



Apelação Cível nº 0192339-46.2021.8.19.0001

Apelante: Condomínio do Edifício Centro Cândido Mendes

Apelados: Gustavo Bandeira da Rocha Oliveira e Outro

Juízo prolator do *decisum* recorrido: Françoise Picot

Relator: Des. SÉRGIO NOGUEIRA DE AZEREDO

EMENTA

Apelação Cível. Ação Declaratória c/c Reintegração de Posse e Reparatória por Danos Materiais. Pretensão autoral voltada, fundamentalmente, ao reconhecimento de que o direito de uso e gozo previsto no art. 5º da Convenção Coletiva, conferido à instituição de ensino Ré, restringe-se à esplanada de edifício localizado no Centro do Rio de Janeiro, para o exercício de atividades transitórias de natureza educacional, inerentes à sua atividade, sendo vedada a permanência, a constituição de unidade autônoma e a cessão a terceiros. Formulação de pedido consequente de reintegração de posse das áreas indevidamente ocupadas no pavimento térreo. Sentença de parcial procedência *“para que seja enunciado que o uso e gozo da área classificada como esplanada, situada na parte externa do pavimento térreo, deve ficar submetido à restrição imposta no art. 5º da Convenção do Condomínio, devendo tal ocupação se ater a atividades vinculadas ao objeto principal da instituição”*. Conclusão exarada pela douta Sentenciante no sentido de que não há nos autos *“provas concretas e inequívocas da ocupação irregular dos espaços, por parte dos réus”*, a justificar a rejeição dos *“pedidos de reintegração de posse e de compensação dos alegados danos materiais”*, julgando, nessa esteira, *“PROCEDENTE o pedido contraposto para manter a primeira ré na posse do espaço correspondente ao térreo da edificação”* e *“IMPROCEDENTES todos os pedidos formulados pelo autor em face do segundo réu”*. Irresignação autoral. Controvérsia recursal cingida à delimitação do exercício do direito de uso e gozo conferido à 1ª Ré pela Convenção, ao restabelecimento da posse do condomínio sobre as áreas comuns alegadamente esbulhadas e à reparação pelos indigitados danos materiais decorrentes de tais ocupações. Convenção condominial acostada aos autos que estabelece a divisão do edifício em setores distintos — lojas, salas e educacional — com usos específicos, nos termos do art. 1º, parágrafo único. Necessidade de interpretação sistemática da Convenção condominial para delimitação das áreas integrantes do setor educacional, a fim de aferir possível ocupação irregular do pavimento térreo. Instrumento convencional que, ao descrever os pavimentos, não especifica a destinação dos elementos do térreo, ressaltando apenas o *hall* com destinação ao setor educacional





(“PAVIMENTO TÉRREO - Composto de hall do setor educacional, com local para portaria e 6 elevadores sociais: hall e elevador de serviço, escada, locais para equipamentos de lixo e incêndio, poços dos elevadores, locais para medidores de luz e gás, sala de controle, escadas e esplanada”). Regra prevista no art. 3º da Convenção que estabelece a indivisibilidade e a vedação de uso privativo das áreas comuns, ressalvadas as exceções expressamente previstas, dentre as quais a do art. 4º, que atribui uso exclusivo e permanente ao setor educacional sobre áreas comuns especificamente elencadas, quais sejam: “as áreas de circulação interna dos pavimentos destinados a esse setor, excluídas as escadas de interligação dos andares”, “o hall dos elevadores do mencionado setor, localizado no pavimento térreo”, “os elevadores privativos do mesmo setor e respectivos poços e casas de máquinas” e “o subsolo da parte do terreno localizada no canto formado pela esquina da Rua da Assembleia com a Rua da Misericórdia”. Restrição de uso privativo do setor educacional às áreas de circulação interna dos pavimentos destinados ao ensino (1º ao 11º andar), sem extensão ao pavimento térreo, excetuadas apenas as hipóteses expressas — hall dos elevadores do setor educacional e elevadores privativos com respectivos poços e casas de máquinas —, além da esplanada, destinada exclusivamente a fins educacionais, nos termos do art. 5º da Convenção. Documentos adunados pelo Autor, consubstanciados em fotografias e laudo unilateralmente produzido, que não são suficientes para comprovar que a ocupação do pavimento térreo pela 1ª Ré extrapola as áreas de uso exclusivo autorizadas. Postulante que, após a 1ª Ré haver impugnado o laudo produzido pelo condomínio, requereu expressamente a produção de prova pericial técnica em juízo, o que restou indeferido pelo Magistrado de origem, ao fundamento de que, em razão da “natureza e os limites da controvérsia instaurada nos autos”, a questão “pode ser resolvida somente com a análise da documentação juntada aos autos”, entendimento que não se afigura correto. Inviável constatação de ocupação irregular por simples registros fotográficos. Imprescindibilidade de prova pericial técnica para aferição de eventual esbulho de áreas comuns no pavimento térreo, decorrente de possível extrapolação das áreas de uso exclusivo, delimitadas por interpretação sistemática de diversos dispositivos previstos na convenção, bem como, em caso positivo, para verificação da ocorrência de danos patrimoniais à estrutura do prédio e/ou de alteração do projeto original. Poderes instrutórios do Magistrado. Possibilidade de atuação de ofício. Inteligência do disposto no art. 370 do CPC. Concepção cooperativa. Desiderato de prolação de uma decisão final de mérito justa. Visão de processo como instrumento para salvaguarda dos direitos materiais correlatos. Anulação da sentença que se impõe, para a realização da prova pericial nos termos deste julgado. Precedente deste Egrégio





Sodalício. Conhecimento do recurso e anulação da sentença ex officio, para determinar a reabertura da etapa instrutória, restando prejudicada, no mérito, a pretensão recursal veiculada no Apelo autoral.

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CENTRO CÂNDIDO MENDES** contra a sentença constante de fls. 803/809 (IE nº 000803), proferida pelo Juízo da 9ª Vara Cível da Capital, que, no bojo da Ação Declaratória c/c Reintegração de Posse e Reparatória por Danos Materiais ajuizada em face de **GUSTAVO BANDEIRA DA ROCHA OLIVEIRA e ASSOCIAÇÃO SOCIEDADE BRASILEIRA DE INSTRUÇÃO**, julgou parcialmente procedente a pretensão autoral, nos seguintes termos, *in verbis* (grifos nossos):

“(...) É o Relatório. Decido.

As questões preliminares já foram analisadas e afastadas na decisão saneadora. Assim, passo diretamente ao exame do mérito das alegações deduzidas pelas partes.

Pretende o autor obter a emissão de ordem dirigida aos réus para que se abstenham de ocupar, locar ou ceder espaços e áreas comuns do pavimento térreo/esplanada do edifício; a declaração de que o direito de uso e gozo da área da esplanada do edifício se restringe a atividades de cunho educacional; a reintegração das áreas ocupadas indevidamente no pavimento térreo; e a condenação das demandadas ao pagamento de indenização por danos materiais.

