



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco
Gabinete Des. Jovaldo Nunes Gomes

142

Quinta Câmara Cível

Recurso de Agravo nº 54934-2/01 - Recife (5ª Vara Cível)

Recorrente: Nelia Navais Henriques

Recorrido: Condomínio do Edifício Ilha D'Oleron

Relator: Des. Jovaldo Nunes Gomes

5469

EMENTA. RECURSO DE AGRAVO CONTRA DECISÃO TERMINATIVA MONOCRÁTICA PROFERIDA EM SEDE DE APELAÇÃO. AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA C/C EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS. REFORMA EM EDIFÍCIO AUTORIZADA EM ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA PELA UNANIMIDADE DOS CONDÔMINOS PRESENTES. AÇÃO PRETENDENDO A NULIDADE DO ATO DA ASSEMBLÉIA. IMPROCEDÊNCIA. APELO. IMPROVIMENTO MONOCRÁTICO. ENTENDIMENTO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. RECURSO DE AGRAVO. IMPROVIMENTO. DECISÃO UNÂNIME. Para a realização de benfeitorias úteis não se exige, conforme dispõe a convenção do condomínio, a aprovação pela totalidade dos votos dos condôminos, mas apenas pela maioria dos presentes.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores que compõem a **QUINTA CÂMARA CÍVEL** do Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco, **POR UNANIMIDADE DE VOTOS**, em **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso interposto, na conformidade do incluso voto, que passa a integrar este julgado.

Recife, 20 de janeiro de 2010.


Des. Jovaldo Nunes Gomes
Relator



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco
Gabinete Des. Jovaldo Nunes Gomes

143

Quinta Câmara Cível

Recurso de Agravo nº 54934-2/01 - Recife (5ª Vara Cível)

Recorrente: Nelia Navais Henriques

Recorrido: Condomínio do Edifício Ilha D'Oleron

Relator: Des. Jovaldo Nunes Gomes

RELATÓRIO

Decisão recorrida às fls. 341/344 da apelação nº 54934-2.

No primeiro grau foi proferida sentença nos autos da Ação de Nunciação de Obra Nova c/c Exibição de Documentos, proposta por **Nelia Navais Henriques** contra o **Condomínio do Edifício Ilha D'Oleron**. O magistrado *a quo* entendeu que deveria ser mantida a deliberação tomada pelos condôminos na Assembléia Geral Extraordinária, uma vez que a reforma aprovada se tratava de realização de benfeitoria útil, tendente a melhorar o aproveitamento da área comum do condomínio, não demandando a aprovação pela totalidade dos votos do condomínio, como entende a recorrente, mas apenas pela unanimidade dos votos dos presentes à assembléia.

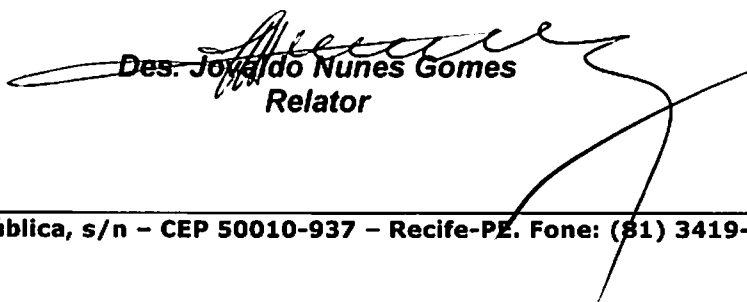
A autora interpôs apelação, à qual neguei seguimento através da terminativa de fls. 341/344, por entender que a decisão recorrida estava em confronto com a jurisprudência desta Corte.

Contra a decisão de minha lavra, a autora interpôs o presente recurso de agravo, objetivando o seu total provimento para o fim de reformar a decisão recorrida. Para tanto, alegou que "as duas jurisprudências que fundamentaram a decisão guerreada (...) não se prestam para tal fim, muito pelo contrário, ratificam o 'bom' direito da recorrente para se dar provimento ao recurso de apelação interposto" (fls. 07). Ademais, sustentou que "para se efetuar as modificações realizadas no Condomínio do Edifício Ilha D'Oleron é necessária a unanimidade de condôminos, ou seja, a aprovação da totalidade dos votos dos condôminos" (fls. 05). Por fim, disse que a decisão recorrida está em confronto com a jurisprudência do STF.

Não convencido de mudança no entendimento anteriormente esposado, submeto o feito à Colenda 5ª Câmara Cível.

É o relatório.

Recife, 20 de janeiro de 2010.


