

Gabinete do Desembargador Itamar de Lima

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5088935-19.2018.8.09.0051

Comarca de GOIÂNIA

3ª CÂMARA CÍVEL

APELANTE (S): PEDRO PAULO CONSTANTINO SILVA

APELADO (S): CONDOMÍNIO DE LA FLOR

RELATOR: Desembargador ITAMAR DE LIMA

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. INSTALAÇÃO DE APARELHO DE AR-CONDICIONADO. RISCO À SEGURANÇA DA REDE ELÉTRICA DO CONDOMÍNIO. VIOLAÇÃO ÀS NORMAS DE REGÊNCIA. CONDENAÇÃO AO DESFAZIMENTO DAS ALTERAÇÕES. MANUTENÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. APRECIÇÃO EQUITATIVA. ART. 85, § 8º, DO CPC.

1. É defeso ao condômino realizar obras que comprometam a segurança da edificação e dos demais condôminos (art. 1.336 do Código Civil e art. 10 da Lei 4.591/1964).

2. Havendo comprovação que a instalação dos aparelhos condensadores



de ar-condicionado excedeu a carga elétrica suportada pelas instalações do condomínio e colocou em risco a segurança de todos os moradores, deve ser mantida a sentença que condenou o proprietário a desfazer a alteração, em prazo razoável, sob pena de multa diária.

3. Não merece prosperar o pedido de redução dos honorários advocatícios sucumbenciais fixados de forma equitativa (art. 85, § 8º, do CPC), visto que foram observados os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, bem como os critérios do art. 85, § 2º, do CPC.

4. Diante da sucumbencial recursal, majora-se a condenação em honorários advocatícios para o valor de R\$3.500,00 (tres mil e quinhentos reais), nos termos do art. 85, §§ 8º e 11, do CPC.

APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. SENTENÇA MANTIDA.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, **ACORDAM** os integrantes da **4ª Turma Julgadora** em sessão da **3ª Câmara Cível**, **à unanimidade**, em **conhecer da apelação e desprovê-la**, nos termos do voto do relator. **Sentença mantida.**

Votaram com o relator, o juiz substituto em segundo grau Fábio Cristóvão de Campos Faria e o Dr. Sebastião Luiz Fleury, substituto do desembargador Ney Teles de Paula.

Presidiu a sessão, desembargador Itamar de Lima.

Presente o Procurador de Justiça Dr. Abraão Júnior Miranda Coelho.

Goiânia, 16 de novembro de 2020.

Desembargador **ITAMAR DE LIMA**

Relator



VOTO DO RELATOR

Conforme relatado, trata-se de **apelação cível** (mov. 61) interposta por **PEDRO PAULO CONSTANTINO SILVA** contra sentença (mov. 58) proferida pelo Juiz de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Goiânia, José Ricardo Marcos Machado, nos autos da ação de obrigação de fazer ajuizada por **CONDOMÍNIO DE LA FLOR**.

Sentença (mov. 58):

“Trata-se de ação de obrigação de fazer ajuizada por Condomínio De La Flor em desproveito de Pedro Paulo Constantino Silva.

Expõe a inicial postulatória que por regra estabelecida no Regimento Interno do autor, ao ocupante de cada unidade habitacional autônoma que compõe o condomínio é permitida nela instalar um único aparelho de ar condicionado. A instalação, menciona o requerente, deve observar as normas do regimento, de sorte a evitar que a falta de uniformização comprometa a fachada do prédio. Salienta o proponente que o requerido, contrariando a normatização interna, instalou em seu apartamento três (3) aparelhos de ar condicionado, sobrecarregando a rede elétrica e alterando a fachada do edifício.

(...)

Assim, evidenciado o descumprimento de norma do regimento do condomínio, **julgo procedente o pedido** para determinar ao requerido que proceda, no prazo de trinta (30) dias, ao desfazimento da instalação das condensadoras do ar condicionado na sacada de seu apartamento, adequando ao que estabelecido no artigo 14, inciso XIII, do regimento do condomínio, retirando os equipamentos excedentes, mantendo apenas uma de potência máxima de 9.000 btu's, sob pena de multa diária de R\$ 300,00 (trezentos reais), limitada a sessenta dias/multa.

Condeno o requerido a pagar as despesas processuais e honorários advocatícios que arbitro em R\$ 3.000,00 (três mil reais), nos termos do que dispõe o artigo 85, parágrafo 8º, do Código de Processo Civil”.

O inconformismo consiste, em suma, na alegação de que não viola as normas do condomínio a instalação das condensadoras dos aparelhos de ar-condicionado na sacada, visto que não haveria risco à segurança dos demais condôminos, tampouco alteração da fachada.

