



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Registro: 2018.0000047076

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0080984-82.2011.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelada CONDOMÍNIO SPAZIO IPÊ AMARELO, são apelados/apelantes REINALDO APARECIDO BORGES (JUSTIÇA GRATUITA) e ALESSANDRA TOSHIE HOSOI (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento aos recursos. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ANA CATARINA STRAUCH (Presidente) e DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 6 de fevereiro de 2018.

Campos Petroni
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

APELAÇÃO Nº 0080984-82.2011.8.26.0002

COMARCA DE SÃO PAULO

APTES./APDOS.:

CONDOMÍNIO SPAZIO IPÊ AMARELO - (autor)

ALESSANDRA TOSHIE HOSOI - (corrê)

APDO.: REINALDO APARECIDO BORGES - (corrêu)

JUÍZA DRA. ADRIANA MARILDA NEGRÃO

VOTO Nº 33.357

Ementa:

Obrigação de fazer movida por Condomínio contra condôminos. Construção de cobertura em área privativa dos moradores (apartamentos no térreo), que modificou o percurso do sistema de para-raios (Norma ABNT NBR-5419:2005 e 5419:15) do edifício, causando dispersão de corrente, o que, segundo se verificou no laudo pericial (Eng. Pio Tamassia), coloca em risco a vida dos moradores. R. sentença de parcial procedência da ação, apenas com relação à Sra. Alessandra, tendo sido desacolhido o pedido quanto ao Sr. Reinaldo. Apelos do Condomínio acionante e da condômina corrê. Decisão monocrática que deve ser mantida, por seus próprios fundamentos. Desprovidimento a ambos os recursos.

São apelações interpostas pelo Condomínio autor e a corrê Alessandra, contra r. sentença de fls. 480/482, na qual julgada parcialmente procedente obrigação de fazer. Obrigada a acionada Alessandra a remover de sua unidade autônoma a cobertura externa instalada, no prazo de trinta dias, a contar do trânsito em julgado da decisão singular. Improcedente, por outro lado, a ação, em relação ao corrêu Reinaldo. Recíproca a sucumbência, o demandante restou compelido a arcar com metade das custas e despesas do feito e a requerida Alessandra com a outra metade dessas despesas. Por ser o patrono dos réus o mesmo, suportará o Condomínio honorários em seu favor, arbitrados em R\$ 2.000,00. Já a requerida Alessandra deverá honrar honorários advocatícios do acionante, no



PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

APELAÇÃO Nº 0080984-82.2011.8.26.0002

porcentual de 20%, calculado sobre o *quantum* dado à causa (R\$ 4.000,00, em 2011), atualizado.

Pelo que se infere dos autos, o Condomínio Spazio Ypê Amarelo ajuizou obrigação de fazer contra Reinaldo Aparecido Borges e Alessandra Toshie Hosoi, com o intuito de obrigá-los a retirar coberturas tidas como irregulares, construídas em seus imóveis, alegando que tal instalação interfere com a rede de **para-raios** do edifício, causando a dispersão de corrente, o que coloca em risco a vida dos moradores.

Saneador à fl. 236, tendo sido elaborado laudo pericial (Eng. Pio Tamassia), fls. 309/394, complementado às fls. 450/451 e 464/467.

Consta ainda notificações realizadas pelo Condomínio aos corréus, fls. 22/25, tendo sido antecipados os efeitos da tutela, para que as coberturas fossem retiradas, sob pena de multa diária, fl. 74. Contra tal decisão, interpôs o correquerido Reinaldo agravo instrumental, **provido**, Rel. Pedro de Alcântara (8ª Câmara de Direito Privado), fls. 196/197, para que as coberturas fossem mantidas até julgamento definitivo da lide.

Contestações, replicadas.

Irresignado, apela primeiro o Condomínio demandante. Requer a condenação de ambos os condôminos a retirar as coberturas e a corrigir o **para-raios** afetado com a construção irregular, devendo os dois suportar as despesas que deram causa nesse sentido.

Recorre ainda a corré Alessandra, requerendo a reforma da r. sentença, para julgar improcedente a ação. Pleiteia, por fim, a diminuição dos honorários a que fora condenada para o percentual mínimo.



PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

APELAÇÃO Nº 0080984-82.2011.8.26.0002

Vieram contrarrazões do autor e do corréu Reinaldo.