Em resposta, os réus afirmam que não praticaram esbulho, uma vez que entendem que a Convenção do Condomínio expressamente autoriza a ocupação.

A solução do conflito deverá ser buscada com base na definição das áreas exclusivas e de uso comum, tal como foram descritas nas normas que integram a Convenção do Condomínio e seu regimento interno. Conforme se extrai das peças postulatórias, as partes divergem, essencialmente, sobre o alcance e a interpretação do texto da cláusula 5ª da Convenção Condominial. A parte autora anexou o documento contendo a Convenção do Condomínio, a fls. 32/51. O texto da cláusula quinta da Convenção assim enuncia:

‘Artº 5º - A esplanada existente no pavimento térreo, onde se localiza o ‘hall’ dos elevadores privativos do setor educacional, em razão de suas características arquitetônicas, é considerada, para todos os efeitos de direito, como parte integrante daquele setor e a ele incorporada, podendo, por consequência, a Sociedade Brasileira de Instrução ou seus sucessores, dela usar e gozar exclusiva e livremente, instalado no local de serviços complementares do estabelecimento de ensino, como sejam, exemplificativamente, quiosques para a venda de livros, cunha acústica para concertos, dispositivos para projeção de audio-visuais, vitrines e galerias para exposição de artes plásticas e outras atividades relacionadas com as finalidades do dito estabelecimento. Parágrafo Primeiro - Os direitos a que se refere o ‘caput’ deste artigo são assegurados em caráter irrevogável e permanente e só poderão ser



revogados por decisão unânime dos condôminos integrantes de toda a edificação. Parágrafo Segundo - fica assegurado, também de forma irrevogável e irretroatável, ao condômino titular do setor educacional o direito de, nas mesmas condições estabelecidas no parágrafo único do art. 4º, transformar a esplanada a que se refere o 'caput' deste art. 5º em unidade autônoma componente do edifício, cabendo-lhe, nesse caso, destacar a sala 101 uma fração de terreno que passe a corresponder à nova unidade autônoma. Parágrafo Terceiro - Como consectário da atribuição do direito de uso e gozo exclusivo e permanente da esplanada referida no 'caput' deste artigo, caberá à Sociedade Brasileira de Instrução decidir, providenciar e executar, às suas expensas, o ajardinamento e a decoração da mencionada esplanada, assim como as obras de arte e similares que nela se localizarem.'

A análise da Convenção revela que o Condomínio localizado no endereço da Rua da Assembleia, 10, Centro, é composto por salas, lojas e pelo setor educacional, na forma indicada na Norma Interna (artigos 1º e 2º). De acordo com o texto da Convenção, o pavimento térreo abrange: o hall do setor educacional, com local para portaria e 6 elevadores sociais: hall e elevador de serviço, escada, locais para equipamentos de lixo e incêndio, poços de elevadores, locais para medidores de luz e gás, sala de controle, escadas e esplanada. Já o pavimento de serviço engloba: área de uso comum com hall; 2 elevadores de serviço, escada, locais para equipamentos de lixo e incêndio, poços dos elevadores, sala de administração com 2 banheiros, dois vestiários, um masculino e um feminino, e uma área de circulação.

O artigo 1º da Convenção descreve as áreas componentes da instituição de ensino demandada. As áreas indicadas na Convenção como sendo integradas ao setor de ensino englobam, entre outras, 2 subsolos, salas em diversos pavimentos, pavimento térreo e pavimento de serviço. No mesmo artigo, destaca-se a definição das áreas integrantes do pavimento térreo e do pavimento de serviço. Pelo texto da Convenção (art. 1º, §2º), o Pavimento Térreo é composto de hall do setor educacional, com local para portaria e 6 elevadores sociais; hall e elevador de serviço; escada; locais para equipamentos de lixo e incêndio; poços de elevadores; locais para medidores de luz e gás; sala de controle; escadas e esplanada. Já o Pavimento de Serviço, pela Convenção, é composto de área de uso comum com hall, 2 elevadores de serviço, escada, locais para equipamentos de lixo e incêndio, poços de elevadores, sala de administração com 2 banheiros, dois vestiários, um masculino e um feminino, e uma área de circulação. O artigo 1º deve ser conjugado com os demais artigos da Convenção que tratam do uso e gozo das diferentes áreas do prédio. O artigo 2º da Convenção retrata as partes e coisas de propriedade e uso comuns. Com base nesse artigo, são definidas como coisas e partes de propriedade e de uso comum as enumeradas no parágrafo 2º do artigo 1º; as que estão descritas no art. 3º da Lei nº 4.591/64, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum: terreno, fundações, estruturas de concreto do edifício; paredes externas, áreas internas de ventilação, vigas e colunas, pisos de concreto armado, partes externas das janelas, rede primária de instalações de água, luz, força gás e esgoto, coletores de lixo, condutores de águas pluviais, escadas, elevadores e todas as instalações e equipamentos de fim proveitoso à totalidade das unidades, bem como tudo que tenha características de coisa comum.

O artigo 4º da Convenção também regulamenta a utilização exclusiva de coisas e de partes comuns pelo setor educacional, nos termos adiante transcritos:

'Art. 4º - As coisas e partes comuns adiante especificadas serão de utilização exclusiva e permanente da unidade autônoma que constitui o setor educacional: a) - as áreas de circulação interna dos pavimentos destinados a esse setor, excluídas as escadas de interligação dos andares; b) - o 'hall' dos elevadores do mencionado setor, localizado no pavimento térreo; c) - os elevadores privativos do mesmo setor e respectivos poços e casas de máquinas; d) - o subsolo da parte do terreno localizada

no canto formado pela esquina da Rua da Assembleia com a Rua da Misericórdia (Praça XV de Novembro), fora da projeção da edificação, devidamente individualizada no termo de permuta e outras obrigações assinado aos 29.04.75 com o antigo Estado da Guanabara, tendo como referência o processo nº 15/3512/1973 do Departamento de Patrimônio. Parágrafo Único - fica assegurado em caráter irrevogável e irretratável no condômino titular do setor educacional o direito de, na eventualidade de vir o mesmo a obter junto às autoridades competentes numeração para o subsolo de que trata a letra "d" deste artigo, transformá-lo em unidade autônoma componente do edifício, cabendo-lhe, nesse caso, destacar, da fração ideal da Loja SS-117, uma fração do terreno que passe a corresponder à nova unidade autônoma, e providenciar as averbações daí decorrentes no Registro de Imóveis respeitadas, porém, as restrições constantes do termo de permuta e outras obrigações retro referida.'

