



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL N.º 0806788-30.2023.8.19.0052

**APELANTES: CONDOMÍNIO VILLA DAS PÉROLAS e RODRIGO MARTINS
ABREU**

APELADA: ROSALIA ROSA VINAGRE

RELATOR: DESEMBARGADOR ALESSANDRO OLIVEIRA FELIX

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO C/C DECLARAÇÃO DE VALIDADE DE ATO JURÍDICO E OBRIGAÇÃO DE FAZER. OBRA REALIZADA EM UNIDADE CONDOMINIAL. ALEGAÇÃO DE INOBSERVÂNCIA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E DE IRREGULARIDADE NA APROVAÇÃO DO PROJETO. PRELIMINAR DE AUSÊNCIA DE DIALETICIDADE REJEITADA. RAZÕES RECURSAIS QUE PERMITEM A COMPREENSÃO DA INSURGÊNCIA. PROVA PERICIAL PRODUZIDA SOB O CONTRADITÓRIO, COM POSTERIOR PRESTAÇÃO DE ESCLARECIMENTOS PELO EXPERT. INEXISTÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA. MERO INCONFORMISMO COM AS CONCLUSÕES PERICIAIS. PROJETO APROVADO FORMALMENTE PELO CONDOMÍNIO, SEM RESSALVAS, E UTILIZADO PARA A OBTENÇÃO DO ALVARÁ MUNICIPAL.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

PERÍCIA QUE CONFIRMA A CORRESPONDÊNCIA ENTRE A OBRA EXECUTADA E O PROJETO APROVADO E AFASTA A ALEGADA ALTERAÇÃO POSTERIOR DAS MEDIDAS. DIVERGÊNCIAS EM RELAÇÃO À CONVENÇÃO CONDOMINIAL JÁ EXISTENTES NO PROJETO APROVADO. CONSTATAÇÃO DE OUTRAS EDIFICAÇÕES COM CARACTERÍSTICAS SEMELHANTES. SISTEMA CONSTRUTIVO STEEL FRAME RECONHECIDO TECNICAMENTE, SEM DEMONSTRAÇÃO DE RISCO ESTRUTURAL. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE VÍCIO CAPAZ DE INVALIDAR A APROVAÇÃO CONDOMINIAL. VEDAÇÃO AO COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO. BOA-FÉ OBJETIVA. IMPOSSIBILIDADE DE O CONDOMÍNIO, APÓS APROVAR O PROJETO E CONTRIBUIR PARA A EXPEDIÇÃO DO ALVARÁ, PRETENDER DESCONSTITUIR A SITUAÇÃO POR ELE PRÓPRIO CRIADA. AUSÊNCIA DE PROVA DOS FATOS CONSTITUTIVOS DO DIREITO ALEGADO. ART. 373, I, DO CPC. MANUTENÇÃO DA IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS EM GRAU RECURSAL, NOS TERMOS DO ART. 85, § 11, DO CPC. **RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.**

ACÓRDÃO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível n.º 0806788-30.2023.8.19.0052 em que são apelantes CONDOMÍNIO VILLA DAS PÉROLAS e RODRIGO MARTINS ABREU e é apelada ROSALIA ROSA VINAGRE.

ACORDAM os Desembargadores que integram a 5ª Câmara de Direito Privado, nos termos da minuta e da certidão de julgamento.

RELATÓRIO

Trata-se de PEDIDO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO C/C DECLARAÇÃO DE VALIDADE DE ATO JURÍDICO E COMINAÇÃO À OBRIGAÇÃO DE FAZER movida por CONDOMÍNIO VILLA DAS PÉROLAS, representado por seu síndico e autor, RODRIGO MARTINS ABREU em face de ROSALIA ROSA VINAGRE GOULART.

Em síntese, alega que a Ré é proprietária de uma unidade do condomínio autor e que ela apresentou, um projeto de construção simplificado à Comissão de Obras do Autor, onde ficou constatada a existência de algumas irregularidades. Contudo, levou este projeto sem a aprovação da comissão até a Prefeitura Municipal de Araruama. Aduz que o projeto não foi analisado pela comissão e que a obra não deveria ter começado.