Des. Jovaldo Nunes Gomes
Relator



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco
Gabinete Des. Jovaldo Nunes Gomes

144

Quinta Câmara Cível

Recurso de Agravo nº 54934-2/01 - Recife (5ª Vara Cível)

Recorrente: Nelia Navais Henriques

Recorrido: Condomínio do Edifício Ilha D'Oleron

Relator: Des. Jovaldo Nunes Gomes

VOTO

Na parte que interessa, a decisão agravada está vazada nos seguintes termos (fls. 341/344 da apelação nº 54934-2):

"(...) Trata-se de apelação contra sentença que, nos autos da Ação de Nunciação de Obra Nova c/c Exibição de Documentos, proposta por Nelia Navais Henriques contra o Condomínio do Edifício Ilha D'Oleron, julgou improcedente o pedido, nos seguintes termos (fls. 242): "[...] A reforma, aprovada pela unanimidade dos condôminos presentes à Assembléia Geral, vem introduzir no prédio benfeitorias úteis que não implicam em modificação na sua estrutura, fachada, projeto arquitetônico, decoração das portas, esquadrias externas, mas tão somente no melhor aproveitamento funcional de parte comum. Não se trata, pois, de benfeitorias voluptuárias, hipótese, esta sim, que demandaria a aprovação pela totalidade dos votos do Condomínio, segundo estabelece a Convenção, no artigo 20, § único. Em suma, tendo sido a reforma sub quaestio aprovada pela unanimidade dos votos dos presentes à Assembléia Geral Extraordinária, é irrelevante, in casu, a discordância da autora. Mesmo dissentindo, ela está obrigada a acatar o que foi deliberado, inclusive no que tange ao pagamento da taxa extra. A justiça não pode dar abrigo a manifestação de mero capricho ou espírito de querelância. EX POSITIS, julgo improcedente a demanda. Condeno a autora ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios da parte ré, estes, fixados de acordo com o art. 20, § 4º, do CPC, em R\$ 2.000,00 (dois mil reais). Ao ritmo do decidido, revogo o despacho de fls. 97/99. P.R.I." No apelo (fls. 245/262), a recorrente disse que o recurso deve ser provido com a consequente reforma da sentença para o fim de se julgar procedente o pedido inicial, invertendo-se o ônus sucumbencial. Para tanto, alegou que: "[...] Em sua distorcida visão dos fatos apresentados, o laborioso Magistrado a quo decreta que as reformas "vem introduzir no prédio benfeitorias úteis que não implicam em modificação na sua estrutura, fachada, projeto arquitetônico, decoração das portas, esquadrias externas, mas tão somente no melhor aproveitamento funcional de parte comum". Não é isso o que se vê das plantas (parciais) apresentadas, onde está claramente demonstrado que as reformas criarão novo ambiente, dividindo e mudando a destinação atual do hall social, bem como prevêem a substituição de uma janela do tipo esquadria por uma porta, entre outras" (fls. 259) e acrescentou: "[...] Da mesma forma, surpreendeu-se a APELANTE com as "técnicas" conclusões apresentadas na R. Sentença, de que as reformas "vem



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco
Gabinete Des. Jovaldo Nunes Gomes

145

introduzir no prédio benfeitorias úteis que não implicam em modificação na sua estrutura, fachada, projeto arquitetônico, decoração das portas, esquadrias externas, mas tão somente no melhor aproveitamento funcional de parte comum", quando ainda encontra-se pendente de julgamento a MEDIDA CAUTELAR INCIDENTAL DE EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS (nº 00197054717-0), apensa aos autos desta ação, proposta com o objetivo de compelir o APELADO a apresentar a totalidade das plantas elaboradas para as reformas, e outros documentos pertinentes (docs. 2 e 3)." (fls. 260). Pugnou pela apreciação do agravo retido de fls. 228/230. Contrarrazões de fls. 279/300 pela manutenção do julgado. Relatado, decido: Agravo Retido (fls. 228/230):