O recurso não merece acolhida.

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO EDÍLIO. INSTALAÇÃO DE APARELHO DE AR-CONDICIONADO. RISCO À SEGURANÇA DA REDE ELÉTRICA DO CONDOMÍNIO. VIOLAÇÃO ÀS NORMAS DE REGÊNCIA. CONDENÇÃO AO



DESFAZIMENTO DAS ALTERAÇÕES. MANUTENÇÃO.

Inicialmente, ressalta-se que, consoante o art. 1.336 do Código Civil (CC), é dever do condômino utilizar do imóvel de forma a não comprometer a segurança da edificação.

“Art. 1.336. São deveres do condômino: (...)

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes”.

Do mesmo modo, o art. 10 da Lei 4.591/1964, que trata do condomínio em edificações e incorporações imobiliárias, veda a utilização da unidade de forma de forma nociva à segurança dos demais moradores.

“Art. 10. É defeso a qualquer condômino:

I - alterar a forma externa da fachada;

II - decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;

III - destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;

IV- embaraçar o uso das partes comuns

§ 1º O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo, ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe fôr estipulado.

§ 2º O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que (VETADO) ou modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos”.

Conforme se depreende dos autos, o regimento interno do condomínio apelado (mov. 1, arq. 13) dispõe que **a rede elétrica do local suporta apenas um 1 (um) aparelho de ar-condicionado de 9.000 (nove mil) BTUs por unidade** (art. 14, XIII).



Nesse sentido, o morador que desejar realizar algum acréscimo na carga elétrica de sua unidade deve seguir o procedimento disposto no art. 171 do regimento, de modo a evitar a sobrecarga na rede e a preservar a segurança das instalações. Confirma-se o teor dos supracitados dispositivos:

“Art. 14 (...) XIII. É permitida a instalação de ar condicionado nas unidades autônomas em conformidade com o projeto original e em consonância com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), devendo a potência seguir a determinada no manual do proprietário, entregue pela construtora, que diz que **a potência deve ser de até 9000 btus e cada unidade só poderá instalar 01 aparelho**. Se instalado o modelo Split, **o aparelho poderá ser colocado na parte superior não visível da sacada**, na parede lateral ao lado que se tem o ralo em cada sacada e o dreno deve descer pela quina da parede até o ralo, ou seu condensador poderá ser instalado abaixo do caixote já existente, de maneira centralizada, com fiação dentro da tubulação e dreno passando pelo lado direito e entrando através da placa de gesso, voltado para a parte interna da unidade, impedindo o gotejamento externo, ficando proibido o dreno pingar água para o lado de fora. (sob pena de multa, item F)”.

“Art. 171. Os acréscimos de carga elétrica deverão ser solicitados formalmente à Administração do condomínio para sua liberação ou não. Deverá ser apresentado obrigatoriamente relatório comprovando o balanceamento das cargas, com cópia de ART do responsável. No caso do proprietário exceder ou não respeitar o projeto elétrico do apartamento, caberá multa (E) mensal até a regularização do mesmo”.

Dito isso, verifica-se que **o apelante instalou 3 (três) aparelhos de ar-condicionado, excedendo a carga elétrica suportada pela instalação e desrespeitando as normas de segurança do condomínio**. Outrossim, não há comprovação de que fora observado o procedimento do art. 171 do regimento interno.

Além disso, o apelante não demonstrou nos autos que a instalação não causará sobrecarga na rede elétrica do condomínio, de modo que se observa o efetivo risco à segurança dos demais condôminos, não merecendo reparos a sentença que determinou o desfazimento das alterações.

Esse tem sido, a propósito, o posicionamento desta Corte em casos análogos:

Ementa: “**AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS. ALTERAÇÃO DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL. REGIMENTO INTERNO. 1. É defeso a qualquer condômino destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos.** Literalidade do artigo 10 da Lei nº 4.591/64. 2. A Convenção e Regimento Interno do condomínio é regramento de caráter institucional com força vinculante em relação a

todos os condôminos e ocupantes. 3. In casu, a instalação dos equipamentos maquinários e das placas fotovoltaicas para geração de energia solar acarretará na alteração dos fins a que se destinam os lotes localizados em condomínio horizontal de chácaras. 4. Evidenciados os requisitos necessários para a concessão da tutela de urgência, quais sejam, a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, previstos no artigo 300, do vigente Código de Processo Civil, impõe-se a reforma da decisão agravada. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO. (TJGO, Agravo de Instrumento (CPC) 5016376-52.2020.8.09.0000, Rel. Des(a). JAIRO FERREIRA JUNIOR, 6ª Câmara Cível, julgado em 27/04/2020, DJe de 27/04/2020).