Id 80555436 – Deferida parcialmente a liminar para determinar que a ré se abstenha prosseguir com as obras e melhorias realizadas no imóvel, sob pena de multa de R\$ 10.000,00 por cada ato em desacordo com esta decisão. Multa essa que poderá ser majorada em caso de descumprimento. Id 81890571 – Ata da audiência de conciliação que restou infrutífera.

Id 85642172 - Contestação alegando que há ilegitimidade ativa do 2º autor e que comunicou ao Síndico a adequação das normas exigidas pela Municipalidade, bem





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

como aduz que pediu ajuda apenas no sentido de dar celeridade ao trâmite, para que não caísse em esquecimento. Ainda, afirma que o Segundo Autor, confessa que recebeu o projeto sem exigências, pelo Sr. Newton, testemunha e parte integrante da Comissão de Obras.

Id 99110011 - Após pedido de tutela de evidência feito pela parte ré no id. 96242232, este foi parcialmente deferido para permitir a instalação da caixa d'água. Id 103380931 - Réplica apresentada. Id 128001724 – Deferida a produção de prova pericial. Id 198839656 – Homologada a proposta de honorários periciais. Id 212246506 – Laudo pericial apresentado.

Sentença proferida nos seguintes termos:

“No mérito, cinge-se à controvérsia quanto à irregularidade da obra realizada na unidade residencial da parte ré, a qual iniciou-se sem a devida aprovação da comissão de obras do condomínio, bem como em desacordo com a Convenção de Condomínio. Uma vez realizada nos autos, finalmente, a prova pericial, pode-se extrair do inteiro teor do laudo a seguinte conclusão do perito:

“O laudo pericial tem a função de investigar todos os fatos técnicos alegados pelas partes baseado em documentos acostados aos autos, bem como na efetiva realização da vistoria técnica. Ao analisar esses fatos, é possível afirmar que: 1) A obra executada pela parte ré está de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura e pelo Conselho de Obras do condomínio, tendo seguido os trâmites legais exigidos para emissão do alvará de construção. Embora haja divergência com a convenção quanto aos afastamentos de fundos e para a alamedas das pérolas, o próprio condomínio aprovou formalmente o projeto. Há outras casas com afastamento em desacordo com a convenção no condomínio. 2) A casa em questão não é do estilo colonial, porém há diversas unidades com o mesmo estilo a ser adotado pela ré. 3) Quanto ao método construtivo "Steel Frame", trata-se de sistema estrutural reconhecido pelas normas técnicas brasileiras, quando se segue todos os requisitos apontados, não apresenta riscos à segurança estrutural nem aos imóveis vizinhos. 4) A durabilidade da edificação está diretamente vinculada não apenas à qualidade do projeto e da execução, mas também ao uso adequado do imóvel e ao cumprimento das diretrizes de manutenção preventiva e corretiva descritas no Manual de Uso, Operação e Manutenção. 5) Em relação ao esgoto sanitário, é obrigatório conexão à rede pública quando esta estiver disponível, como é



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

caso do condomínio. Considerando todo o exposto, podemos afirmar que, em relação ao ponto controvertido da lide, “desconformidade com a convenção de condomínio”, existem pontos em desacordo com a convenção do condomínio, como os afastamentos para a alamedas das pérolas e de fundos, além do estilo de construção. Mesmo assim o projeto foi devidamente aprovado. E ainda, ao observarmos outras construções no condomínio, vemos que várias delas diferem do estilo colonial e não respeitam os afastamentos e a cota da construção em relação ao nível da rua corretamente. Sendo assim, podemos considerar que o condomínio aprovou as construções mesmo infringindo a convenção, já que ou estão prontas ou com obras em andamento.”