É o relatório, em complementação aos de fls. 196/197 e 480.

Antes de mais nada, importante destacar que perderam as partes a excelente oportunidade de fl. 435, para solução amigável, em 2015.

A r. sentença está fundamentada e deu correta solução à lide, ainda mais tendo-se em conta que o que se está tutelando no presente caso é o bem maior, qual seja, a vida humana, já que constatado em laudo pericial que a construção irregular de uma das coberturas poderia acarretar risco de morte de condôminos e de quem transita no entorno de tal construção.

Concorda-se ainda com a MM^a. Juíza no sentido de que independente de aprovação da colocação das coberturas nas duas unidades térreas, em assembleia geral (fl. 20), isso não retira do autor o direito de ação para remoção destas, já que, repete-se, verificou-se que, em razão de tal construção, há risco à segurança dos moradores. Aliás, negligente seria o síndico se não praticasse os atos necessários à defesa dos interesses comuns dos condôminos.

Elaborado laudo oficial, constatou o *expert* que, com relação à cobertura do apartamento da requerida Alessandra, houve alteração e emenda na barra chata de alumínio na descida para o muro, não tendo verificado medição de seu aterramento e sua eficácia. Falou ainda em existência de proximidade menor que 0,5 m da barra



PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

APELAÇÃO Nº 0080984-82.2011.8.26.0002

chata de alumínio com a estrutura construída pela condômina, o que representa risco de centelhamento e, em consequência, altíssimo risco aos frequentadores do local e entorno.

Informou também o auxiliar do juízo que apesar do sistema SPDA não passar pela unidade do Sr. Reinaldo, a cobertura metálica instalada em seu terraço estaria em contato direto com a cobertura da unidade da requerida Alessandra, e, portanto, ocasionando os mesmos riscos, fl. 386.

Afirmou ainda que o sistema de para-raios instalado no Condomínio possui **não conformidades** desde sua instalação inicial, sendo que sua eficiência foi agravada com a construção das coberturas pelos requeridos, em particular a cobertura do apartamento da requerida Alessandra, fl. 387.

Por fim, em resposta a quesitos complementares, esclareceu que uma vez removida a cobertura da corré Alessandra ou atendido o requisito de distância mínima do sistema de para-raios, isso, após a correção a ser efetuada pelo Condomínio requerente, a cobertura do corréu Reinaldo não necessitaria ser removida, fls. 466/467.

Assim, por tudo o que constou no trabalho oficial, verifica-se que duas obras são necessárias para regularização da situação dos para-raios do edifício.

A primeira providência é a remoção da cobertura da unidade pertencente à Sra. Alessandra, uma vez que tal, da forma que fora construída, acarreta risco grave à vida dos condôminos. E, a segunda providência cabe ao próprio Condomínio, pois, como ponderado pelo perito, o sistema SPDA (para-raios) ali instalado possui **não**



PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

APELAÇÃO Nº 0080984-82.2011.8.26.0002

conformidades desde sua instalação inicial, o que deverá ser corrigido não só com o refazimento do anel, mas de outras cautelas a serem adotadas, segundo consta às fls. 465/466.

Nada impede, contudo, que a acionada Alessandra instale nova cobertura, posteriormente, mas respeitando as regras técnicas de distância mínima do sistema de para-raios, tal qual constou no laudo oficial.

Desse modo, de rigor a manutenção da decisão singular, por seus próprios fundamentos, sem olvidar do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça.

Por fim, com relação aos honorários advocatícios a que fora condenada a condômina requerida, tem-se que são razoáveis (**20%**), ainda mais tendo-se em conta o valor da causa (apenas **R\$ 4.000,00**), utilizado como base de cálculo. Por outro lado, mesmo tendo se quedado perdedora em sede recursal tal corrê, deixo de majorar a honorária arbitrada em primeiro grau, em conformidade com o que dispõe o art. 85 § 11 processual, uma vez que a verba fora arbitrada na origem no percentual máximo permitido por lei.

Ciência, na vara de origem, ao **Ministério Público**, por haver relevante interesse público, de segurança e de urbanismo.

Diante do exposto, **nego provimento aos recursos do Condomínio autor e da condômina corrê.**

CAMPOS PETRONI
Desembargador Relator sorteado