



APELAÇÃO CÍVEL n.º 0912262-12.2024.8.19.0001

APELANTE: CONDOMINIO DO EDIFICIO SITUADO NA AV ATLANTICA 4160

APELADA: JOIA4 LTDA

ORIGEM: 16ª VARA CIVEL DA COMARCA DA CAPITAL

RELATOR: DESEMBARGADOR JEAN ALBERT DE SOUZA SAADI

RELATÓRIO

Trata-se de Obrigação de Fazer ajuizada pela empresa JOIA4 LTDA em face do CONDOMINIO DO EDIFICIO SITUADO NA AV ATLANTICA 4160.

Adoto, na forma do permissivo regimental, o relatório da sentença (index 230306225) que segue abaixo reproduzido:

“Trata-se de ação de obrigação de fazer que JOIA4 LTDA move em face de CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO, representado pelo síndico MILTON MENEZES BASTOS qualificados na inicial, alegando, em síntese, que em 13/08/2024, foi enviada à autora notificação extrajudicial pelo primeiro réu determinando o embargo administrativo da obra em curso na unidade autônoma 301, de sua propriedade; que a decisão de embargar administrativamente a obra se deu após uma suposta reunião do Conselho Consultivo do Condomínio com base em uma suposta falta de apresentação de toda documentação técnica exigida para comprovação da segurança e viabilidade da obra, o que colocaria em risco a estrutura predial e as demais unidades condominiais; que o 1º réu exigiu que a autora apresentasse a referida documentação em no máximo 20 dias; que esclareceu na contranotificação entregue ao réu em 15/08/2024 que todos os documentos foram encaminhados aos réus pelo arquiteto da autora via e-mail semanas antes da decisão de embargo, isto é, no dia 07/06/2024; que em 31/07/2024 o arquiteto apresentou ainda a memória de cálculo, o laudo técnico e a anotação de responsabilidade técnica (ART); que no dia 06/08/2024, o arquiteto esclareceu ao condomínio réu que as vias físicas originais do projeto e do laudo técnico, assinados e aprovados, encontravam-se na unidade 301, à disposição da administração; que o réu nunca se interessou em apreciar os documentos; que em 13/08/2024 ocorreu o ingresso forçado na unidade autônoma por pessoas não autorizadas e não identificadas, supostamente a mando do condomínio réu; que a autora requereu que o réu apresentasse identificação dos indivíduos responsáveis pelo ingresso não autorizado em seu imóvel, porém aquele





permaneceu silente; que o condomínio possui controle de entrada na portaria, inclusive por meio de reconhecimento facial; que a autora solicitou ainda que o réu indicasse quais documentos pretendia que fossem disponibilizados e a apresentação da ata da reunião do Conselho Consultivo na qual foi determinada o embargo da obra; que em resposta o réu informou que realizaria nova reunião do Conselho para emissão de parecer; que o réu foi instado a se manifestar sobre os motivos concretos que o levaram a embargar a obra mas não o fez; que a decisão é autoritária e imotivada; que foi surpreendida com o envio de um laudo de engenharia produzido em 21/08/2024, indicando que a documentação apresentada não estaria completa, porém novamente deixou de pormenorizar os documentos pendentes de envio; que o laudo indicou que trata-se de questão envolvendo exclusivamente a documentação; que o réu determinou que nenhuma pessoa indicada pela autora poderia acessar o imóvel, nem mesmo os arquitetos e engenheiros responsáveis, impedindo-os de solicitar plantas e cálculos; que os documentos apresentados comprovam a realização da obra em conformidade com as normas de segurança; que os responsáveis pela gestão do condomínio infringiram os direitos do proprietário.

Finaliza a parte autor requerendo que, em sede de tutela de urgência, seja determinada a suspensão imediata do embargo da obra até o julgamento final de demanda; que os réus se abstenham e cessem imediatamente o embargo da obra; que sejam condenados a disponibilizarem as imagens do circuito interno das áreas comuns do edifício desde a entrada dos invasores na unidade nº 301 no dia 13/08/2024 e a entregar os documentos de identificação destes e os livros de registro de acesso da portaria, além de condenar os réus a permitirem o acesso na unidade dos arquitetos e engenheiros responsáveis, bem como de suas equipes. Decisão de id. 140550112 determinando a intimação da ré para informar as razões para o embargo administrativo da obra no imóvel do autor, indicando quais são os documentos necessários para a realização da obra, sob pena de deferimento da tutela de urgência. Contestação da parte ré em id. 141825666, alegando, em síntese, preliminarmente, a ilegitimidade passiva do síndico, ora segundo réu; que a obra estava sendo executada sem a apresentação de documentação legal necessária, qual seja, o Registro de Responsabilidade Técnica (RTT) não registrado, a apresentação de projeto e laudo técnico que, até 06/08/2024 não haviam sido enviados; que os documentos entregues não satisfaziam a estrita legalidade da obra; que o condomínio réu contratou profissionais de engenharia civil e arquitetura para avaliar a documentação apresentada, se esta atendia as normas legais e os impactos da obra na estrutura do edifício; que a documentação apresentada não corresponde a toda a documentação técnica necessária para realização, com segurança, de uma obra como a que vinha sendo realizada na unidade, eis que alterava completamente configuração arquitetônica e a condição estrutural do edifício; que