O exame da esquematização de áreas adotada na Convenção (art. 1º) indica que a sociedade ré é composta pelo pavimento térreo, dois subsolos, pavimento de serviço, e salas distribuídas em diversos pavimentos do prédio. De acordo com a descrição extraída do texto da Convenção, o pavimento térreo possui, como um de seus componentes, a área da esplanada, de modo que o direito reconhecido à primeira ré alcança a esplanada, bem como o pavimento térreo e o de serviço, com exclusão, nessas áreas, apenas dos itens considerados como essencialmente de necessidade comum, como estruturas de concreto do edifício; paredes externas, áreas internas de ventilação; vigas e colunas; pisos de concreto armado; partes externas das janelas; rede primária de instalações de água, luz, força gás e esgoto; coletores de lixo; condutores de águas pluviais; escadas; elevadores e todas as instalações e demais equipamentos que sirvam ao proveito da totalidade das unidades do condomínio.

Como observado anteriormente, o deslinde da causa se vincula à definição dos limites das áreas que podem ser usadas e exploradas pela primeira ré, diante do texto da Convenção, e à análise sobre a alegada configuração de invasão e infringência ao disposto nas Normas Internas do Condomínio autor.

A regra inserida no artigo 5º da Convenção se destina, especificamente, a regularizar o uso e gozo da área da esplanada, por parte da primeira ré. Ao estabelecer as condições para a ocupação do espaço da esplanada, o texto da Convenção impõe restrições ao uso dessa área, vinculando a exploração a atividades culturais e educacionais pertinentes ao objeto da instituição de ensino. A planta anexada a fl. 146 registra que a área descoberta do projeto, no entorno do edifício, recebeu a identificação de 'esplanada'. Com base na definição extraída do Dicionário 'Michaelis', esplanada representa: "1. Terreno largo e descoberto em frente a um edifício (geralmente público e importante; praça. 2. Local alto e aberto onde se tem boa visão; chapada, platô.' Conclui-se, portanto, que a área delimitada como 'esplanada' envolve os espaços descobertos existentes na frente e no entorno do prédio situado na Rua da Assembleia nº 10.

Para essa área (esplanada), incide a regulamentação prevista no art. 5º da Convenção de Condomínio, conforme já apontado em capítulo anterior. **Na situação concreta, não se detecta, na descrição dos objetos dos contratos de locação de fls. 85/98, a indicação de que a cessão envolveria espaço localizado dentro da esplanada. O contrato de fls. 91/98, recai sobre as salas 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023 e 1024, todas no décimo pavimento. O contrato de fls. 85/90 recai sobre o imóvel caracterizado como loja 10-B, que parece ficar situada no subsolo. A parte autora não conseguiu produzir elementos de prova hábeis a demonstrar que a locação dirigida em favor do segundo réu atinge área do térreo, ou espaço de uso comum, sobre o qual a sociedade de ensino não possuiria qualquer direito, ou que a locação se projeta em área integrante da esplanada. Como não há,**

nos autos provas concretas e inequívocas da ocupação irregular dos espaços, por parte dos réus, impõe-se a rejeição dos pedidos de reintegração de posse e de compensação dos alegados danos materiais.

Quanto ao pedido declaratório, a pretensão merece parcial provimento para que seja enunciado que o uso e gozo da área classificada como esplanada, situada na parte externa do pavimento térreo, de acordo com a planta do imóvel, deve ficar submetido à restrição imposta no art. 5º da Convenção do Condomínio, devendo tal ocupação se ater a atividades vinculadas ao objeto principal da instituição de ensino.

O segundo réu, por sua vez, não praticou conduta ilícita, e nem tampouco agiu em desacordo com o ordenamento jurídico ou com os termos da Convenção do Condomínio. Os fatos indicam que o segundo réu se limitou a firmar contrato com o possuidor dos espaços, a fim de ocupar, onerosamente, a área de seu interesse dentro do edifício. Impõe-se, por consequência, a rejeição de todos os pedidos deduzidos em face do segundo réu.

Afastada a configuração do esbulho possessório imputado aos réus, deve ser rejeitado o pedido reparatório deduzido na inicial. Neste ponto, verifica-se que os réus não praticaram condutas ilícitas causadoras de prejuízos ao Condomínio autor. A parte ré promoveu a ocupação lícita dos espaços localizados no térreo do edifício, e não causou ao autor qualquer espécie de perda material.

Com relação ao pedido contraposto, a primeira ré pretende obter a manutenção de sua posse sobre as áreas do prédio que integram o objeto dos pedidos possessórios formulados pelo autor. A ação possessória ostenta natureza dúplice, visto que objetiva a definição do litigante que faz jus à proteção da posse discutida no processo. Diante da natureza da demanda possessória, é permitida ao réu, na própria contestação, a formulação de pedido destinado à proteção da posse, quer seja para a sua reintegração em face do autor, quer seja para a manutenção da posse exercida.

Na presente ação, a primeira ré pretende ser mantida na posse dos espaços e das áreas da edificação que lhe cabem, nos limites da Convenção. Alega a ré que o autor vem adotando conduta que representa turbação e embaraço ao exercício de sua posse. O exame dos elementos de prova reunidos aos autos revela que procede a alegação deduzida pela ré, visto que o autor vem praticando atos que objetivam impedir, restringir ou embaraçar a posse assegurada no texto da Convenção. Na esteira dos fundamentos desenvolvidos nos outros capítulos, o setor educacional pode usar e gozar livremente da área do térreo da edificação, o que inclui áreas comuns e também a esplanada (espaço aberto, no entorno do prédio). Apenas o uso da esplanada (área externa) está condicionada ao uso vinculado ao objeto da atividade de ensino, conforme indicado no artigo 5º da Convenção. O ajuizamento desta ação já evidencia que o autor, por defender uma interpretação diversa da exposta neste decisum, pretende impedir a primeira ré de utilizar livremente a área do térreo para efeito de locação de espaços. O embaraço provocado pelo autor não encontra lastro no texto da Convenção do Condomínio, mostrando-se ilícito e abusivo. Assim, impõe-se o acolhimento do pedido contraposto para que o autor se abstenha de causar obstáculos, embaraços e turbação à posse exercida pela primeira ré.

Isto posto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a pretensão deduzida pelo autor em face da primeira ré, para que seja enunciado que o uso e gozo da área classificada como esplanada, situada na parte externa do pavimento térreo, deve ficar submetido à restrição imposta no art. 5º da Convenção do Condomínio, devendo tal ocupação se ater a atividades vinculadas ao objeto principal da instituição de ensino. Diante da sucumbência mínima da primeira ré, condeno o autor ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios que



arbitro em 10% sobre o valor atualizado da causa (art. 86, parágrafo único do C.P.C.). Outrossim, JULGO IMPROCEDENTES todos os pedidos formulados pelo autor em face do segundo réu, condenando o autor ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios que arbitro em 10% sobre o valor atualizado da causa. Por fim, JULGO PROCEDENTE o pedido contraposto para manter a primeira ré na posse do espaço correspondente ao térreo da edificação, na forma da fundamentação anteriormente exposta, devendo o autor se abster de praticar atos de turbacão. Condene o autor ao pagamento das custas e de honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa. Transitada em julgado, dê-se baixa e archive-se. (...)"