Ementa: “APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. CONDOMÍNIO. ALTERAÇÃO DA FACHADA. INADMISSIBILIDADE. 1- Nos termos do art. 10, inc. I, da Lei 4591/64, há vedação absoluta para obras que alterem a fachada e o conjunto arquitetônico do condomínio, por se tratar de patrimônio comum que deve ser preservado em relação aos interesses individuais. 2- De acordo com o art. 1.336, incisos II e III do Código Civil, é dever do condômino "não realizar obras que comprometam a segurança da edificação", bem como “não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas”. 3- Assim, considerando que a proprietária de um dos apartamentos componentes do condomínio alterou consideravelmente a fachada e a estrutura do edifício, deve ser condenada a desfazer a alteração, em prazo razoável, sob pena de multa diária. 4- APELO CONHECIDO E DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. (TJGO, APELACAO CIVEL 342939-83.2013.8.09.0051, Rel. DR(A). MARCUS DA COSTA FERREIRA, 4A CAMARA CIVEL, julgado em 20/10/2016, DJe 2143 de 04/11/2016).

Portanto, não merece provimento o recurso em relação a esse ponto.

HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. APRECIÇÃO EQUITATIVA. ART. 85, § 8º, DO CPC.

O apelante requereu, no caso de não ser afastada a condenação principal, a redução dos honorários advocatícios sucumbenciais para o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais).

Nos termos do **art. 85, § 8º, do Código de Processo Civil (CPC)**, “nas causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou, ainda, quando o valor da causa for muito baixo, o juiz fixará o valor dos honorários por apreciação equitativa, observando o disposto nos incisos do § 2º”.

Não existe no feito, a princípio, proveito econômico, pois se trata apenas de obrigação de fazer, e o valor da causa é muito baixo (R\$ 100,00 – cem reais), sendo correta a apreciação equitativa.



Cabe pontuar, contudo, que **o valor indicado pelo apelante é incapaz de remunerar de forma digna o trabalho do advogado, cujos honorários possuem, inclusive, caráter alimentar** (art. 85, § 14, do CPC). A propósito:

Ementa: “**AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DO SEGURO DPVAT. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS FIXADOS EM VALOR IRRISÓRIO. MAJORAÇÃO. APRECIÇÃO EQUITATIVA. APLICABILIDADE DO §8º DO ARTIGO 85 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. PREQUESTIONAMENTO.** Ausentes argumentos relevantes que demonstrem o desacerto dos fundamentos utilizados na decisão recorrida, impõe-se o desprovisionamento do recurso. Recurso de agravo interno conhecido e desprovido. (TJGO, **Apelação (CPC) 5245465-17.2019.8.09.0051**, Rel. Des(a). **GILBERTO MARQUES FILHO**, 3ª Câmara Cível, julgado em 13/07/2020, DJe de 13/07/2020).

Ementa: “**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE SEGURO DPVAT. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. SÚMULA 426/STJ. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. VALOR ÍNFIMO. FIXAÇÃO EQUITATIVA. ART. 85, §§ 2º E 8º, CPC. SENTENÇA REFORMADA.** (...) 2. Os honorários sucumbenciais, se considerados irrisórios, devem ser fixados por apreciação equitativa, observando-se o grau de zelo profissional, lugar da prestação do serviço, natureza e importância da causa, o trabalho realizado pelo advogado, bem como o tempo exigido para o seu serviço, conforme preceitua o artigo 85, §8º do Código de Processo Civil. (...)” (TJGO, **Apelação (CPC) 5527273-60.2019.8.09.0051**, Rel. Des(a). **GERSON SANTANA CINTRA**, Goiânia - 19ª Vara Cível e Ambiental, julgado em 24/08/2020, DJe de 24/08/2020).

Dessa forma, não merece reparos a sentença.

DO DISPOSITIVO

ANTE O EXPOSTO, **CONHEÇO E NEGO PROVIMENTO** ao apelo, mantendo incólume a sentença recorrida. Diante da sucumbência recursal, majoro a condenação em honorários advocatícios para o valor de R\$ 3.500 (tres mil e quinhentos reais), nos termos do art. 85, §§ 8º e 11, do CPC.

É o voto.

Goiânia, 10 de outubro de 2020.

Desembargador **ITAMAR DE LIMA**



Relator



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 17/11/2020 15:51:40

Assinado por ITAMAR DE LIMA

Localizar pelo código: 109387695432563873439839648, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>