na documentação enviada não foi identificada a indicação de profissional responsável pela execução da obra, com os respectivos ART e RRT; que esta é condição essencial para qualquer obra; que a obra foi iniciada em julho/2024 e o laudo técnico realizado no mês seguinte, de modo que a obra teve início sem qualquer respaldo técnico; que a obra tem como escopo a demolição de paredes e colocação de banheira de ofurô que representa sobrecarga à estrutura da edificação; que não foi fornecido um plano de reforma, elaborado em conformidade com o estabelecido na ABNT NBR 16280, cuja apresentação é obrigatória; que os documentos recebidos pela administração do condomínio réu não contemplam a totalidade das informações técnicas e legais acerca das obras; que há grande quantidade de documentos não fornecidos, como projetos de reforma de instalações de esgoto, elétrica, hidráulica e de gás, não indicando o responsável técnico pela execução das demolições, da obra de reforma; que há permissão legal para o ingresso a qualquer tempo durante a realização de obras em unidades autônomas; que não houve violação dos direitos de propriedade; que a ilegalidade foi praticada pela autora, e não pelos réus. Petição da parte autora em id. 142795868 e 142795868. Petição da parte ré em id. 143034931. Despacho de id. 143750552 abrindo prazo para que o condomínio réu se manifeste sobre os documentos acostados e sobre o prosseguimento da obra, indicando eventual contrariedade sobre alegação de risco estrutural ao imóvel. Petição da parte ré em id. 145980998 informando que não foi apresentado projeto de estrutura 145980998, tampouco o ART ou RRT correspondente. Afirma também a ausência de cálculo estrutural para a modificação pretendida. Petição da parte autora em id. 147572975 e 154994249. Despacho de id. 157657969 dando os réus por citados, abrindo prazo em réplica e em provas e abrindo prazo para que os réus se manifestem sobre a alegação da parte autora de que obteve a totalidade da documentação exigida por seu engenheiro e sobre os demais documentos, informando ainda se houve suspensão do embargo da obra ou se persistem as razões do embargo. Petição da parte ré em id. 160010045 informando que a obra continua a ser conduzida em desconformidade com as normas técnicas vigentes e que o embargo da obra persiste. Petição da parte ré em id. 160307422 informando que a parte autora não apresentou documentação acerca do projeto de gás. Petição da parte autora em id. 160480666. Decisão saneadora de id. 163308072 deferindo a produção de prova pericial de engenharia, nomeando perito, homologando os honorários periciais e indeferido a produção de prova oral. Réplica em id. 163454449. Petição da parte ré em id. 168144382 e 168144382. Petição da parte autora em id. 163455905. Laudo pericial em id. 195507279. Petição da parte autora em id. 200537317. Petição da parte ré em id. 202670314. Petição da parte autora em id. 203344774 promovendo a juntada da Avaliação de Conformidade requisitada. Esclarecimentos do perito em id. 207671864. Despacho de id. 208814194 abrindo



prazo para manifestação das partes quanto aos esclarecimentos do perito. Petição da parte autora em id. 213113247 e 213636502. Certidão cartorária de id. 214151579 de que decorreu o prazo para que a parte ré se manifestasse sobre os esclarecimentos. É O RELATÓRIO. DECIDO.”

A r. sentença, prolatada em 30/09/2025, julgou procedentes em parte os pedidos constantes na peça de ingresso, nos seguintes moldes:

“(…) Isso posto, com base no art. 485, VI, do CPC JULGO EXTINTO sem resolução do mérito, apenas em relação ao síndico segundo réu e, com fundamento no art. 487 I do NCPC, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido para tornar definitiva a tutela de urgência de natureza antecipada, condenando o condomínio réu à cessar imediata o embargo da obra na unidade autônoma 301, de propriedade da parte ré, sob pena de multa no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por dia de descumprimento, bem como para determinar a condenação do réu a permitir o acesso na unidade autônoma 301 dos arquitetos e engenheiros responsáveis pela obra objeto da lide, além de suas respectivas equipes, desde que observados os laudos técnicos, projetos e demais documentos apresentados em Juízo, em especial no que tange à necessidade de adoção de medidas de reforço estrutural para a instalação da hidromassagem. Condeno a parte ré em custas processuais e honorários advocatícios correspondentes a 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa. PRI.”

