



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2023.0000303480

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011178-51.2022.8.26.0003, da Comarca de São Paulo, em que é apelante PAULO TADEU KELM, é apelado EDIFÍCIO BOSQUE DA SAÚDE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente sem voto), FERREIRA DA CRUZ E DEBORAH CIOCCI.

São Paulo, 17 de abril de 2023.

ANGELA LOPES
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 16.764

Apelação n. 1011178-51.2022.8.26.0003

Origem: 1ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara

Juiz(a): Dr(a). Samira de Castro Lorena

Apelante(s): PAULO TADEU KELM

Apelado(s): CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BOSQUE DA SAÚDE

AÇÃO COMINATÓRIA – CONDOMÍNIO EDIFÍCIO

– Autor que pretende obter autorização para, sob sua responsabilidade e custeio, implantar tomada para carregamento de veículo híbrido em uma de suas vagas de garagem, o que lhe foi negado pelo Condomínio réu – Sentença de improcedência – Recurso do autor – Descabimento – Réu que logrou demonstrar que a pretensão ora debatida foi submetida a decisão assemblear e recusada por maioria de votos, o que, por si só basta para fins de improcedência da demanda – Vaga de garagem que embora seja de uso privativo, localiza-se em espaço comum - Precedente desta Câmara - Honorários recursais devidos – **RECURSO DESPROVIDO**

Trata-se de ação proposta por PAULO TADEU KELM em face de CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BOSQUE DA SAÚDE, objetivando seja autorizado a instalar tomada em sua vaga de garagem, viabilizando o carregamento da bateria de seu veículo híbrido.

Sobreveio sentença de improcedência, condenado o autor ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios estimados em 10% sobre o valor da causa (fls. 163/167).

Apela o autor, sustentando, em síntese, que como coproprietário do imóvel, tem o direito de instalar a tomada necessária ao carregamento da bateria de seu carro elétrico, cabendo considerar que a empresa que pretende contratar para a realização do serviço tem capacidade técnica para cumprir a todos os padrões de qualidade exigidos. Pontuou que a ligação partirá de seu relógio de consumo, de forma que não haverá custo para o réu, quer com a instalação, quer com o consumo. Insiste na procedência do pedido (fls. 173/179).

Recurso processado e respondido a fls. 185/194.

É o relatório.

Cuida-se de ação movida por Paulo Tadeu Kelm contra Condomínio Edifício Bosque da Saúde.

Para tanto, descreveu ter adquirido veículo híbrido (Volvo XC40), que necessita de instalação elétrica para carregamento da bateria.

Uma vez que é proprietário das vagas número 109, 110, 111 e 112, enviou ao síndico duas solicitações, por escrito, a respeito da necessidade de instalação de uma tomada em uma de suas vagas.

Contudo, a pretensão foi negada sobre o fundamento de que o condomínio não tem a verba necessária para cobrir os gastos da reforma, certo que o prédio não tem estrutura que comporte tal benfeitoria em prol de todas as 96 unidades, caso queiram estas também realizar mesma instalação em suas respectivas vagas.

Destacou que pretende arcar com o pagamento da benfeitoria e que a empresa que realizaria o serviço é experta nesse tipo de serviço, pelo que não vinga a justificativa apresentada pelo condomínio.

Pois bem.

O recurso, de fato, não comporta provimento.

Primeiramente, anota-se ser incontroversa a recusa do condomínio procedida no sentido de não autorizar a instalação de tomada elétrica em vaga de garagem do autor, morador da unidade residencial nº 42.

No mais, tem-se que a ré comprovou que a pretensão autoral foi levada para votação em Assembleia Geral Ordinária realizada em

01/06/2022, tendo sido recusada pelos condôminos votantes.

Isso porque as vagas de garagem, embora privativas, localizam-se em área comum do edifício. Nesse contexto, incide a previsão estampada no art. 1.342 do Código Civil, que assim dispõe:

“Art. 1.342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.”

Como salientado pela ré e comprovado pela ata de assembleia juntada às fls. 98/100, deliberou-se que:

“(...) o condomínio não tem infraestrutura e não tem previsão em projeto para carros elétricos e que não serão autorizadas instalações individuais e no futuro o condomínio poderá estudar a implantação de infraestrutura para todos, desde que viável tecnicamente, inclusive no que tange a carga elétrica do empreendimento, que deverá ser alvo de estudo técnico por engenheiro especializado, mas mediante prévia aprovação de futura assembleia, não sendo tal tema prioridade nesse momento” (fl. 98/100).

É o que basta para tornar improcedente o pleito ora veiculado, na medida em que o interesse individual de um morador não tem o condão de sobrepujar a vontade da maioria, regularmente manifestada em assembleia.

Destarte, cabe ao condômino aguardar que a reivindicação alcance o 'status' de interesse coletivo, ocasião na qual todos os moradores, em condição de igualdade, poderão ser beneficiados por eventual implementação.

A respeito da necessidade de decisão assemblear tocante à intervenção:

“APELAÇÃO AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PROPRIETÁRIO DE UNIDADE CONDOMINIAL QUE INSTALOU CENTRAL DE CARREGAMENTO PARA VEÍCULO HÍBRIDO EM VAGA DE GARAGEM DE USO COLETIVO E ROTATIVO AUSÊNCIA DE PRÉVIA AUTORIZAÇÃO DA ASSEMBLEIA INSTALAÇÃO EFETUADA POR EMPRESA ESPECIALIZADA E COM EMISSÃO DE ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA QUE NÃO AUTORIZA A VIOLAÇÃO À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - CABÍVEL A MAJORAÇÃO DE HORÁRIOS ADVOCATÍCIOS NOS TERMOS DO ARTIGO 85, § 11 DO CPC - SENTENÇA MANTIDA DESPROVIDO.” (TJSP – 28ª Câmara de Direito Privado - Apelação Cível nº 1018652-78.2019.8.26.0100, Desembargador relator: Cesar Luiz de Almeida – j. 10 de março de 2020).

Mantém-se, pois, a sentença, que deu adequado desfecho à demanda.

Em razão do desprovimento do recurso, responde o autor por honorários advocatícios equivalentes a 15% sobre o valor da causa.

Ficam as partes intimadas desde logo que, havendo interposição de embargos de declaração contra o presente acórdão, que se **manifestem no próprio recurso sobre eventual oposição ao julgamento virtual**, nos termos do artigo 1º da Resolução nº 549/2011, com a redação alterada pela Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça. **No silêncio, os autos serão automaticamente incluídos no julgamento virtual.**

Do exposto, pelo meu voto, **nego provimento** ao recurso.

ANGELA LOPES
Relatora