edifício pela construtora, deliberando pela retirada dos maquinários nas unidades que os instalaram em locais não permitidos.

Isso é o que basta para que o réu se submeta ao quanto ali decidido, devendo prevalecer a vontade coletiva acerca dos critérios tidos como relevantes para a harmonia da fachada do edifício, em detrimento da vontade ou insatisfação individual de um ou alguns dos condôminos acerca de tais critérios.

A fato de que a parte autora já teria instalado seus equipamentos anteriormente à assembleia, como aludido, não tem o condão de convalidar a irregularidade ou de afastar a vigência das normas condominiais, para as quais a alteração de fachada depende de autorização em assembleia condição que os recorrentes não demonstraram, sendo certo que a simples anuência do síndico, não seria suficiente para essa finalidade, visto que sua conduta não substitui a decisão da coletividade condominial.

Em casos análogos, assim decidiu este Eg. Tribunal de Justiça:

OBRIGAÇÃO DE FAZER - Ação proposta pelo condomínio contra condômina - Alteração de fachada - Fechamento de sacada

com envidraçamento em desconformidade com os padrões arquitetônicos do prédio - Violação ao Regulamento Interno do condomínio e à deliberação em assembleia - Desfazimento da obra, sob pena de multa diária - Procedência da ação - Sentença confirmada - Aplicação do disposto no artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça - RECURSO NÃO PROVIDO. (Apelação Cível nº 0027138-06.2009.8.26.0590; TJSP: 10ª Câmara de Direito Privado; Relator (a): Elcio Trujillo; J. 29.04.2014).

CONDOMÍNIO - AÇÃO DECLARATÓRIA C.C. OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA - ENVIDRAÇAMENTO DA SACADA - PROIBIÇÃO EXPRESSA EM ASSEMBLEIA - PENALIDADE APLICADA - IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO BEM RECONHECIDA - RECURSO NÃO PROVIDO. Evidente que deve ser respeitada a decisão da maioria dos condôminos constatada em Assembleia que proibiu o fechamento da sacada, não se podendo admitir que o direito de propriedade da ré, no caso de natureza individual, prevaleça em face da comunhão de interesses da coletividade, pelo que se afigura plenamente justificada a aplicação da penalidade questionada pela apelante, que insiste em ignorar a determinação. Improcedência do pedido inicial bem reconhecida (Apelação Cível nº 1007907-43.2016.8.26.0068; TJSP: 31ª Câmara de Direito Privado; Relator (a): Paulo Ayrosa; J. 24.10.2017).

CONDOMÍNIO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. Sentença de procedência. Recurso dos réus. Alteração da fachada externa e comum do Condomínio. Instalação de ar-condicionado, toldo e um varal de roupas, além de quebra de uma parede e instalação de uma porta em seu lugar. Incontroversa alteração da fachada externa da unidade condominial e comum do Condomínio. Ausência de autorização dos condôminos.

Violação à convenção do condomínio e ao art. 1.336, III, do CC. Condômino não pode fruir benefício em detrimento da coletividade, não se tratando de direito adquirido. Multas aplicadas regularmente, com notificação oportunizando defesa no prazo estipulado na convenção condominial. Majoração dos honorários advocatícios (art. 85, § 11, do CPC). RECURSO NÃO PROVIDO. (Apelação Cível nº 1032280- 95.2023.8.26.0003; TJSP: 27ª Câmara de Direito Privado; Relator (a): Alfredo Attié; J. 31.01.2025).

Dentro desse quadro, o recurso não merece guarida, impondo-se a manutenção da r. sentença de primeiro grau.

Mantida a r. sentença, majoro os honorários advocatícios arbitrados em favor do patrono do réu para 20% do valor da causa, respeitando a base de cálculo definida no julgado e levando-se em consideração ao trabalho adicional desenvolvido em sede recursal; bem como quanto à reconvenção, majoro os honorários sucumbenciais fixados, por equidade, para R\$ 2.000,00.

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia neste julgamento, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos, precedentes ou dispositivos legais invocados, situação incapaz de influir na conclusão adotada pelo Colegiado.

Ante ao exposto e por meu voto, nego provimento ao recurso.

JOÃO ANTUNES
Relator