Os Embargos de Declaração opostos pelo réu (índex 233090810) foram acolhidos pelo Juízo, nos seguintes termos (índex 263919368):

“1) Reconhecida a ilegitimidade do segundo réu, é inegável a sucumbência da autora em relação à sua defesa. Houve efetiva omissão no julgado a respeito, sendo certo que a sucumbência ali definida se refere à relação entre autora e primeiro réu. Logo, **acolho os embargos** e condeno a autora em honorários de R\$ 3.000,00 pelo critério equitativo, corrigidos desta data pelo IPCA/IBGE e com juros a partir do trânsito em julgado, equivalentes à taxa Selic, naquilo que ultrapassar o índice de correção monetária. 2) ID. 242957763. Deixo de majorar multa cominatória porque considero-a de significativa monta, não podendo esta ser fixada de maneira que o credor a prefira em detrimento da tutela específica. O síndico não tem título judicial contra si, de maneira que a extensão da multa em face daquele viola o princípio da responsabilidade patrimonial no que tange ao artigo 790 do CPC. Por fim, a apresentação de ata de AGE





extrapola os limites do julgado, devendo a parte, se quiser, ajuizar demanda própria. **Indefiro** todo o requerido. Querendo o autor, que execute a multa já aplicada, apresentando planilha, especificando as datas em que o acesso ao imóvel foi obstado. Somente quando deflagrado o cumprimento do julgado poder-se-á verificar as justificativas apresentadas pelo réu.3) A sentença ainda está sujeita a recurso de apelação e as partes peticionam reiteradamente. Ficam cientes de que, em havendo apelação, a execução da tutela de urgência deverá se dar em autos próprios.”

Inconformado, o CONDOMINIO DO EDIFICIO SITUADO NA AV ATLANTICA 4160 apelou (índex 269839733), alegando que a sentença incorreu em julgamento *extra petita*, tendo em vista que o pedido autoral limitou-se à sustação de embargo à obra, fundamentado na ausência de documentos técnicos, havendo o *decisum* avançado sobre questão que não foi objeto da petição inicial, afirmando a possibilidade de instalação de banheira de hidromassagem na unidade, mediante a realização de reforço estrutural. Defende que não há dúvida de que a sentença incorreu em julgamento *extra petita* ao decidir sobre a possibilidade de construção do ofurô, porquanto (i) a autora não formulou qualquer pedido nesse sentido; e (ii) essa questão envolve matérias técnicas e legais que extrapolam o escopo desta Ação de Obrigação de Fazer. Aduz que, ao permitir a instalação de uma piscina “mediante reforço estrutural”, o julgado também apresentou natureza condicional, na contramão do que dispõe o art. 492, § único, do CPC, subordinando sua eficácia a evento futuro e incerto, qual seja, a observância e posterior validação dos cálculos relativos ao reforço estrutural necessário. Assevera que restou demonstrado que o *decisum* deverá ser reformado em parte para autorizar o prosseguimento da obra sem a instalação da banheira de hidromassagem, ante a sua inviabilidade técnica e jurídica, uma vez que tal equipamento implicaria sobrecarga estrutural não autorizada pelo CONDOMÍNIO. Sustenta que o apelante embargou corretamente a obra, bem como que o perito se limitou a consignar que, após recálculo do engenheiro Weberton, verificou-se que há necessidade de reforço, não tendo ocorrido a análise ou validação dos referidos cálculos por ele. Ressalta que a sentença reconheceu “a existência de lacunas no fornecimento de informações técnicas e documentação relevante quando do início das obras”, confirmando que o embargo da obra à época era correto, sendo essa circunstância suficiente para aferir que a demanda deveria ter sido julgada





