



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
Voto nº 33945

**Registro: 2021.0000254266**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002774-17.2019.8.26.0132, da Comarca de Catanduva, em que são apelantes ANNA RODRIGUES DE ANDRADE e JULIA MOREIRA ALONSO, é apelado CONDOMINIO EDIFICIO CONJUNTO RESIDENCIAL ILHAS GREGAS.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente sem voto), LÍGIA ARAÚJO BISOGNI E SOARES LEVADA.

São Paulo, 6 de abril de 2021.

**CRISTINA ZUCCHI**

**Relator**

Assinatura Eletrônica

Apelantes: ANNA RODRIGUES DE ANDRADE E OUTRA

Apelado: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CONJUNTO RESIDENCIAL ILHAS  
GREGAS

Comarca: Catanduva - 3ª V. Cível (Proc. nº 1002774-17.2019)

EMENTA:

AÇÃO DECLARATÓRIA C.C. OBRIGAÇÃO DE FAZER. DECRETO DE IMPROCEDÊNCIA. NECESSIDADE. PRETENSÃO DE NULIDADE DE ASSEMBLÉIA. INVIABILIDADE. HIPÓTESE EM QUE A MODIFICAÇÃO DE REGRA DA CONVENÇÃO OCORREU EM REGULAR ASSEMBLEIA, APROVADA POR MAIS DE 2/3 DOS CONDÔMINOS, DEIXANDO DE SER AS VAGAS DE GARAGEM DESTINADAS POR SORTEIO ANUAL, PASSANDO A SER FIXAS E DETERMINADAS. VERIFICAÇÃO DE QUE A ALTERAÇÃO DESSA REGRA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL NÃO IMPLICOU EM QUALQUER MUDANÇA DA DESTINAÇÃO DO EDIFÍCIO, OBEDECEU A EXIGÊNCIA DE QUORUM QUALIFICADO, PREVISTO NO ART. 1.351 DO CÓDIGO CIVIL, E NÃO MACULOU O DIREITO DE PROPRIEDADE DAS RECORRENTES OU DOS DEMAIS CONDÔMINOS. ADEMAIS, NÃO HOUE DEMONSTRAÇÃO DE QUALQUER PREJUÍZO ÀS AUTORAS EM DECORRÊNCIA DA FIXAÇÃO DAS VAGAS DE GARAGEM. SENTENÇA MANTIDA, CUJOS FUNDAMENTOS SÃO RATIFICADOS NOS TERMOS DO ART. 252 DO REGIMENTO INTERNO DO TJSP.

Recurso de apelação improvido.

Trata-se de apelação (fls. 336/338, com preparo às fls. 339/340) interposta contra a r. sentença de fls. 329/333 (da lavra do MM. Juiz Mario Yamada Filho), cujo relatório se adota, que julgou improcedente "ação declaratória de nulidade de deliberação de assembleia c.c. obrigação de fazer", condenando "*... as autoras ao pagamento das custas, despesas processuais e dos honorários advocatícios do patrono do réu, estes últimos arbitrados, por equidade (em razão do baixo valor da causa), com amparo no art. 85, § 8º, do CPC, em R\$ 1.000,00 (mil reais).*".

Alegam as autoras-apelantes, em síntese, que a convenção do condomínio previa que as vagas de garagem seriam destinadas por meio de sorteio anual e que cobraram do síndico o cumprimento de tal regra (sorteio anual das vagas de garagem), o qual expediu edital de convocação de assembleia para deliberação sobre a alteração do art. 12 da convenção, o que foi aprovado por maioria passando a ser vaga de garagem fixa. Aduzem que a alteração somente poderia ocorrer pela votação unânime dos condôminos, havendo afronta ao art. 1.351 do Código Civil, e que deve ser anulada a assembleia, condenando o condomínio por danos morais.

Requerem a reforma da r. sentença.

O recurso é tempestivo (fls. 334 e 336) e preenche suas condições de admissibilidade.

Contrarrrazões às fls. 343/346, pugnando pelo improvimento do recurso e majoração da verba honorária sucumbencial.

### **É o relatório.**

Vale transcrever os fundamentos da r. sentença, os quais não foram infirmados pelas razões recursais (fls.331/332):

*"... tem-se que a alteração condominial em questão não exige unanimidade, mas sim maioria qualificada (2/3), nos termos do art. 1351, primeira parte, do Código Civil.*

*Confira-se a redação do aludido dispositivo legal:*

*'Art. 1351. Depende de alteração da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos.'* (negrito nosso).