Opostos Embargos de Declaração pela Requerente, às fls. 814/822 (IE nº 000814), restaram os Aclaratórios rejeitados à fl. 840 (IE nº 000840).

Sustenta o Postulante, nas suas razões recursais às fls. 843/864 (IE nº 000843), que o “condomínio Apelante foi constituído e aprovado pela sua respectiva Convenção (**vide fls. 32/51**), devidamente registrada junto ao 7º Ofício do Registro de Imóveis desta cidade (**vide certidão de ônus – fls. 59/68**)”, e que a “instituição 1ª Ré ainda é proprietária de inúmeras salas / lojas e respectivas frações ideais no edifício (**LJSS 107, 110, 117, LJ 20-B, Pavimentos do 1º ao 7º**), uma vez que, ao que se sabe, já ocupava o terreno que deu origem ao prédio, o que impedia o seu desalojamento, a luz da legislação vigente a época (**Lei nº 6.239/75, revogada pela atual Lei nº 8.245/91**)” (fl. 847 – grifos no original).

Afirma que, “como a 1ª Apelada participou da constituição do condomínio ‘de fato’ e ‘de direito’, aproveitou para consignar seus interesses na ‘Convenção Condominial a existência de 03 (três) setores distintos, a saber: a) setor de lojas, compreendendo as unidades localizadas no 1º subsolo; b) setor salas, compreendendo as unidades localizadas desde o 12º até o 42º pavimento; c) setor educacional, circunscrito à parte da edificação destinada a estabelecimento de ensino. (vide Convenção Condominial – em anexo)” e, “[e]ntre outras benesses que lhe foram outorgadas na constituição do edifício, a 1ª Apelada reservou para si, dentro do capítulo destinado as partes de uso comum, a seguinte excepcionalidade com relação ao pavimento térreo, também chamado de ‘**Esplanada**’ naquele instrumento: (**Vide Capítulo II Das Partes e Coisas de Propriedade e Uso Comuns**)” (fl. 848 – grifos no original).

Assegura que, “nos últimos anos, a Instituição 1ª Apelada formalizou consultas informais ao Condomínio Autor sobre a viabilidade de locação para terceiros, estranhos a atividade universitária, dos espaços no pavimento ‘Térreo’ (**Esplanada / Pátio**), e também, **consignando a real intenção de efetivar outras ocupações comerciais irregulares na parte coberta daquele andar térreo, denominada ‘Pilotis’, com a ideia de torná-los unidades autônomas**, inclusive, com acesso restrito, **o que foi negado pela administração do prédio**”, porém “os Apelados de forma associada, começaram a colocar em prática o intento de se assenhorar das áreas comuns do edifício” (fl. 849 – grifos no original).

Nessa esteira, “a Instituição 1ª Ré passou a promover, de forma unilateral e arbitrária, o fechamento de áreas localizadas no hall sob os pilotis, mediante a instalação de estruturas envidraçadas do tipo blindex, Tais intervenções visaram à destinação institucional própria (como departamentos administrativos) e também comercial, por meio de cessão e locação a terceiros, conforme já sinalizado em comunicações encaminhadas à administração condominial” (fl. 850), além de serem **“instalações que destoam completamente da natureza transitória e educacional prevista na Convenção Condominial”** (fl. 852 – grifos nossos).

Assinala que o “**artigo 1º da Convenção do Condomínio** supracitado, documento essencial dos autos, estabelece claramente ‘**O CENTRO CÂNDIDO MENDES**’, que é a denominação do edifício condominial (Apelante), e não da sociedade ré”, logo a “**menção ao ‘Centro Cândido Mendes’ refere-se exclusivamente ao condomínio e às áreas comuns e autônomas do prédio, não conferindo à ré direitos de posse ou uso integral das áreas descritas**” (fls. 852/853 – grifos no original).

No ponto, salienta que a “sentença, equivocadamente, como se demonstra nesta peça recursal, atribuiu à 1ª Apelada um direito inexistente, ao reconhecer que esta deteria a posse do espaço correspondente ao térreo da edificação, quando, na verdade, tal área pertence ao Condomínio do **Edifício ‘Centro Cândido Mendes’**, o



Apelante desta ação. Tal equívoco comprometeu diretamente a análise da matéria, conduzindo o decisum a um resultado manifestamente contraditório”, havendo distorção “quanto à **titularidade das áreas comuns**, especialmente ao julgar procedente o pedido contraposto da 1ª Apelada. Ao considerar, indevidamente, que a área em debate (**pavimento térreo**) pertencia à sociedade 1ª ré / Apelada, a sentença afastou a procedência dos pedidos do Condomínio Apelante, o que prescinde de reforma” (fl. 854 – grifos no original).

Nessa linha de intelecção, pontua que “[o] esbulho com a ocupação irregular do pavimento térreo é de tal ordem que a 1ª Apelada **promoveu a locação de parte da área comum a um estabelecimento comercial do ramo alimentício, que hoje opera como cafeteria aberta ao público externo**”, hipótese que “representa manifesta afronta ao **art. 9º da Convenção Condominial**, que veda expressamente a instalação de bares, botequins, lanchonetes ou similares em qualquer das unidades do edifício – o que se dirá, então, do uso de uma área comum tombada, não individualizada e sem matrícula própria” (fls. 854/855 – grifos no original).

Além disso, o “projeto original do prédio destaca a área em debate (térreo) sobre pilotis livre, e, por consequência, não foi prevista infraestrutura para instalações hidráulicas, elétricas, sistema de refrigeração e de segurança contra incêndio, **o que compromete a vistoria realizada pelo Corpo de Bombeiros, e o seguro firmado anualmente para proteção do edifício. (vide planta original do edifício – fls. 145/147)**” (fl. 857 – grifos no original), circunstância esclarecida pelo “assistente técnico (...) **(vide laudo de fls. 124/136)**” (fl. 858 – grifos no original).

Defende que a “**manutenção dessas intervenções afronta diretamente o plano de circulação previsto no projeto aprovado junto ao Corpo de Bombeiros, podendo acarretar restrições em futuras vistorias de segurança, autuações administrativas e, inclusive, obstáculos à renovação da apólice de seguro predial, por descumprimento das normas de prevenção contra incêndios e uso indevido de áreas comuns**”, esclarecendo, ainda, “que as áreas já indevidamente apropriadas foram





descaracterizadas mediante o fechamento com estruturas permanentes, comprometendo não apenas o projeto arquitetônico original do prédio, mas também sua funcionalidade técnica e operacional” (fl. 859 – grifos no original).