improcedente, tendo em vista que a controvérsia versa justamente sobre a licitude do embargo à obra fundamentado na não apresentação dos documentos técnicos necessários. Advoga que, para proceder com a instalação da reforma estrutural, é necessário que a autora comprove a aprovação unânime dos condôminos à implementação dessa modificação na estrutura do condomínio, matéria que já foi levada à deliberação em assembleia geral extraordinária e excetuada a apelada, todos os demais condôminos presentes votaram desfavoravelmente à modificação na estrutura comum do réu. Pugna, ao final, seja reconhecido o julgamento *extra petita*, reformando-se a sentença apelada para excluir a menção à possibilidade de instalação da hidromassagem, mediante implementação de reforço estrutural, ou, caso não se entenda pela possibilidade de reforma, seja anulada a sentença para que seja proferido novo *decisum*, adstrito ao pedido formulado pela demandante na petição inicial. Postula, ainda, que seja reconhecida a violação ao art. 492, parágrafo único, do CPC, com a reforma do julgado para afastar a parcela condicional da sentença (“desde que observados os laudos técnicos, projetos e demais documentos apresentados em Juízo, necessidade de adoção de medidas de reforço estrutural para a instalação da hidromassagem”) ou caso não se entenda pela possibilidade de reforma da sentença, seja essa anulada, para que seja proferida nova sentença (não condicional), bem como a reforma da sentença, ante a licitude do embargo promovido pelo recorrente, julgando improcedente o pedido formulado pela apelada e, subsidiariamente, caso se entenda possível a análise da viabilidade da construção do ofurô nesta Ação de Obrigação de Fazer, seja reformada em parte sentença recorrida para autorizar o prosseguimento da obra sem a instalação da banheira de hidromassagem, ante a sua inviabilidade técnica e jurídica.

Contrarrazões da empresa JOIA4 LTDA pelo desprovimento do recurso do réu (índex 27919883).

Recurso tempestivo e preparado (índex 275206567).

Foi concedido efeito suspensivo em parte à Apelação interposta pelo CONDOMINIO DO EDIFICIO SITUADO NA AV ATLANTICA 4160, no Proc. n.º 0022748-16.2026.8.19.0000, por decisão já preclusa, no sentido de que haja a suspensão imediata, por ora, das obras envolvendo a instalação da banheira de





hidromassagem, bem como para que a autora observe rigorosamente os projetos apresentados nos autos ou mantenha o CONDOMÍNIO réu atualizado de qualquer alteração pretendida, suspendendo em parte os efeitos da sentença proferida.

É o relatório.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

JEAN ALBERT DE SOUZA SAADI
Desembargador Relator



APELAÇÃO CÍVEL n.º 0912262-12.2024.8.19.0001

APELANTE: CONDOMINIO DO EDIFICIO SITUADO NA AV ATLANTICA 4160

APELADA: JOIA4 LTDA

ORIGEM: 16ª VARA CIVEL DA COMARCA DA CAPITAL

RELATOR: DESEMBARGADOR JEAN ALBERT DE SOUZA SAADI

EMENTA. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO. EMBARGO DE OBRA EM UNIDADE AUTÔNOMA. INSTALAÇÃO DE HIDROMASSAGEM. NECESSIDADE DE REFORÇO ESTRUTURAL E APROVAÇÃO UNÂNIME. RECURSO DO RÉU. PROVIMENTO EM PARTE.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação objetivando reforma da sentença que julgou extinto o processo, sem resolução do mérito, apenas em relação ao síndico, segundo réu, e julgou procedente em parte o pedido para tornar definitiva a tutela de urgência de natureza antecipada, condenando o condomínio demandado a cessar o embargo da obra na unidade autônoma 301, sob pena de multa no valor de R\$ 500,00, por dia de descumprimento, bem como para condenar o réu a permitir o acesso na unidade autônoma 301 dos arquitetos e engenheiros responsáveis pela obra objeto da lide, além de suas respectivas equipes, desde que observados os laudos técnicos, projetos e demais documentos apresentados em Juízo, em especial, no que tange à necessidade de adoção de medidas de reforço estrutural para a instalação da hidromassagem.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em verificar a: (i) nulidade da sentença, por julgamento *extra petita*; (ii) existência de sentença condicional, vedada pelo ordenamento jurídico; e (iii) possibilidade de reforma da sentença, ante a licitude do embargo promovido pelo apelante, julgando improcedente o pedido formulado pela apelada e, subsidiariamente, a reforma em parte do julgado para autorizar o prosseguimento da obra sem a instalação da banheira de hidromassagem, diante da inviabilidade técnica e jurídica.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Afastada a preliminar de nulidade da sentença, por ser *extra petita*. A instalação da hidromassagem integra o conjunto de obras objeto da controvérsia, estando abrangida pelos pedidos realizados pela demandante.

4. Determinação judicial de observância dos laudos técnicos, projetos e demais documentos apresentados nos autos que não configura sentença condicional, mas estabelece parâmetros objetivos para a execução da obrigação imposta.