Impugnado o laudo pela parte ré, especialmente quanto ao descumprimento da Convenção do Condomínio, o perito consignou que:

“No primeiro parágrafo do item A do desenvolvimento do laudo, foram descritos os procedimentos obrigatórios para a realização de obras em condomínio, incluindo: aprovação do projeto arquitetônico junto à Prefeitura, aprovação do projeto pelo condomínio, conforme previsto na Convenção Condominial, e posterior emissão do alvará de construção pelo órgão municipal competente. Ressalta-se que não houve omissão quanto à obrigatoriedade de observância à Convenção Condominial. A menção à emissão do alvará de construção mostra-se relevante, uma vez que sua concessão está condicionada à prévia aprovação do condomínio, a qual consta nos projetos apresentados. Assim, verifica-se que o atendimento às disposições da Convenção Condominial é requisito obrigatório, sendo que as medidas constantes na planta de situação aprovada pelo condomínio apresentam divergências em relação ao que estabelece a referida convenção. Cumpre destacar que o próprio representante da Secretaria de Obras, Urbanismo e Serviços Públicos da Prefeitura, no exercício de sua função, após a reclamação do condomínio, registrou em sua manifestação que a aprovação do projeto somente ocorreu após a apresentação da autorização emitida pelo condomínio.”

Por fim, quanto à alegação de que a planta original, aprovada pelo Conselho, sofrera alterações, o perito constatou que “não houve redução das medidas, conforme afirmado pelo autor na petição inicial. Ressalta-se que tais informações já se encontram descritas de forma explícita no laudo. Verificou-se, ainda, que as medições estão em desacordo com a Convenção Condominial; entretanto, mesmo diante dessa divergência, consta nos documentos o carimbo de aprovação acompanhado de assinatura, sem qualquer ressalva.”

Com efeito, consta do procedimento administrativo nº 17981/2023 o carimbo de aprovação do condomínio, sem qualquer ressalva quanto ao conteúdo do projeto. Ressalte-se que, após a expedição do alvará de licença pela prefeitura e solicitação de suspensão do mesmo pelo condomínio autor, foi emitido parecer da Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Serviços Públicos no sentido de que a aprovação da construção se deu após autorização do condomínio, portanto, com anuência deste.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

No caso dos autos, não cabe à parte ré, após aprovação da construção, alegar a nulidade do ato, uma vez que o próprio condomínio concorreu para expedição do alvará, incidindo o princípio nemo auditur propriam turpitudinem allegans (ninguém pode se beneficiar da própria torpeza), assim, o direito não pode ser avocado de acordo com a conveniência.

Assim, entendo que os elementos de provas produzidas nos autos não corroboram com a tese da inicial. Consoante o disposto no art. 373, inc. I do Código de Processo Civil, compete ao autor a prova dos fatos constitutivos do direito invocado na petição inicial. Tal entendimento encontra conforto no seguinte julgado deste Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO CÍVEL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. ÔNUS DA PROVA. AUSÊNCIA DE PROVA PERICIAL. IMPROCEDÊNCIA. 1- Nos termos do art. 18, do CDC, são considerados vícios as características de qualidade ou quantidade que tornem os produtos ou serviços impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam e também que lhes diminuam o valor. 2 - A responsabilidade dos construtores quanto aos vícios de construção do imóvel é objetiva, independe da existência de culpa, fundada na teoria do risco do empreendimento. 3 - Não obstante, cabe ao consumidor comprovar a ocorrência do fato, dano e nexo causal. 4 - Deixando a parte autora de comprovar os vícios construtivos por meio de prova pericial, imperiosa a manutenção da improcedência. **DESPROVIMENTO DO RECURSO.**

Sobre o tema, sobressai relevante o verbete n.º 330 deste Tribunal de Justiça, o qual dispõe:

Os princípios facilitadores da defesa do consumidor em juízo, notadamente o da inversão do ônus da prova, não exoneram o autor do ônus de fazer, a seu encargo, prova mínima do fato constitutivo do alegado direito.

Desta forma, inexistindo qualquer elemento de prova do ato ilícito alegado na exordial, forçoso reconhecer que a parte autora não comprovou o direito alegado, conforme dispõe o art. 373, inc. I, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido inicial, extinguindo o processo, com resolução do mérito, nos moldes do artigo 487, inciso I, do CPC.

Condeno o demandante ao pagamento das verbas próprias da sucumbência, quais sejam, despesas processuais e honorários advocatícios, estes últimos fixados 10% (dez por cento) sobre o valor atribuído à causa.

Certificado o trânsito em julgado, dê-se baixa e archive-se.

Publique-se. Intimem-se.”