No termo de audiência de fls. 219/221, o Dr. Juiz declarou que (fls. 219/220): "[...] não tendo havido requerimento específico para a produção de outras provas, mas tão-somente simples protesto na petição inicial, declarava encerrada a instrução e concedia a palavra inicialmente ao advogado da autora, para alegações, tendo ele ditado o seguinte: preliminarmente expressada seu inconformismo pelo não deferimento de oitiva das testemunhas expressamente indicadas às fls. 07/08 e requeria que fosse designada a audiência de instrução e julgamento vez que, a audiência para hoje designada destinava-se exclusiva e tão-somente a tentativa de conciliação, pelo que requer que a mesma seja encerrada e designada a audiência de instrução e julgamento, vez que, como já disse a presente audiência destina-se exclusivamente conciliação." Nego provimento ao referido recurso. Agiu corretamente o magistrado ao encerrar a fase instrutória do feito, pois, como restou esclarecido, não havia necessidade de produção de prova, qualquer que fosse; a existente nos autos era suficiente, como foi, para prolação da sentença. A jurisprudência tem firmado posição nos seguintes termos: "APELAÇÃO CÍVEL. CERCEAMENTO DE DEFESA. PRELIMINAR REJEITADA. DANO MORAL. DEVER DE INDENIZAR. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. INEXISTÊNCIA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.- Não há cerceamento do direito de defesa quando os autos contêm prova documental suficiente para permitir a formação da convicção judicial, circunstância que autoriza o julgamento antecipado da lide, dispensadas outras dilações probatórias (Apelação Cível nº 96559-9, Des. Rel. Frederico Ricardo de Almeida Neves, Sexta Câmara Cível julgado em 21/09/2005)" "APELAÇÃO. PROCESSO CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA POR CERCEAMENTO DE DEFESA, SUSCITADA PELO APELANTE. PRELIMINAR REJEITADA À UNANIMIDADE. INTELIGÊNCIA DO ART. 330, I, DO CPC. MÉRITO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. INCOMPROVAÇÃO DE EFETIVO PREJUÍZO. NÃO CONFIGURADO O DANO MORAL QUE FUNDAMENTA A PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. INTELIGÊNCIA DO ART. 927 DO CÓDIGO CIVIL E ART. 6º, VI, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. APELO UNANIMEMENTE IMPROVIDO.- Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da lide, é dever do juiz e, não, mera faculdade, assim proceder. Preliminar unanimemente rejeitada.- Perturbações e transtornos estão contidos no conceito de meros dissabores. Inexistente nexo de causalidade entre os fatos e os prejuízos



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco
Gabinete Des. Jovaldo Nunes Gomes

146

narrados. - Ausentes os elementos ensejadores da obrigação de indenizar. Danos morais não reconhecíveis na espécie, conforme fundamentos da decisão. Indemonstrado prejuízo advindo do bloqueio da linha telefônica em pauta.- Incomprovadas conduta ilícita, gravidade do dano ou repercussão de ofensa moral. Recurso de Apelação improvido, à unanimidade. (Apelação Cível nº 160673-3, Des. Rel. Cândido José da Fonte Saraiva de Moraes, 2ª Câmara Cível, julgado em 11/2/2009)" Quanto ao mérito: Destaco da decisão impugnada o seguinte texto (fls. 239/242): "[...] A matéria de fato está suficientemente elucidada com a ampla prova documental já trazida aos autos, tanto na propositura da ação, quanto na contestação e réplica. Assim é que já se encontram nos autos: cópias de atas, do livro de presença às assembléias, escritura de convenção de condomínio, abaixo-assinado de condôminos concordando com as reformas, comprovantes de pagamento da taxa extra aprovada e destinada à reforma, fotografias, planta, projeto de ambientação, parecer jurídico sobre a reforma etc.. Na lição de Moacyr Amaral Santos, "a prova tem por finalidade convencer o juiz quanto à existência ou inexistência dos fatos sobre que versa a lide. Estes, portanto, constituem o seu objeto" (Dir. Proc. Civil, 3ª ed., v. 2, pág. 287). Embora não tenha realizado uma inspeção judicial, na forma prevista no CPC, estive no Edifício Ilha d'Oleron, antes da audiência. Aliás, a autora, cientificada, pelo interfone, da minha presença, não se dignou a descer ao andar térreo. Nessa visita – que seria aquilo que Cernelutti considerava "prova sem denominação" – tive uma visão geral do que foi mostrado, por partes, nas fotografias que a autora juntou (fls. 37/50). E a primeira impressão que se colhe é a existência de um grande salão de passos perdidos. A reforma visa a dar um aproveitamento útil e funcional ao espaço, preservando o hall social, mas destinando uma área para o trânsito, lazer e jogos das crianças. A abertura lateral, prevista, permitirá o acesso direto à quadra externa de jogos. Conforme bem salienta o lúcido parecer de fls. 166/9, referindo-se à reforma, "Corretíssima a idéia, só merecendo louvores a sua concretização, pois se, de um lado, conferirá inclusive às crianças da edificação, a imprescindível segurança em face da violência urbana que todos experimentamos no dia-a-dia, considerando que quem estiver no referido local não estará exposto à sanha de desajustados, de outro lado, facilitará o uso do hall social do Edifício Ilha d'Oleron, possibilitando a sua conservação – quer seja na parte que se destinará ao hall propriamente dito, quer seja do próprio espaço fechado criado – e previne sua deterioração" (fl. 167). A reforma, aprovada pela unanimidade dos condôminos presentes à Assembléia Geral, vem introduzir no prédio benfeitorias úteis que não implicam em modificação na sua estrutura, fachada, projeto arquitetônico, decoração das portas, esquadrias externas, mas tão somente no melhor aproveitamento funcional de parte comum. Não se trata, pois, de benfeitorias voluptuárias, hipótese, esta sim, que demandaria a aprovação pela totalidade dos votos do Condomínio, segundo estabelece a Convenção, no artigo 20, § único. Em suma, tendo sido a reforma sub quaestio aprovada pela unanimidade dos votos dos presentes à Assembléia Geral Extraordinária, é irrelevante, in casu, a discordância da autora. Mesmo dissentindo, ela está obrigada a