5. Laudo pericial que conclui que o apartamento 301, para uso residencial, encontra-se em obras de reforma, com retirada de paredes, e previsão de instalação de uma banheira de hidromassagem, tipo SPA. Aponta que a laje existente não apresenta condições para receber o novo carregamento proveniente da banheira e para que seu uso seja viável foi previsto uma estrutura de reforço composta de perfis metálicos.





6. Convenção do condomínio réu que prevê expressamente a exigência de aprovação unânime para modificações estruturais ou arquitetônicas do edifício.

7. A convenção condominial vincula todos os condôminos, não podendo ser afastada unilateralmente pelo proprietário da unidade autônoma.

8. A realização de obras que demandam reforço estrutural enquadra-se nas hipóteses convencionais sujeitas a quórum qualificado, não sendo possível a instalação da banheira de hidromassagem pela empresa autora, sem a obediência de tal requisito.

9. Laudo pericial que não identificou risco estrutural ou irregularidade nas demais intervenções realizadas na unidade autônoma, razão pela qual o embargo promovido pelo condomínio revela-se legítimo apenas quanto à instalação da banheira de hidromassagem e às obras estruturais correlatas.

10. Sentença alvejada que merece reforma em parte para considerar devido o embargo à obra com relação à instalação da banheira de hidromassagem, mantendo a cessação do embargo para as demais partes da obra e do acesso dos profissionais.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Recurso conhecido e provido em parte.

Teses de julgamento: 1. A instalação de equipamento que demande reforço estrutural em condomínio edilício submete-se às restrições e aos quóruns previstos na convenção condominial. 2. É devido o embargo de parte da obra referente à construção de hidromassagem quando verificada a necessidade de reforço estrutural e aprovação unânime dos condôminos.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 1.333 e 1.334.

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos estes autos da APELAÇÃO CÍVEL n.º **0912262-12.2024.8.19.0001**, em que figuram como apelante CONDOMINIO DO EDIFICIO SITUADO NA AV ATLANTICA 4160 e apelada JOIA4 LTDA,

A C O R D A M os Desembargadores que integram a Segunda Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, nos termos da certidão de julgamento.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

JEAN ALBERT DE SOUZA SAADI
Desembargador Relator



APELAÇÃO CÍVEL n.º 0912262-12.2024.8.19.0001

APELANTE: CONDOMINIO DO EDIFICIO SITUADO NA AV ATLANTICA 4160

APELADA: JOIA4 LTDA

ORIGEM: 16ª VARA CIVEL DA COMARCA DA CAPITAL

RELATOR: DESEMBARGADOR JEAN ALBERT DE SOUZA SAADI

VOTO

Observo, inicialmente, que se encontram presentes os requisitos de admissibilidade do recurso, o qual merece ser conhecido.

Cuida-se de Apelação interposta pelo CONDOMINIO DO EDIFICIO SITUADO NA AV ATLANTICA 4160 contra sentença que julgou extinto o processo, sem resolução do mérito, apenas em relação ao síndico, segundo réu, e julgou procedente em parte o pedido para tornar definitiva a tutela de urgência de natureza antecipada, condenando o condomínio réu a cessar o embargo da obra na unidade autônoma 301, sob pena de multa no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), por dia de descumprimento, bem como para condenar o demandado a permitir o acesso na unidade autônoma 301 dos arquitetos e engenheiros responsáveis pela obra objeto da lide, além de suas respectivas equipes, desde que observados os laudos técnicos, projetos e demais documentos apresentados em Juízo, em especial, no que tange à necessidade de adoção de medidas de reforço estrutural para a instalação da hidromassagem. Para tanto, alega que a sentença incorreu em julgamento *extra petita*, tendo em vista que o pedido autoral limitou-se à sustação de embargo à obra, fundamentado na ausência de documentos técnicos, havendo o *decisum* avançado sobre questão que não foi objeto da petição inicial, afirmando a possibilidade de instalação de banheira de hidromassagem na unidade, mediante a realização de reforço estrutural. Defende que não há dúvida de que a sentença incorreu em julgamento *extra petita* ao decidir sobre a possibilidade de construção do ofurô, porquanto (i) a autora não formulou qualquer pedido nesse sentido; e (ii) essa questão envolve matérias técnicas e legais que extrapolam o escopo desta Ação de Obrigação