Aduz que, [p]ara existir um imóvel comercial, há que existir uma unidade imobiliária identificada, com fração ideal e principalmente uma inscrição imobiliária na Prefeitura, que caracterize uma unidade ‘tipo loja’, nesse caso”, não restando **“dúvidas que as ocupações mantidas pela 1ª Ré no pavimento térreo do condomínio autor são irregulares e absolutamente desprovidas de qualquer amparo legal, razão pela qual, para segurança estrutural do edifício devem ser imediatamente removidas e esvaziadas, promovendo-se os reparos necessários a recuperação do ‘status quo’, principalmente, no tocante ao piso comprovadamente tombado pela Prefeitura por se tratar de obra paisagística de autoria de ‘Roberto Burle Marx’”** (fl. 858 – grifos no original), razão pela qual requer a procedência do pleito reintegração de posse.

No tocante à pretensão indenizatória, afirma haver **“robusta documentação probatória, inclusive técnica (não impugnada), colacionada aos autos, o que evidencia a prática de esbulho e seus efeitos danosos sobre o patrimônio comum condominial”, “sendo possível observar, pelas frestas das portas cobertas por sacos de lixo e tapumes, que o piso original foi completamente destruído”,** bem como **“o projeto paisagístico tombado também foi danificado nas áreas onde houve o fechamento por ‘blindex’ com a pretensão de instituição de constituir a ‘fórceps’ unidades autônomas, sendo possível perceber em algum deles a sobreposição do piso com laminado, e até mesmo, cimento!”**

Nesse cenário, pleiteia **“a reforma da r. sentença também para reconhecer o direito à indenização por danos materiais, inicialmente estimados em R\$ 100.000,00 (cem mil reais), com apuração do valor em sede de liquidação de sentença, nos termos do art. 509, §1º, do CPC”,** haja vista que **“as áreas em questão encontram-se ‘fechadas’ e com uso exclusivo da 1ª Ré, não foi possível, neste momento processual identificar o grau de comprometimento e**

prejuízo, o que só será viável após a pretendida desocupação, e em oportunidade de liquidação do julgado” (fl. 861/862 – grifos no original).

Ressalta, assim, que, “[e]m que pese o reconhecimento parcial do pedido pelo Juízo singular, ao delimitar o uso e gozo eventual, transitório e exclusivamente para práticas educacionais da ‘esplanada’ / Pátio naquele pavimento, impõe-se a revisão por este Douto Colegiado da pretensão principal consiste em delimitar o exercício do direito de uso e gozo conferido à ré pela Convenção Condominial, restabelecer a posse do Condomínio nas áreas comuns esbulhadas e obter a devida reparação pelos danos materiais decorrentes de tais ocupações.” (fls. 862/863).

Requer, desse modo, o seguinte (fl. 863 – grifos no original):

“a) o conhecimento e o provimento do presente recurso, com a reforma parcial da r. sentença, reconhecendo-se a prática de esbulho possessório perpetrado pela 1ª Apelada, com participação eventual da 2ª Apelada, para que seja julgado procedente o pedido principal de reintegração de posse formulado pelo Condomínio Apelante, nos termos dos arts. 560 e 561 do CPC, com a consequente expedição de mandado de reintegração em favor do síndico, restituindo ao condomínio a posse integral do pavimento térreo do Edifício Centro Cândido Mendes;

b) o acolhimento do pedido de perdas e danos formulado, para que o Condomínio Apelante seja indenizado à reparação material pelos danos causados à infraestrutura do pavimento térreo, observando-se que a perfeita aferição dos prejuízos depende do livre acesso à área ocupada — o que somente será viável após o cumprimento da reintegração, devendo, por isso, a apuração do quantum ser oportunamente realizada em sede de liquidação de sentença, nos termos dos arts. 555, I, e 509, §1º, do CPC;

c) a improcedência do pedido contraposto formulado pela 1ª Apelada, haja vista a inexistência de qualquer direito de posse legítima sobre as áreas comuns do condomínio, bem como diante do reconhecimento do esbulho e da procedência do pedido principal;”

Contrarrazões apresentadas às fls. 870/883 (IE nº 000870), pela instituição de ensino Ré, e, às fls. 891/896 (IE nº 000891), pelo 2º Demandado.

É o breve Relatório.



VOTO

Inicialmente, impende-se o conhecimento do Apelo por se fazerem presentes os seus requisitos extrínsecos e intrínsecos de admissibilidade.

Versa a demanda sobre Ação Declaratória c/c Reintegração de Posse e Reparatória por Danos Materiais movida pelo ora Recorrente, mediante a qual objetiva, fundamentalmente, o reconhecimento no sentido de que *“o direito de ‘uso e gozo’ garantido pelo art. 5º da Convenção Coletiva a 1ª Ré se limita a ‘Esplanada’, em atividades transitórias de cunho educacional e, exclusivamente, inerentes a sua atividade fim, sendo vedada qualquer intenção de permanência e/ou constituição de unidade autônoma, inclusive, cessão a terceiros”*, com a consequente determinação judicial de **“REINTEGRAÇÃO DE POSSE das áreas ocupadas irregularmente pelas Rés no pavimento térreo”** (fl. 29 – IE nº 000003 – grifos no original)

Finda a instrução, o Magistrado de origem julgou parcialmente procedente o pedido autoral em face da instituição de ensino, 1ª Ré, *“para que seja enunciado que o uso e gozo da área classificada como esplanada, situada na parte externa do pavimento térreo, deve ficar submetido à restrição imposta no art. 5º da Convenção do Condomínio, devendo tal ocupação se ater a atividades vinculadas ao objeto principal da instituição”* e, por concluir que não há *“nos autos provas concretas e inequívocas da ocupação irregular dos espaços, por parte dos réus”*, rejeitou os *“pedidos de reintegração de posse e de compensação dos alegados danos materiais”*, julgando, nessa esteira, **“PROCEDENTE o pedido contraposto para manter a primeira ré na posse do espaço correspondente ao térreo da edificação”** e **“IMPROCEDENTES todos os pedidos formulados pelo autor em face do segundo réu”** (fls. 806/807 – IE nº 000803).

Em sede recursal, reitera o Postulante que, *“[e]m que pese o reconhecimento parcial do pedido pelo Juízo singular, ao delimitar o uso e gozo eventual, transitório e exclusivamente para práticas educacionais da ‘esplanada’ /*





Pátio naquele pavimento, impõe-se a revisão por este Douto Colegiado da pretensão principal consiste em delimitar o exercício do direito de uso e gozo conferido à Ré pela Convenção Condominial, restabelecer a posse do Condomínio nas áreas comuns esbulhadas e obter a devida reparação pelos danos materiais decorrentes de tais ocupações” (fls. 862/863 – IE nº 000803).