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

Apelação na qual sustenta-se, em síntese, a nulidade da sentença, alegando cerceamento de defesa em razão de supostas omissões e inconsistências do laudo pericial. Defendem a irregularidade da obra por violação à Convenção Condominial, especialmente quanto aos afastamentos, ao padrão arquitetônico e ao sistema construtivo adotado, bem como questionam a validade da aprovação concedida pelo Conselho de Obras. Alegam, ainda, que o projeto teria sofrido alterações após a aprovação e que não houve anuência válida do condomínio.

Ao final, requerem o acolhimento das insurgências recursais, com a reforma ou anulação da sentença e o consequente acolhimento dos pedidos formulados na inicial.

A recorrida, em contrarrazões, sustenta, preliminarmente, o não conhecimento do recurso por ausência de dialeticidade, ao argumento de que os apelantes não enfrentam especificamente os fundamentos da sentença. No mérito, defende a validade da aprovação condominial e a regularidade da obra, destacando que o projeto foi aprovado sem ressalvas, utilizado para obtenção do alvará municipal e executado em conformidade com o projeto aprovado. Ressalta as conclusões do laudo pericial quanto à inexistência de alteração posterior do projeto, à segurança do sistema construtivo e à existência de outras edificações em desconformidade com a Convenção.

Invoca, ainda, a boa-fé objetiva e a vedação ao comportamento contraditório, requerendo a manutenção integral da sentença e a majoração dos honorários sucumbenciais.

É o relatório.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

VOTO

A apelação preenche os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade recursal, razão pela qual impõe-se seu conhecimento.

Em um primeiro plano, a parte recorrida suscita, em contrarrazões, o não conhecimento da apelação por ausência de impugnação específica aos fundamentos da sentença. Nesse sentido, embora as razões recursais reproduzam argumentos já desenvolvidos no curso da demanda, é possível identificar, de maneira suficiente, as insurgências dos apelantes contra os fundamentos adotados na sentença, especialmente quanto à validade da aprovação condominial, à observância da Convenção, às conclusões do laudo pericial, à alegada irregularidade do procedimento de aprovação e à suposta insuficiência da prova produzida.

O princípio da dialeticidade exige que o recurso permita compreender as razões pelas quais a parte pretende a reforma ou invalidação do pronunciamento judicial, não sendo necessário que cada fundamento seja desenvolvido de forma absolutamente inédita em relação às manifestações anteriores. *In casu*, verifica-se que as razões recursais permitem identificar a pretensão de reforma e estabelecem relação suficiente com os fundamentos da sentença.

Assim, impõe-se a rejeição da alegação supramencionada, impondo-se o conhecimento do presente recurso.

No mérito recursal, os apelantes sustentam, em síntese, que a prova pericial não teria enfrentado adequadamente determinados aspectos técnicos e jurídicos relacionados à Convenção Condominial, razão pela qual pretendem a anulação da sentença.

Inicialmente, cumpre destacar que a controvérsia foi objeto de prova pericial expressamente deferida pelo Juízo de origem. O laudo foi produzido por profissional habilitado, com realização de vistoria, análise dos documentos existentes nos autos





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

apresentação de conclusões técnicas acerca dos pontos controvertidos. As partes tiveram oportunidade de apresentar quesitos, acompanhar a produção da prova e formular impugnações. Mais do que isso, o perito apresentou esclarecimentos posteriormente, enfrentando especificamente as insurgências formuladas.

Não se verifica, portanto, hipótese em que a parte tenha sido privada de produzir prova necessária ao julgamento. Ao contrário, a prova pretendida foi produzida. O que se vê no caso ora em apreço é discordância dos apelantes quanto ao resultado da prova pericial. É deve ser salientado que discordância com a conclusão do *expert* não se confunde com cerceamento de defesa.

Nessa toada, o Código de Processo Civil confere ao magistrado a condução da instrução e a apreciação fundamentada da prova, podendo determinar apenas as provas necessárias à solução da controvérsia. O STJ possui entendimento consolidado no sentido de que não há cerceamento quando o processo se encontra suficientemente instruído e a prova produzida é apta à formação do convencimento judicial. No caso, a perícia não foi simplesmente desconsiderada. Ao contrário, foi justamente a prova técnica que serviu de suporte fundamental para o julgamento. O perito respondeu às questões apresentadas e, posteriormente, esclareceu que:

“não houve redução das medidas, conforme afirmado pelo autor na petição inicial”.