*Já a convenção do condomínio, em seu Capítulo IV, título II, art. 5º, § 2º, estabelece que: 'As decisões relativas às modificações da Convenção do Condomínio, do Regulamento Interno, ou que digam respeito às partes comuns e as pertinentes à destituição do síndico, somente poderão ser tomadas por 2/3 (dois terços) da totalidade das frações*

*ideais dos condôminos.' (fl. 96 - negrito nosso).*

*No caso concreto, vale frisar que não se promoveu a alteração da destinação do edifício ou das vagas de garagem, que continuam sendo usadas para a mesma finalidade, mas sim estabeleceu-se a forma de utilização do mesmo espaço comum, mantida a estrutura do condomínio já existente. Logo, para a alteração (da convenção) ora impugnada, não era necessária a aprovação unânime dos condôminos.*

*(...)*

*No caso em tela, a alteração da convenção condominial estabelecendo vagas fixas de garagem foi aprovada por 39 dos 52 condôminos, respeitando-se, portanto, a maioria qualificada (2/3). Além disso, não houve alegação de qualquer outra nulidade procedimental ou de efetivos prejuízos que a definição de vagas fixas tenha causado às autoras. Logo, deve ser prestigiada a vontade da maioria qualificada dos condôminos.*

*Não se vislumbra violação ao direito de propriedade das requerentes, mesmo porque elas continuam proprietárias de parte ideal da garagem coletiva, tendo havido apenas o estabelecimento da forma de utilização desse espaço comum.*

*Quanto ao pedido indenizatório, ainda que tivesse havido nulidade na alteração da convenção (o que não ocorreu), mesmo assim não teria configurado o alegado dano moral, uma vez que a mera discordância com a decisão assemblear não é apta a violar direitos da personalidade das autoras, tratando-se de mero aborrecimento.*

*Diante desse quadro, a improcedência de todos os pedidos deduzidos da inicial, inclusive o alternativo, é medida que se impõe."*

Portanto, restou claro e evidente que a r. sentença analisou a questão com base na convenção condominial, bem como em conformidade com o art. 1.351 do Código Civil, não havendo, *data venia*, qualquer irregularidade no que restou decidido, já que a alteração da regra da convenção condominial ocorreu por regular assembleia, convocada para tal finalidade (fls. 26). Frise-se que, segundo a ata de fls. 65/73, dos 52 condôminos do edifício, compareceram à reunião representantes de 42 unidades, sendo que 39 votaram a favor da alteração da convenção (para não haver mais sorteios anuais de vagas de garagem, passando a ser fixas e delimitadas) e somente 03 foram contrários, dentre eles a coautora Julia Moreira Alonso.

Não há nos autos indicação de qualquer irregularidade nos procedimentos adotados durante a assembléia ou eventual descumprimento das regras condominiais quando de sua realização.

Não há que se falar em aplicação da parte final do art. 1.351 do Código Civil, já que não se trata de mudança da destinação do edifício, tampouco das vagas de garagem, uma vez que estas continuarão a ser utilizadas para a mesma finalidade, havendo alteração somente da forma de utilização do espaço, deixando de ser vagas destinadas por sorteio anual, passando a ser vagas de garagem fixas e determinadas.

Portanto, não há que se falar em nulidade da assembleia, já que a alteração de regra da convenção condominial obedeceu a exigência de *quorum* qualificado, previsto no art. 1.351 do Código Civil, e não maculou o direito de propriedade das recorrentes ou dos demais condôminos. Frise-se, por outro lado, não haver demonstração de qualquer prejuízo às ora apelantes em decorrência da fixação das vagas de garagem.

Destarte, não há reparos a se fazer na r. sentença, da lavra do ilustre Juiz Mario Yamada Filho, cujos fundamentos aqui se ratificam, nos termos do art. 252 do Regimento Interno desta Corte.

Tendo-se em vista o trabalho adicional realizado em grau de recurso pelo patrono do ora apelado, e em atendimento à nova ordem processual, majoro a verba honorária sucumbencial para R\$ 1.300,00, com fundamento no art. 85, §§ 8º e 11, do CPC.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso, nos termos do acórdão.

**CRISTINA ZUCCHI**  
**Relatora**