de Fazer. Aduz que, ao permitir a instalação de uma piscina “mediante reforço estrutural”, o julgado também apresentou natureza condicional, na contramão do que dispõe o art. 492, § único, do CPC, subordinando sua eficácia a evento futuro e incerto, qual seja, a observância e posterior validação dos cálculos relativos ao reforço estrutural necessário. Assevera que restou demonstrado que o *decisum* deverá ser reformado em parte para autorizar o prosseguimento da obra sem a instalação da banheira de hidromassagem, ante a sua inviabilidade técnica e jurídica, uma vez que tal equipamento implicaria sobrecarga estrutural não autorizada pelo CONDOMÍNIO. Sustenta que o apelante embargou corretamente a obra, bem como que o perito se limitou a consignar que, após recálculo do engenheiro Weberton, verificou-se que há necessidade de reforço, não tendo ocorrido a análise ou validação dos referidos cálculos por ele. Ressalta que a sentença reconheceu “a existência de lacunas no fornecimento de informações técnicas e documentação relevante quando do início das obras”, confirmando que o embargo da obra à época era correto, sendo essa circunstância suficiente para aferir que a demanda deveria ter sido julgada improcedente, tendo em vista que a controvérsia versa justamente sobre a licitude do embargo à obra fundamentado na não apresentação dos documentos técnicos necessários. Advoga que, para proceder com a instalação da reforma estrutural, é necessário que a autora comprove a aprovação unânime dos condôminos à implementação dessa modificação na estrutura do condomínio, matéria que já foi levada à deliberação em assembleia geral extraordinária e excetuada a apelada, todos os demais condôminos presentes votaram desfavoravelmente à modificação na estrutura comum do réu. Pugna, ao final, seja reconhecido o julgamento *extra petita*, reformando-se a sentença apelada para excluir a menção à possibilidade de instalação da hidromassagem, mediante implementação de reforço estrutural, ou, caso não se entenda pela possibilidade de reforma, seja anulada a sentença para que seja proferido novo *decisum*, adstrito ao pedido formulado pela demandante na petição inicial. Postula, ainda, que seja reconhecida a violação ao art. 492, parágrafo único, do CPC, com a reforma do julgado para afastar a parcela condicional da sentença (“desde que observados os laudos técnicos, projetos e demais documentos apresentados em Juízo, necessidade de adoção de medidas de reforço estrutural para a instalação da





hidromassagem”) ou caso não se entenda pela possibilidade de reforma da sentença, seja essa anulada, para que seja proferida nova sentença (não condicional), bem como a reforma da sentença, ante a licitude do embargo promovido pelo recorrente, julgando improcedente o pedido formulado pela apelada e, subsidiariamente, caso se entenda possível a análise da viabilidade da construção do ofurô nesta Ação de Obrigação de Fazer, seja reformada em parte sentença recorrida para autorizar o prosseguimento da obra sem a instalação da banheira de hidromassagem, ante a sua inviabilidade técnica e jurídica.

Evidencio, então, que a questão devolvida se cinge em verificar a: (i) nulidade da sentença, por julgamento *extra petita*, (ii) existência de sentença condicional vedada pelo ordenamento jurídico; e (iii) possibilidade de reforma da sentença, ante a licitude do embargo promovido pelo apelante, julgando improcedente o pedido formulado pela apelada e, subsidiariamente, a reforma em parte do julgado para autorizar o prosseguimento da obra sem a instalação da banheira de hidromassagem, ante a sua inviabilidade técnica e jurídica.

Rejeito, de plano, a alegação de existência de sentença *extra petita*. Isso porque os pedidos da inicial consistem na condenação: (i) do réu na obrigação de não fazer, com a abstenção e cessação imediata do embargo da obra na unidade do condomínio, sob pena de multa no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), por dia de descumprimento; (ii) de disponibilização das imagens do circuito interno das áreas comuns do edifício desde a entrada dos invasores da propriedade no dia 13/08/2024 no condomínio até a unidade 301, bem como entregar os documentos de identificação dos mesmos e os livros de registros de acesso da portaria; e (iii) a permitir o acesso na unidade 301 dos arquitetos e engenheiros responsáveis, bem como de suas equipes, sendo certo que a instalação da banheira de hidromassagem integra o conjunto das obras realizadas na unidade autônoma, estando abrangida pelos pedidos realizados pela demandante, razão pela qual não há que se falar em vício da sentença por ter extrapolado os pedidos da inicial.



Verifico, outrossim, que também não merece prosperar a alegação de existência de sentença condicional. Na verdade, o juízo *a quo* ao condenar o réu a permitir o acesso na unidade autônoma 301 dos arquitetos e engenheiros responsáveis pela obra objeto da lide, desde que observados os laudos técnicos, projetos e demais documentos apresentados nos autos, proferiu medida judicial caracterizada como decisão certa, e não condicional, e, caso não sejam observados os termos da documentação técnica apresentada em juízo, pode o réu adotar as medidas judiciais e extrajudiciais que entender cabíveis de forma a corrigir a realização da obra.