Nesse cenário, à luz dos termos da irresignação defensiva interposta e ao Princípio *tantum devolutum quantum appellatum*, cinge-se a controvérsia recursal ao exame do acerto do *decisum* quanto à rejeição da reintegração de posse e, conseqüentemente, da reparação por danos materiais, estendendo-se o debate à análise da manutenção da Ré nos espaços correspondentes.

Compulsando o feito, verifica-se que o Demandado acostou a convenção condominial (fls. 32/42 – IE nºs 000032 e 000042), referente ao condomínio denominado “Centro Candido Mendes”, situado na Rua da Assembleia, nº 10, com numeração suplementar pela Rua do Carmo, nº 20, Centro, Rio de Janeiro – RJ, o qual estabelece expressamente uma divisão das áreas do edifício em três partes com utilização distintas entre elas, denominadas: “setor lojas”, “setor salas” e “setor educacional”, nos termos do art. 1º, parágrafo único, do referido instrumento.

Isto posto, para o adequado deslinde da controvérsia atinente à alegada ocupação irregular do pavimento térreo pelas Rés, impõe-se analisar quais áreas integram o “setor educacional”, o que demanda, a princípio, uma interpretação sistemática de diversos dispositivos previstos na convenção.

Cumprе salientar, nesse sentido, que o art. 1º, parágrafo 2º, da convenção condominial apresenta uma descrição pormenorizada de cada pavimento do edifício, inclusive, do “térreo”, sem, contudo, especificar a destinação dos elementos que o compõem, ressalvada apenas a previsão de um hall específico destinado ao setor educacional, conforme se infere do trecho a seguir (fl. 34 – IE nº 000032 – grifos nossos):

PAVIMENTO TÉRREO - Composto de hall do setor educacional, com local para portaria e 6 elevadores sociais: hall e elevador de serviço, escada, locais para equipamentos de lixo e incêndio, poços dos elevadores, locais para medidores de luz e gás, sala de controle, escadas e esplanada. As áreas real e equivalente de construção totalizam 3.653,81m² e 2.000,17m², respectivamente. PAVIMENTO DE SERVIÇO - Composto de área de uso comum com hall, 2 elevadores de serviço, escada, locais para equipamentos de lixo e incêndio, poços dos elevadores, sala de administração com 2 banheiros, dois vestiários, um masculino e um feminino, e uma área de circulação. As áreas real e equivalente de construção totalizam 1.813,80m² e 989,82m², respectivamente. 1º PAVIMENTO - Composto, na área de uso

Além disso, o art. 3º, *caput*, prevê que “[a]s coisas e partes de propriedade e uso comum são insuscetíveis de divisão ou de alienação destacada da respectiva unidade, ou de utilização exclusiva por qualquer condômino, **ressalvado o disposto nos artigos seguintes deste capítulo**” (fl. 36 – IE nº 000032 – grifos nossos).

Nessa linha de inteligência, no art. 4º da convenção, há especificação de que algumas “coisas e partes comuns (...) serão de **utilização exclusiva e permanente da unidade autônoma que constitui o setor educacional**”, enumerando, assim, os seguintes espaços: “a) - as áreas de circulação interna dos pavimentos destinados a esse setor, excluídas as escadas de interligação dos andares; **b) - o ‘hall’ dos elevadores do mencionado setor, localizado no pavimento térreo; c) - os elevadores privativos do mesmo setor e respectivos poços e casas de máquinas; d) - o subsolo da parte do terreno localizada no canto formado pela esquina da Rua da Assembléia com a Rua da Misericórdia (Praça XV de Novembro), fora da projeção da edificação, devidamente individualizada no termo de permuta e outras obrigações assinado aos 29.04.75 com o antigo Estado da Guanabara, tendo como referência o processo nº 15/3512/1973 do Departamento de Patrimônio**” (fls. 36/37 – grifos nossos).

Em atenção à alínea “a”, constata-se a previsão de utilização exclusiva das áreas de circulação interna dos pavimentos compreendidos entre o 1º e o 11º, porquanto expressamente qualificados, no art. 1º, *caput*, da convenção, como **“pavimentos destinados a estabelecimento de ensino”**, numerados sob uma única

designação, a saber, sala 101 com dependência do 2º ao 11º (grifos nossos), dispositivo que discrimina as diversas dependências integrantes do condomínio, inexistindo, por outro lado, qualquer atribuição de uso exclusivo à instituição de ensino em relação ao pavimento térreo, como se depreende (fl. 33 – IE nº 000032):

“Art. 1º - o ‘CENTRO CANDIDO MENDES’ compor-se-á de: 2 subsolos, sendo o 2º destinado a serviços e contendo uma dependência da Lda SS-117, destinada a auditório, e o 1º destinado a lojas, numeradas pela Rua da Assembléia nº 10, Lojas ‘A’ a ‘T’, pela Rua do Carmo, nº 20, Lojas ‘A’ e ‘B’, e lojas de galeria sob os números SS-101 a SS-117, esta última com dependência no 2º subsolo e destinada a auditório, pavimento térreo, pavimento de serviço, 1º ao 11º pavimentos destinados a estabelecimento de ensino, numerados sob uma única designação, a saber, sala 101 com dependência do 2º ao 11º, 12º e 13º pavimentos, cada um com 24 salas, numeradas de 1201/1224 até 1301/1324, 14º ao 26º pavimentos, cada um com 22 salas, numeradas de 1401/1422 até 2601/2622, 27º ao 39º pavimentos, cada um com 20 salas, numeradas de 2701/2720 3901/3920, 40º pavimento, com 11 salas numeradas de 4001 até 4011, 41º e 42º pavimentos, cada um com uma sala; numeradas como 4101 e 4201”

Ocorre que, nas alíneas “b” e “c” do art. 4º, a convenção autoriza a utilização exclusiva de parte do pavimento térreo pelo setor educacional, abrangendo “o ‘hall’ dos elevadores do mencionado setor, localizado no pavimento térreo” e “os elevadores privativos do mesmo setor e respectivos poços e casas de máquinas”. Desse modo, conclui-se que as demais dependências desse nível não se inserem no âmbito de fruição privativa da primeira Ré, ressalvada a “esplanada” — também integrante do piso térreo, conforme art. 1º, parágrafo 2º, da convenção —, em razão da excepcionalidade prevista no art. 5º, já reconhecida pelo Sentenciante, porém de uso exclusivo para fins educacionais, veja-se (fl. 37 – IE nº 000032):

“Artº 5º - A esplanada existente no pavimento térreo, onde se localiza o ‘hall’ dos elevadores privativos do setor educacional, em razão de suas características arquitetônicas, é considerada, para todos os efeitos de direito, como parte integrante daquele setor e a ele incorporada, podendo, por consequência, a Sociedade Brasileira de Instrução ou seus sucessores, dela usar e gozar exclusiva e livremente, instalado no local de serviços complementares do estabelecimento de ensino, como sejam, exemplificativamente, quiosques para a venda de livros, concha acústica para concertos, dispositivos para projeção de áudio-visuais, vitrines e galerias para exposição de artes plásticas e outras atividades relacionadas com as finalidades do dito estabelecimento.