Também esclareceu que as medidas verificadas apresentavam divergências em relação à Convenção, mas que, ainda assim, constava nos documentos o carimbo de aprovação acompanhado de assinatura, sem qualquer ressalva. Dessa forma, a pretensão de nova perícia ou de invalidação do julgamento não decorre de lacuna efetiva da prova, mas da inconformidade dos apelantes com a conclusão alcançada.

A propósito, a própria sentença aplicou a Súmula nº 155 deste Tribunal, segundo a qual *in verbis*:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

“MERO INCONFORMISMO COM AS CONCLUSÕES DA PROVA PERICIAL, DESACOMPANHADO DE FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA, NÃO AUTORIZA SUA REPETIÇÃO.”

Não há, portanto, nulidade processual a ser reconhecida.

Também não merece acolhimento a tentativa dos apelantes de desconstituir as conclusões do laudo mediante a simples reapresentação das teses anteriormente deduzidas. O perito concluiu que a obra executada está de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura e pelo Conselho de Obras do condomínio.

Reconheceu, é verdade, a existência de divergências entre determinados aspectos da construção e a Convenção Condominial, especialmente quanto aos afastamentos e ao estilo construtivo. Todavia, igualmente constatou que o projeto apresentado continha tais características e, ainda assim, recebeu aprovação formal do condomínio, sem ressalvas.

A sentença não afirmou que inexistiam divergências entre a obra e a Convenção. Ao contrário, constata-se que o *Decisum* ora combatido reconheceu expressamente a existência dessas divergências. O que a sentença concluiu foi que tais divergências não autorizavam o próprio condomínio, que havia aprovado formalmente o projeto, a posteriormente pretender desconstituir a autorização concedida como se jamais tivesse existido.

Portanto, não há contradição entre a conclusão pericial e a sentença. Não compete ao perito decidir acerca da validade jurídica do ato condominial, mas fornecer ao Juízo os elementos técnicos necessários à formação de seu convencimento, como se observou no julgamento ora em análise.

Para além, os apelantes sustentam que a obra violaria a Convenção Condominial e que, por isso, a aprovação concedida pelo Conselho de Obras não poderia





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

produzir efeitos. A prova documental e pericial demonstrou que o projeto apresentado pela ré foi submetido ao procedimento administrativo e recebeu carimbo de aprovação e assinatura, sem qualquer ressalva. O perito examinou os documentos e expressamente consignou que as medidas constantes da planta aprovada apresentavam divergências em relação à Convenção, mas, ainda assim, estavam acompanhadas do respectivo carimbo de aprovação.

Também consta do procedimento administrativo municipal nº 17981/2023 a autorização condominial utilizada no procedimento de aprovação perante a Municipalidade. A própria Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Serviços Públicos, após provocação do condomínio, registrou que a aprovação municipal ocorreu mediante apresentação da autorização emitida pelo condomínio.

Portanto, não se está diante de mera presunção de anuência. Há ato documental de aprovação, corroborado pela perícia e pelo procedimento administrativo municipal. A alegação de que posteriormente o condomínio teria entendido que a obra não poderia prosseguir não elimina o ato anteriormente praticado. Se o condomínio entendia que o projeto contrariava a Convenção, competia-lhe formular a ressalva no momento da análise, rejeitar o projeto ou condicionar sua aprovação à adequação das medidas, o que não se revela.

Os apelantes também procuram afastar a validade da aprovação mediante questionamentos acerca do carimbo e da atuação da Comissão de Obras. Nesse ínterim, é importante pontuar que a conclusão da sentença não decorreu exclusivamente da existência física do carimbo. O elemento documental é apenas uma parte do conjunto probatório, sendo claro que a validade da conclusão judicial decorre da convergência de diversos elementos:

- a)** existência do projeto apresentado;
- b)** existência de carimbo de aprovação e assinatura;





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

- c) ausência de ressalva no documento aprovado;
- d) confirmação pericial da correspondência entre o projeto aprovado e a obra executada;
- e) reconhecimento pericial de que não houve a alegada redução das medidas;
- f) utilização da autorização condominial perante a Municipalidade;
- g) expedição do alvará após a apresentação da autorização do condomínio; e
- h) manifestação da própria Secretaria Municipal de Obras no sentido de que a aprovação municipal ocorreu após a apresentação da autorização condominial.

