



Estado de Goiás

Poder Judiciário

Comarca de GOIÂNIA

Goiânia - 2^a UPJ Juizados Especiais Cíveis: 6º, 7º, 8º, 9º, 10º e 11º

RUA 72, , Qd. 15/19, 5º Andar - Complexo dos Juizados e Turmas Recursais, JARDIM GOIAS,
GOIÂNIA-Goiás, 74884120

SENTENÇA

Ação: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento do Juizado Especial Cível

Processo nº: 5767788-46.2025.8.09.0051

Requerente(s): -----

Requerido(s): -----

Relatório dispensado nos termos do artigo 38 da Lei 9.099/95.

----- ajuizou a presente ação de obrigação de fazer c/c danos morais em face de **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL** -----, alegando, em síntese, que é moradora em apartamento da parte ré e, dessa maneira, procedeu à elaboração de projeto técnico, com a contratação de engenheiro civil, para instalação de ponto de recarga de veículo elétrico em sua vaga de garagem, alegando que para isso não necessita de autorização ou comunicar o condomínio. Contudo, o condomínio se opôs a autorizar a instalação dos equipamentos, rebatendo que ela causaria problemas estruturais. Dessa forma, requer que seja reconhecido o seu direito de instalar definitivamente o carregador, bem como obrigar a parte ré de não impedir sua instalação, além de indenização por danos morais.

Em sua defesa, a parte ré arguiu a preliminar de incompetência do Juizado por necessidade de perícia e inépcia da inicial. No mérito, sustentou que sua oposição não é abusiva, mas um exercício regular do dever de zelar pela segurança e integridade do edifício, conforme o artigo 1.336, IV, do Código Civil e a convenção condominial. Afirmou que a instalação em área

comum (fachada) requer aprovação da coletividade e que o projeto da autora é tecnicamente insuficiente e não se adequa às normas do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Goiás (CBMGO) e outras diretrizes de segurança, omitindo informações cruciais como o modo de recarga, pontos de desligamento manual e sinalização. Argumentou que o interesse coletivo prevalece sobre o individual e que a questão foi, inclusive, deliberada e rejeitada em assembleia geral extraordinária. Formulou pedido contraposto e requereu a condenação da autora ao ressarcimento dos custos com a contratação de engenheiro e advogado para sua defesa, além da condenação por litigância de má-fé.

Em impugnação, a parte autora reiterou os termos da inicial, pugnando pela procedência da ação.

PRELIMINARES PROCESSUAIS

A parte ré arguiu a incompetência deste juízo para julgar a causa, contudo, rechaço a preliminar de incompetência deste Juizado Especial. É que não há falar em necessidade de produção de prova pericial, tendo em vista que as provas colacionadas aos autos são suficientes para formação do convencimento deste Juízo. Portanto, este Juizado é competente.

Quanto à incorreção do valor da causa, o réu aponta divergência entre o valor do pedido de danos morais (R\$ 8.000,00) e o valor atribuído à causa (R\$ 15.000,00). O artigo 292 do CPC estabelece que o valor da causa deve corresponder ao conteúdo econômico da pretensão. A demanda envolve, além do dano moral, uma obrigação de fazer cujo valor econômico pode ser estimado. A autora não detalhou a composição do valor, mas este não se mostra teratológico ou desproporcional ao conjunto dos pedidos.

Assim, **REJEITO** as preliminares arguidas pela ré.

Ademais, as condições da ação e os pressupostos processuais de desenvolvimento válido e regular do feito estão presentes de forma escorreita, não existindo nenhum motivo que impeça a decisão de mérito, estando ainda o processo apto ao julgamento antecipado.

Destaco, de forma especial, que a eventual produção de provas orais em audiência de instrução e julgamento não alterariam a convicção desta Magistrada, pelo que se verá com a fundamentação expendida adiante no mérito.