Superadas as preliminares, passo a análise do mérito recursal.

Menciono, quanto ao mérito, que o laudo pericial do índice 207671864 concluiu que o apartamento 301, para uso residencial, encontra-se em obras de reforma, com retirada de paredes e previsão de instalação de uma banheira com hidromassagem do tipo SPA. Consignou o *expert* do juízo que “inicialmente o autor não havia apresentado projeto de reforço estrutural, mas que, após recálculo do engenheiro Weberton, verificou-se que há, sim, necessidade de reforço, conforme projeto apresentado no índice 203344780, elaborado em junho de 2025.” O perito relatou, ainda, que a laje existente não apresenta condições para receber o novo carregamento proveniente da banheira e, para que seu uso seja viável, foi previsto uma estrutura complementar de reforço composta de perfis metálicos.

Reproduzo, por importante, trecho da referida prova técnica produzida nestes autos (índice 203344780):



Id. 203344780

Assim, verifica-se que inicialmente o Autor não havia apresentado projeto de reforço estrutural, mas que, após recálculo do engenheiro Weberton, verificou-se que há, sim, necessidade de reforço, conforme projeto apresentado.

Saliento, destarte, que deve ser avaliado nestes autos se, diante das conclusões técnicas do laudo pericial, a sentença merece reforma no que tange à condenação do demandado a cessar o embargo da obra na unidade autônoma 301, bem como se a instalação da banheira de hidromassagem pode ocorrer sem a estrita observância das normas convencionais aplicáveis.

Explicito, agora, que, de acordo com a convenção do condomínio réu do índice 141574060, a cláusula 5.2 prevê que cada proprietário poderá dispor e usar de sua respectiva unidade como melhor lhe aprouver, desde que não prejudique a solidez e segurança do edifício, não infrinja as normas legais ou as disposições da convenção e do regimento interno.

Anoto que, por sua vez, a cláusula 8.19.1, B, prevê expressamente a exigência de unanimidade para aprovação de modificações na estrutura ou no aspecto arquitetônico do edifício:

todos assinado; 8.19.1 - Será exigida a "maioria qualificada" ou "unanimidade" - nos seguintes casos: - A) - será exigida maioria que represente 2/3 dos proprietários de apartamentos para realização de inovações no Edifício, bem como para deliberar a destituição do Síndico, ou do Consultivo; para promover quaisquer alterações na presente Convenção, casos em que a Assembléia deverá ser especialmente convocada; para deliberar a não reedificação do edifício, em caso de incêndio ou sinistro que importe na sua destruição total ou ainda para aprovar ou alterar o Regimento Interno; B) - será exigida unanimidade para aprovar modificações na estrutura ou no aspecto arquitetônico do Edifício, bem como a realização de benfeitorias meramente voluptuárias, ou ainda para deliberar sobre o destino do Edifício, ou de seus apartamentos, bem como para decidir sobre matéria que altere o direito de propriedade dos condôminos; C) - será ainda exigida - "maioria qualificada"





Lembro, por necessário, que a convenção condominial vincula todos os condôminos, nos termos dos arts. 1.333 e 1.334 do Código Civil, não sendo lícito ao proprietário afastar, por iniciativa individual, as restrições e exigências nela previstas, especialmente àquelas destinadas à preservação da segurança e da integridade estrutural do edifício.

Vejo, na hipótese, que a instalação da banheira de hidromassagem se enquadra nas hipóteses em que há exigência de quórum qualificado, diante da realização de obras que comprovadamente demandam a execução de reforço estrutural da edificação, não sendo possível sua implementação pela autora, sem a obediência de tal requisito.

Percebo, por outro lado, que o laudo pericial não identificou potencial lesivo relativamente às demais intervenções realizadas na unidade autônoma, razão pela qual o embargo administrativo promovido pelo condomínio revela-se legítimo apenas quanto à etapa da obra referente à instalação da banheira de hidromassagem e ao correspondente reforço estrutural.

Entendo, nesse contexto, que a sentença merece reforma em parte para reconhecer a legitimidade do embargo exclusivamente quanto à instalação da hidromassagem, diante da necessidade de adoção de medidas de reforço estrutural para a sua execução e, por consequência, de aprovação por unanimidade em assembleia, mantendo, contudo, a determinação de cessação do embargo relativamente às demais etapas da obra, bem como a autorização de acesso dos profissionais responsáveis.