Parágrafo Primeiro - Os direitos a que se refere o ‘caput’ deste artigo são assegurados em caráter irrevogável e permanente e só poderão ser revogados por decisão unânime dos condôminos integrantes de toda a edificação.

Parágrafo Segundo – fica assegurado, também de forma irrevogável e irretroatável, ao condômino titular do setor educacional o direito de, nas mesmas condições estabelecidas no parágrafo único do art. 4º, transformar a esplanada a que se refere o ‘caput’ deste art. 5º em unidade autônoma componente do edifício, cabendo-lhe, nesse caso, destacar a sala 101 uma fração de terreno que passe a corresponder a nova unidade autônoma.

Parágrafo Terceiro Como consectário da atribuição do direito de uso e gozo exclusivo e permanente da esplanada referida no ‘caput’ deste artigo, caberá a Sociedade Brasileira de Instrução decidir, providenciar e executar, às suas expensas, o ajardinamento e a decoração da mencionada esplanada, assim como as obras de arte e similares que nela se localizarem”.

Nessa toada, cumpre enfatizar que, com base na análise conjunta da convenção condominial, em relação especificamente ao pavimento térreo, afigura-se de uso exclusivo da instituição de ensino Ré “o ‘hall’ dos elevadores do mencionado setor, localizado no pavimento térreo” e “os elevadores privativos do mesmo setor e respectivos poços e casas de máquinas” (fls. 36/37 – IE nº 000032), além da esplanada, sendo esta última de utilização exclusiva para “serviços complementares do estabelecimento de ensino, como sejam, exemplificativamente, quiosques para a venda de livros, concha acústica para concertos, dispositivos para projeção de audiovisuais, vitrines e galerias para exposição de artes plásticas e outras atividades relacionadas com as finalidades do dito estabelecimento” (fl. 37).

Ocorre que o Autor, para demonstrar a apropriação irregular das demais dependências do pavimento térreo, acostou aos autos fotografias no corpo da peça inaugural (fls. 03/30 – IE nº 000030) e no laudo pericial unilateralmente produzido (fls. 124/136 – IE nº 000124) Tais elementos, em que pese possam ser considerados como indícios relevantes de instalação na área térrea, não permitem identificar, a partir de algumas imagens, que as ocupações teriam extrapolado as dependências para as quais a primeira Ré possui autorização de uso.

Ademais, convém sublinhar que, após a 1ª Ré haver impugnado o laudo produzido pelo condomínio (fl. 410 – IE nº 000396), instadas as partes em provas (fls. 608 – IE nº 000608), o Autor requereu expressamente a produção de prova pericial técnica (fl. 658 – IE nº 000655), o que restou indeferido pelo Juízo de origem, às



fls. 661/662 (IE nº 000661), ao fundamento de que, em razão da *“natureza e os limites da controvérsia instaurada nos autos”*, a questão *“pode ser resolvida somente com a análise da documentação juntada aos autos”*, entendimento que não se afigura escorreito.

Isso porque, conquanto a delimitação da área de uso exclusivo pela 1ª Demandada possa ser realizada a partir de uma análise documental da convenção pelo próprio órgão julgador, a averiguação de que as ocupações no pavimento térreo, evidenciadas pelas fotografias acostadas aos autos, extrapolam o perímetro permitido, demandam, inequivocamente, a realização de prova perícia técnica

Outrossim, caso seja comprovado o esbulho de áreas comuns no pavimento térreo, afigura-se imprescindível a produção de prova pericial, a fim de aferir o efetivo dano patrimonial à estrutura do prédio e/ou eventuais alterações no projeto original e, se for o caso, quantificá-los para a restauração do *status quo ante*, não cabendo, por certo, ao Magistrado declarar, no caso *sub examine*, a existência de dano a partir de uma análise documental superficial. Com efeito, embora o Requerente afirme que é *“possível observar, pelas frestas das portas cobertas por sacos de lixo e tapumes, que o piso original foi completamente destruído”* (fl. 861 – IE nº 000843 – grifos no original), tal conclusão não se afigura possível a partir de uma apreciação simples de fotografias.

Dessarte, como somente a realização de uma diligência pericial no pavimento térreo do edifício se apresenta como a medida adequada para esclarecimento acerca a regularidade de ocupação da instituição de ensino – uso do espaço dentro do perímetro permitido pela convenção e já delimitado, qual seja, *“o ‘hall’ dos elevadores do mencionado setor, localizado no pavimento térreo”, “os elevadores privativos do mesmo setor e respectivos poços e casas de máquinas”* (fls. 36/37 – IE nº 000032) e a esplanada –, com apoio, inclusive, da planta do edifício à fl. 146 (IE nº 000146), bem como, em caso de extrapolação, à análise de eventual ocorrência de dano à estrutura

do prédio e/ou de eventuais alterações no projeto original e, se for o caso, a quantificação dos danos para o retorno do *status quo ante*.

Como cediço, o art. 370 do *Codex Processual* alberga a possibilidade de determinação, de ofício, da realização de diligência imprescindível para esclarecimento de determinada cizânia empírica, a partir de uma concepção processual cooperativa (art. 6º do CPC), cujo desiderato reside na prolação de uma decisão final de mérito verdadeiramente justa.

Ultrapassa-se uma visão formalista de processo, fundada em uma postura notadamente passiva do Julgador, passando-se a adotar uma acepção instrumental, como via apta para salvaguarda dos direitos materiais correlatos, a partir de um efetivo intuito de desvelar a realidade subjacente.

Acerca do exercício de poderes instrutórios por parte do Magistrado, convém destacar o magistério dos festejados doutrinadores Antônio do Passo Cabral e Ronaldo Cramer¹, que assim lecionam (grifos nossos):

“Sob a ótica da instrumentalidade dos processos, não se pode crer que os escopos da jurisdição serão alcançados se o juiz responsável pela causa se mantiver inerte e totalmente indiferente ao processo. O princípio da colaboração processual, que informa a relação estado-indivíduo nos estados constitucionais, impõe aos magistrados deveres como o de esclarecimento e prevenção, de modo que, em regra, nenhuma decisão pode ser proferida sem que às partes tenha sido concedida possibilidade de prévia manifestação a respeito. **No que se refere à verificação dos fatos narrados pelas partes, em prol dos escopos da jurisdição, a lei atribui aos juízes poderes instrutórios para determinar a produção das provas que reputar relevantes e, portanto, necessárias ao julgamento de mérito.**

(...)