Assim, mesmo que se pretendesse atribuir menor força probatória a um único documento, permaneceria íntegro o conjunto probatório que conduziu à conclusão adotada na sentença. Não se demonstrou qualquer falsidade documental, adulteração, ressalva omitida ou manifestação formal do órgão competente do condomínio que, antes da expedição do alvará, tivesse invalidado ou retirado a aprovação. Também não se demonstrou que a assinatura constante do documento fosse falsa ou que tivesse sido aposta em documento diverso daquele efetivamente encaminhado à Municipalidade.

Nessa esteira, a mera afirmação recursal de que o documento não representaria aprovação válida não é suficiente para desconstituir a prova documental corroborada pela perícia e pelo procedimento administrativo municipal.

Os apelantes sustentam, ainda, que o projeto teria sofrido alterações depois de sua aprovação. O argumento invocado, contudo, não encontra respaldo na prova produzida. O perito, como já mencionado, foi expressamente provocado sobre a questão e respondeu de forma objetiva:

“não houve redução das medidas, conforme afirmado pelo autor na petição inicial.”

A perícia, portanto, afastou justamente a premissa fática utilizada pelos autores para sustentar a irregularidade posterior da obra. A conclusão técnica foi de q





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

as medições efetivamente encontradas estavam em desacordo com a Convenção, mas correspondiam ao projeto que havia sido formalmente aprovado. Não houve comprovação de que a ré tivesse alterado clandestinamente o projeto aprovado para obter vantagem posterior.

Quanto a alegada violação da Convenção Condominial, é necessário clarear que a manutenção da sentença nesse aspecto não significa reconhecer que a Convenção Condominial autoriza as características da obra executada. A perícia identificou, efetivamente, divergências quanto aos afastamentos e ao estilo arquitetônico. Contudo, essa constatação, isoladamente considerada, não resolve a controvérsia. A questão submetida ao Judiciário não era simplesmente saber se as medidas da obra coincidiam com cada disposição da Convenção.

Era necessário verificar também se o próprio condomínio havia aprovado o projeto que continha aquelas características e se poderia, depois de conceder a aprovação e utilizá-la para viabilizar o procedimento administrativo municipal, pretender desconstituí-la judicialmente. E a resposta, diante do conjunto probatório produzido, é negativa. O condomínio não comprovou que a aprovação tivesse sido concedida sob condição, ressalva ou erro posteriormente constatado. Também não comprovou alteração clandestina do projeto. Tampouco comprovou que a autorização utilizada perante a Prefeitura não tivesse sido emitida por órgão ou representante competente do condomínio.

Ao contrário, a documentação e a perícia apontam no sentido de que a autorização existia e foi utilizada para a obtenção do alvará. Assim, a simples invocação posterior da Convenção não é suficiente para apagar o ato de aprovação anteriormente praticado.

A sentença impugnada ainda aplicou ao caso o princípio segundo o qual ninguém pode se beneficiar da própria torpeza, referido no brocardo *nemo audit*



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

propriam turpitudinem allegans. A conclusão deve ser mantida, ainda que se acrescente fundamento complementar baseado na boa-fé objetiva e na vedação ao comportamento contraditório.

O ponto não é atribuir ao condomínio uma suposta “torpeza” em sentido subjetivo. O que se reconhece é a incompatibilidade objetiva entre os comportamentos adotados. Primeiro, o condomínio recebeu o projeto. Depois, o projeto recebeu aprovação formal, sem ressalvas. A autorização foi apresentada perante a Municipalidade. A Prefeitura, diante dessa autorização, expediu o respectivo alvará. A obra foi executada de acordo com o projeto aprovado. Somente posteriormente o próprio condomínio passou a sustentar que a aprovação não deveria ter existido e buscou judicialmente a invalidação da situação que ele próprio ajudou a constituir.