Trago a lume, por oportuno, julgados deste Tribunal de Justiça que versam acerca de hipóteses semelhantes:

“Apelação Cível. Ação Anulatória. Condomínio Edifício. Assembleia Geral Extraordinária. Direito Civil e Processual Civil.





Alegação de inobservância, pela AGE, do quórum necessário para aprovação de obras. Sentença de procedência. Manutenção. Preliminar de ausência de interesse de agir que se rejeita. Presença do binômio necessidade adequação. Decadência não configurada. Aplicação do prazo decadencial de dois anos, conforme o art. 179 do CC. No mérito, a convenção de condomínio comporta manifestações híidas de vontade, sendo eficaz para regular as relações entre os condôminos, vinculando-os, na forma do art. 1.333 do CC. Caso concreto, no qual houve previsão expressa em cláusula exigindo unanimidade para deliberar-se sobre modificações na fachada. Realização de AGE, na qual não restaram presentes todos os condôminos, na qual se aprovou, por maioria, construção de telhados sobre as garagens das unidades. Inobservância do quórum exigido. Modificação estrutural e de repercussão no conjunto arquitetônico do condomínio. Descumprimento do ônus do art.373, II, do CPC, pelo réu. Nulidade parcial da convenção, que se mostra correta. Majoração dos honorários advocatícios, na forma do art. 85, §11, do CPC. DESPROVIMENTO DO RECURSO.” (0020425-15.2020.8.19.0205 - APELAÇÃO. Des(a). REGINA LUCIA PASSOS - Julgamento: 16/07/2025 - QUINTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO)

“Apelação cível. Segurança em edificações. Direito de vizinhança. Realização de obras em unidade residencial sem a autorização da assembleia de condomínio e a demonstração de inexistência de risco à estrutura do prédio.

O condomínio autor afirma que o réu é proprietário de unidade residencial e pretende a instalação de piscina obras de acréscimo com potencialidade de riscos enormes.

Deferida a produção de prova requerida pelo próprio demandado, este desistiu de sua realização.

Em se tratando de matéria eminentemente técnica, a prova pericial era a única capaz de comprovar que a obra não ameaça a estrutura do prédio, pois o relatório técnico realizado pelo réu não apresenta certeza quanto ao concreto utilizado na construção, tendo o engenheiro utilizado expressão condicional (caso) para concluir seu trabalho.

Não há como admitir que um dos condôminos inicie obra de grande porte, tal como a realizada na cobertura em questão, mesmo sem anuência do condomínio, e, uma vez questionado quanto à segurança da obra, pretenda que os demais moradores arquem com o custo de comprovar que esta se encontra regular. A teor do disposto no art.19 da Lei 4591 e arts. 1335, I e 1336, II do Código Civil, o proprietário pode dispor livremente de sua unidade, desde que não comprometa a segurança da edificação. O direito de construir não autoriza o dono da obra a colocar em risco a segurança da edificação, sendo cabível a demolição no caso de impossibilidade técnica de adequação. Manutenção da sentença.” (0133024-58.2019.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a).



FERDINALDO DO NASCIMENTO - Julgamento: 15/09/2020 -
DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL)

Concluo, por fim, que a sentença alvejada merece reforma em parte para considerar devido o embargo exclusivamente em relação à construção da hidromassagem e às intervenções estruturais correlatas, mantendo a cessação do embargo e o acesso dos profissionais quanto às demais partes da obra.

Considero, no mais, prequestionados todos os demais dispositivos citados nas razões recursais do apelante, com a finalidade de evitar eventual oposição de Embargos Declaratórios tão somente para este fim.

Advirto, por derradeiro, que incumbe ao julgador, apenas, fundamentar a sua decisão, na forma do art. 489, § 1º, inc. IV, e art. 1.025, ambos do CPC, não estando obrigado a manifestar-se acerca de todos os artigos de Lei invocados pela parte ao longo da lide.

Diante do exposto, voto no sentido de **DAR PROVIMENTO EM PARTE AO RECURSO** interposto pelo CONDOMINIO DO EDIFICIO SITUADO NA AV ATLANTICA 4160 para considerar devido o embargo exclusivamente quanto à etapa da obra destinada à instalação da banheira de hidromassagem (SPA/ofurô) e às intervenções de reforço estrutural a ela relacionadas, mantendo a determinação de cessação do embargo e de acesso dos profissionais para as demais etapas da obra, bem como para condenar as partes ao pagamento, em iguais proporções, das despesas processuais e honorários advocatícios correspondentes a 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa, considerando a sucumbência recíproca.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

JEAN ALBERT DE SOUZA SAADI
Desembargador Relator