Nesses casos, a produção de provas por determinação judicial visa a evitar a prolação de decisões injustas, incoerentes ou mesmo inexecutíveis, porque totalmente desconexas com a realidade. Os poderes instrutórios não pertencem apenas aos juízes de primeira instância. Membros de tribunais das instâncias ordinárias poderão se valer de tais poderes para, por exemplo, determinar a conversão de julgamento em diligência para assim melhor formarem seu convencimento”

¹ CABRAL, Antonio do Passo; CRAMER, Ronaldo (coord). *Comentários ao novo Código de Processo Civil*. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 574.

No mesmo sentido, colhe-se o seguinte aresto deste Sodalício que, em situação análoga, assentou a necessidade de anulação da sentença para a produção de laudo pericial, conforme assinala o seguinte precedente, *in verbis* (grifos nossos):

PROCESSO CIVIL. DEMANDA DE CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZATÓRIA POR DANO MATERIAL. **ALEGAÇÃO AUTURAL DE USO EXCLUSIVO POR PARTE DO RÉU DE ÁREA COMUM E DE INDEVIDA OBSTRUÇÃO DE PRISMA USADO COMO MEIO DE VENTILAÇÃO DA GARAGEM LOCALIZADA NO SUBSOLO, INTERVENÇÃO IRREGULAR QUE GERA RISCO DE ACIDENTES GRAVES DECORRENTES DA POSSIBILIDADE DE CONCENTRAÇÃO DE GASES TÓXICOS NA GARAGEM E DA FALTA DE ESCAPE, PRINCIPALMENTE DE FUMAÇA EM CASO DE INCÊNDIO. PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL DE ENGENHARIA. IMPUGNAÇÃO AUTURAL COM VEEMENTE DISCORDÂNCIA DA CONCLUSÃO A QUE CHEGOU O PERITO DE CONFIANÇA DO JUÍZO DE ORIGEM. REJEIÇÃO. IMPROCEDÊNCIA.** APELO AUTURAL BUSCANDO A REFORMA DO JULGADO COM O REVOLVIMENTO DAS SUAS CRÍTICAS AO RESULTADO DA PERÍCIA. CONTUNDENTE DISCORDÂNCIA AUTURAL QUE REVELA CONTRADIÇÕES E INCONSISTÊNCIAS NO LAUDO PERICIAL NÃO SANADAS PELO PROFISSIONAL DO JUÍZO. **MATÉRIA NÃO SUFICIENTEMENTE ESCLARECIDA. INCIDÊNCIA DA REGRA PREVISTA NO ARTIGO 480 DO CPC. NULIDADE DA SENTENÇA QUE SE DECLARA. DECLARAÇÃO, DE OFÍCIO, DE NULIDADE DA SENTENÇA, RESTANDO PREJUDICADO O APELO AUTURAL.** 1. Na espécie, trata-se de demanda de cumprimento de obrigação de fazer c/c indenizatória por dano material com fundamento na **alegação de uso exclusivo por parte do réu de área comum do condomínio e de indevida obstrução** de prisma usado como meio de ventilação da garagem localizada no subsolo do edifício, **intervenção irregular que, na opinião da parte autora, gera risco de acidentes graves decorrentes da possibilidade de concentração de gases tóxicos na garagem e da falta de escape, principalmente de fumaça em caso de incêndio.** 2. Após a produção de prova pericial de engenharia civil por profissional de confiança do juízo sentenciante, houvera intensa impugnação autural à sua conclusão, mas que foi rejeitada pelo juízo sentenciante. 3. Com efeito, a realização de nova perícia consiste numa faculdade do julgador, a quem incumbe verificar se as questões envolvidas restaram devidamente esclarecidas e se há subsídio técnico suficiente à conclusão do julgado. 3.1. Sistema de persuasão racional na valoração da prova. 3.2. **Vale dizer, a prova é produzida para o juiz, que dispõe do discernimento para definir os critérios pertinentes ao deslinde da questão controvertida** 4. No caso concreto, ao contrário do que entendeu o juízo de piso, **há forte e fundamentada divergência entre as conclusões a que chegaram o expert de sua confiança e o assistente técnico do condomínio autor, sendo certo que tal elemento é suficiente para demonstrar a necessidade de produção de nova prova pericial de engenharia civil,** que deverá ser realizada por outro profissional, sem que a primeira perícia seja desprezada, podendo o julgador apreciar livremente o valor de uma e outra. 5. **Em verdade, a matéria objeto da perícia não parece suficientemente esclarecida, diante da contundente e argumentativa discordância autural (com apoio em laudo elaborado por seu assistente técnico) da conclusão defendida pelo perito de confiança do juízo sentenciante, na qual aponta a ausência de respostas objetivas a quesitos por si formulados e a existência de graves contradições e incômodas inconsistências entre as conclusões do expert e as provas dos autos, não sanadas mesmo após instado a tal.** 6. Em casos como este, incidem as regras previstas no artigo 480 e seus parágrafos, do CPC, segundo as quais o juiz determinará, de ofício ou a requerimento da parte, a realização de nova perícia quando a matéria não estiver suficientemente esclarecida,



Poder Judiciário
Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Câmara de Direito Privado



sendo certo que a segunda perícia terá por objeto os mesmos fatos sobre os quais recaiu a primeira e destinar-se-á a corrigir eventual omissão ou inexatidão dos resultados a que esta conduziu, regendo-se pelas disposições estabelecidas para a primeira, não a substituindo, cabendo ao juiz apreciar o valor de uma e de outra. 7. **Nulidade da sentença cuja declaração se impõe. Jurisprudência. 8. Declaração, de ofício, de nulidade da sentença e determinação de produção de nova prova pericial de engenharia civil a ser realizada por outro profissional, sem que seja desprezada a primeira perícia, restando prejudicado o apelo autoral.**

(APELAÇÃO CÍVEL Nº 0894138-15.2023.8.19.0001 / DES. CLEBER GHELFENSTEIN - Julgamento: 13/11/2024 - DÉCIMA SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO)

Assim, denota-se necessária a anulação do *decisum*, com o consequente retorno dos autos ao juízo de origem para a reabertura da fase instrutória e a produção pericial nos moldes *supra* delineados.

Diante do exposto, **VOTO** no sentido de **CONHECER** o recurso e **ANULAR, EX OFFICIO**, a sentença vergastada, com o retorno dos presentes autos ao 1º grau de jurisdição, nos termos *supra* delimitados, restando **PREJUDICADO, NO MÉRITO**, o Apelo autoral interposto.

Rio de Janeiro, na data da sessão.

Des. SÉRGIO NOGUEIRA DE AZEREDO
Relator