O ordenamento jurídico não pode proteger indistintamente comportamentos contraditórios quando a conduta anterior foi apta a criar legítima confiança na outra parte. A vedação ao *venire contra factum proprium* incide justamente para impedir que uma parte adote comportamento posterior incompatível com sua própria conduta anterior, quando esta tenha produzido legítima expectativa jurídica na contraparte.

E, no caso em tela, a ré não recebeu autorização clandestina. Recebeu aprovação formal, obteve alvará municipal e executou a obra em conformidade com o projeto aprovado. A situação jurídica consolidada não pode ser desconstituída simplesmente porque o próprio órgão que anteriormente aprovou o projeto mudou posteriormente de entendimento.

Há também outro aspecto probatório relevante que não pode ser ignorado. A perícia realizada no próprio condomínio constatou a existência de diversas outras edificações que igualmente não observam integralmente os parâmetros estabelecidos na Convenção.

O laudo registrou a existência de construções que não seguem as cotas e os afastamentos frontal e lateral mínimos, inclusive com áreas construídas, varandas



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

piscinas em desacordo com os parâmetros estabelecidos. Também foi constatada a existência de unidades que não seguem o padrão arquitetônico colonial. Essa circunstância não significa, por si só, que toda violação à Convenção esteja automaticamente autorizada, mas possui inequívoca relevância para o exame da pretensão específica formulada pelos autores.

Isso porque o condomínio não pode invocar seletivamente determinadas disposições convencionais contra um único proprietário sem explicar, de maneira objetiva e juridicamente justificável, por que situações materialmente semelhantes receberam tratamento distinto. A aplicação das regras condominiais deve observar a boa-fé objetiva, a coerência e a igualdade de tratamento entre os condôminos.

Não se está afirmando que a tolerância de irregularidades anteriores necessariamente convalide todas as demais. O que se reconhece é que a própria conduta reiterada do condomínio constitui elemento probatório relevante para aferir a legitimidade do exercício concreto de sua pretensão contra a ré, especialmente quando, no caso específico, também houve aprovação formal do projeto. E esse elemento reforça a conclusão de que não se mostra juridicamente adequada a tentativa de desconstituição seletiva da obra da recorrida.

Sob tal perspectiva, o argumento de que a residência da recorrida não observaria o estilo colonial previsto na Convenção, também não há fundamento para reforma. A perícia, de fato, reconheceu que a residência não possui o estilo colonial. Contudo, igualmente constatou a existência de outras unidades com características semelhantes. Novamente, não se trata de afirmar que a existência de outras construções descaracteriza automaticamente a regra convencional.

A questão que se apresenta é outra. O condomínio aprovou o projeto específico da ré sabendo das características nele contidas, conforme demonstrado pela documentação analisada pelo perito. Além disso, a existência de outras construções semelhantes demonstra que a alegação de violação não constitui situação isolada. Logo



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

o argumento relativo ao estilo arquitetônico não é suficiente para superar a circunstância decisiva de que o próprio condomínio aprovou o projeto.

De igual modo, os apelantes também questionam o sistema construtivo empregado. A questão, contudo, foi examinada tecnicamente. O perito consignou que o sistema denominado *Steel Frame* constitui método construtivo reconhecido pelas normas técnicas brasileiras e que, observados os requisitos pertinentes, não apresenta risco à segurança estrutural ou aos imóveis vizinhos, não tendo havido nos autos demonstração técnica capaz de infirmar essa conclusão. Novamente, a insurgência recursal não apresenta elemento técnico de igual natureza que demonstre erro, omissão ou inadequação da perícia.

Na mesma direção, não procede eventual alegação de que a perícia teria deixado de analisar a segurança e a durabilidade da edificação. O laudo enfrentou expressamente a questão e esclareceu que a durabilidade da construção está relacionada à qualidade do projeto e da execução, bem como ao uso adequado do imóvel e à observância das medidas de manutenção preventiva e corretiva. Além disso, não foi identificado risco estrutural decorrente do sistema construtivo empregado. Torna-se evidente, portanto, que inexistindo prova técnica em sentido contrário, não há fundamento para intervenção judicial baseada em mera conjectura acerca de risco futuro.