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco
Gabinete Des. Jovaldo Nunes Gomes

147

acatar o que foi deliberado, inclusive no que tange ao pagamento da taxa extra. A justiça não pode dar abrigo a manifestação de mero capricho ou espírito de querelância. EX POSITIS, julgo improcedente a demanda. Condeno a autora ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios da parte ré, estes, fixados de acordo com o art. 20, § 4º, do CPC, em R\$ 2.000,00 (dois mil reais). Ao ritmo do decidido, revogo o despacho de fls. 97/99. P.R.I."

Com efeito, a deliberação tomada em Assembléia pelos condôminos não merece qualquer reparo. Não havia, como não há, necessidade da concordância de todos os condôminos para deliberar sobre o assunto. A maioria dos presentes era suficiente. No caso, houve a unanimidade dos que compareceram. A jurisprudência tem assentado o seguinte: "CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DEMOLITÓRIA. CONDOMÍNIO. OBRA. GUARITA DE SEGURANÇA. ASSEMBLÉIA CONDOMINIAL. APROVAÇÃO. Aprovada por unanimidade em assembléia condominial a construção de uma guarita de segurança, descabe a alegação de inexistência de quorum mínimo, ainda mais quando não houve qualquer oposição ao pagamento da cota para o custeio da obra, que se constituiu, na verdade, um benefício para os condôminos. DECISÃO: À UNANIMIDADE DE VOTOS, NEGOU-SE PROVIMENTO AO APELO (Apelação Cível nº 49533-2, Rel. Des. Adalberto de Oliveira Melo, 2ª Câmara Cível, julgado em 16/01/2008)" "PROCESSUAL CIVIL - AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA - CONDOMÍNIO - INSTALAÇÃO DE RÁDIO-BASE - TELEFONIA CELULAR - ALTERAÇÃO DE FACHADA - CONVENÇÃO (REGIMENTO INTERNO); NECESSIDADE DE APROVAÇÃO UNÂNIME EM ASSEMBLÉIA - AGRAVO PROVIDO - DECISÃO UNÂNIME. In casu, a instalação de uma estação rádio-base necessitaria da aprovação, em assembléia, dos votos dos condôminos, respeitadas as demais regras atinentes à convocação e deliberação, constantes no Regimento Interno ou Convenção do condomínio, nos termos dos artigos 1.352 e 1.353 do Código Civil. Dos dispositivos depreende-se que estes deixam para o Regimento Interno ou a Convenção a prerrogativa de instituir quorum especial para a resolução de determinados assuntos para os quais os condôminos tenham maior interesse em proteger, sempre com o fito de melhor harmonizar a convivência dos diferentes grupos que formam o condomínio edilício. Não restou demonstrado pelo síndico à realização de assembléia que obtivesse a aprovação necessária para que fosse realizada a obra consubstanciada na construção e instalação de uma estação rádio-base de operadora de telefonia móvel, de acordo com o art. 17 da Convenção, que prevê unanimidade de votos para deliberação sobre a modificação na fachada do edifício. Agravo provido. Decisão unânime (Agravo de Instrumento nº 163737-4, Rel. Des. Bartolomeu Bueno, 3ª Câmara Cível, julgado em 13/03/2008)" Ante o exposto, e considerando a jurisprudência deste Tribunal de Justiça, NEGOU-SE PROVIMENTO ao recurso, o que faço com fulcro no art. 557 do Código de Processo Civil, c/c o art. 74, inciso VIII, do RITJ de Pernambuco. (...)"

Não vislumbro no referido recurso qualquer argumentação que venha ensejar modificação no posicionamento adotado na decisão



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco
Gabinete Des. Jovaldo Nunes Gomes

143

agravada, posto que, como visto, enfrentou todos os pontos controvertidos, encontrando-se em sintonia com o entendimento desta Corte.

Outrossim, no tocante à alegação de que a decisão recorrida está em confronto com a jurisprudência do STF, observo que o acórdão colacionado pela agravante não destoa do entendimento desta Corte, haja vista que faz remissão ao que foi estabelecido na convenção de condomínio do caso concreto.

Ante o exposto, voto no sentido de negar seguimento ao recurso.


Des. Jovaldo Nunes Gomes
Relator