Quanto ao esgotamento sanitário, o perito registrou que, estando disponível a rede pública no condomínio, é obrigatória a conexão a ela. Trata-se, contudo, de questão que não se mostrou apta a sustentar a pretensão principal deduzida na inicial. Nota-se, todavia, que não foi demonstrado neste caso que a recorrida tenha executado sistema incompatível com essa determinação ou que a questão tenha resultado em irregularidade concreta capaz de justificar a nulidade da aprovação condominial ou a demolição/modificação da obra.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

Outrossim, nos termos do art. 373, I, do CPC, incumbia aos autores demonstrar os fatos constitutivos do direito alegado. Os autores sustentaram, em síntese, que:

- a)** a obra teria sido iniciada sem aprovação válida;
- b)** o projeto teria sido posteriormente alterado;
- c)** a ré teria executado obra distinta daquela submetida ao condomínio; e
- d)** a aprovação condominial seria inválida diante da Convenção.

A prova produzida, contudo, não confirmou essas premissas.

Ao contrário:

- houve aprovação formal;
- a aprovação não continha ressalvas;
- a autorização foi apresentada à Municipalidade;
- o alvará foi expedido;
- a perícia não constatou a alegada redução das medidas;
- a obra foi considerada compatível com o projeto aprovado;
- as divergências em relação à Convenção já estavam presentes no projeto aprovado;
- não foi demonstrado risco estrutural;
- e foram constatadas outras edificações em situação semelhante.

Portanto, os autores não se desincumbiram do ônus de demonstrar fato constitutivo apto a justificar a invalidação pretendida.

Igualmente, a pretensão de declaração de nulidade também não pode ser acolhida sem a demonstração concreta do vício jurídico que atingiria o ato. Não basta afirmar que determinado projeto contrariava disposições da Convenção. Era necessário



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

demonstrar que a aprovação concedida pelo condomínio era juridicamente inexistente ou inválida, ou que havia vício concreto capaz de comprometer sua eficácia.

A despeito disso, a prova produzida demonstra justamente o contrário: houve manifestação formal de aprovação, sem ressalvas, seguida de procedimento perante a Municipalidade e posterior expedição de alvará. Assim, não se pode transformar a mera existência de desconformidades materiais, que foram identificadas no próprio projeto aprovado, em fundamento automático para declarar inexistente ou nulo o ato de aprovação.

Também não merece acolhimento o pedido de obrigação de fazer. Ausente prova de ato ilícito ou de obrigação concreta inadimplida pela ré que decorra de ato válido e eficaz do condomínio, não há fundamento para impor judicialmente a alteração da obra nos moldes pretendidos pelos autores. A pretensão obrigacional é consequência da tese de irregularidade da obra. Afastada a demonstração de irregularidade juridicamente imputável à ré e reconhecida a existência de aprovação formal do projeto, inexistente suporte para a obrigação de fazer pretendida.

Por fim, a discussão acerca da legitimidade de RODRIGO MARTINS ABREU, a questão não altera o resultado do julgamento. A presente ação foi proposta conjuntamente pelo condomínio e por seu síndico, sendo certo que a pretensão deduzida se encontra diretamente relacionada à administração e fiscalização das regras condominiais. De todo modo, a questão não possui aptidão para conduzir à reforma da sentença de mérito em favor dos recorrentes, pois, independentemente da posição processual atribuída ao segundo autor, a prova produzida não demonstrou o fato constitutivo da pretensão de nulidade deduzida contra a recorrida.

Assim, eventual discussão acerca da legitimidade subjetiva não supera os fundamentos materiais que conduzem à improcedência dos pedidos.

Ante o exposto, voto no sentido de **CONHECER** do recurso e **NEGAR-LHE PROVIMENTO**, mantendo integralmente a sentença que julgou improcedentes





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

pedidos formulados na inicial. Em razão do desprovimento integral do recurso, majoro os honorários advocatícios sucumbenciais de 10% para 12% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 11, do CPC e no tema 1.059 do Superior Tribunal de Justiça, conservando-se a proporção de 50% para cada apelante.

Rio de Janeiro, data da assinatura digital.

Desembargador ALESSANDRO OLIVEIRA FELIX
Relator