DEFESA INDIRETA DE MÉRITO

Não foram invocadas e não vislumbro a aplicação de ofício acerca das matérias consubstanciadas em defesa indireta de mérito, *in casu*, a prescrição ou a decadência.

MÉRITO. FUNDAMENTAÇÃO

Analizando detidamente os autos verifico que a parte autora pretende obter autorização judicial para instalação de tomada em sua vaga de garagem, para abastecimento do seu veículo elétrico.

Contudo é incabível se permitir, por interesse individual de um condômino, a alteração de área comum do edifício.

Não restam dúvidas que as vagas de garagem situam-se em espaço comum, e que em consonância com o disposto no artigo 1.331, §§ 1º e 2º a rede geral de distribuição de eletricidade é considerada de uso comum, vejamos:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.
(Redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012)

§2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

Destarte, ainda que as vagas de garagem se tratem de propriedade exclusiva e

autônoma de cada condômino, a rede elétrica da garagem até a unidade privativa não é, de modo que não cabe ao condômino individualmente efetuar alteração sem deliberação e autorização da assembleia de condôminos, tal como dispõe o artigo 1.342 do Código Civil:

Art. 1.342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

Não restam dúvidas de que a questão foi submetida à deliberação da assembleia e esta vedou as instalações (evento nº 12, arquivo 08).

Assim, tendo havido deliberação negativa por parte da assembleia acerca da pretensão da parte autora, que, repita-se envolve modificação de área comum, esta deve prevalecer, obrigando todos os condôminos, ressaltando-se que a deliberação não infringiu a lei, a convenção de condomínio e não violou o direito subjetivo da condômina autora, mas sim assegurou o interesse da coletividade condominial.

Conforme ensina J. Nascimento Franco, citado por Cristiano Chaves de Faria e Nelson Rosenvald: “a assembleia funciona como órgão deliberativo quando decide sobre assuntos administrativos, e como Poder Legislativo quando dita normas que, com a Convenção e o Regulamento Interno, formam a legislação interna do condomínio. Tendo em vista a eminência de suas funções, ela é considerada a caixa acústica do condomínio, único órgão competente para coletar e exprimir a vontade coletiva. É na assembleia, através de discussão e confronto e todas as opiniões que a coletividade condominial diz a sua vontade, que não é a soma aritmética das manifestações individuais, mas a resultante dessas manifestações fundidas numa deliberação assemblear” (“Direitos Reais”, 6ª edição, Editora Limens Juris, 6ª edição, 2009, p.518).

Não pode o Poder Judiciário intervir em questão que deve ser debatida pelo órgão condominial competente a tanto.

Significa dizer, não se pode determinar ao réu que promova a autorização para instalação de equipamentos elétricos na vaga de garagem da autora, ainda que a sua realização não implique gastos a coletividade.

Afinal, a questão há de ser discutida pelos condôminos, nos termos da convenção do

condomínio, de modo que a intervenção judicial somente se justifica em caso de omissão do réu.

No caso em análise nada há nos autos que o condomínio se manteve inerte frente o pedido da parte autora. Resta comprovado que o réu solicitou estudo técnico sobre o assunto e que posteriormente, foi convocada assembleia para deliberar sobre a questão.

A partir do momento em que a autora anue em residir no condomínio réu, se submete às regras condominiais, devendo prevalecer o interesse da maioria (nos termos das convenções vigentes), a ser manifestado perante o órgão condominial competente.

Nesse sentido:

Apelação Cível. Ação de obrigação de fazer. Sentença de improcedência do pedido. Inconformismo por parte dos autores. Não acolhimento. Instalação de equipamento para o carregamento de veículo elétrico em vaga de garagem privativa. Questão que deve ser decidida em assembleia. Inteligência do art. 1342 do CC. Laudo pericial conclusivo no sentido que somente poderia ser instalada 01 única estação de carregamento por subsolo. Instalação na vaga privativa dos autores impediria que os outros condôminos pudesse usufruir do mesmo privilégio caso futuramente adquirissem carros elétricos. Incidência do artigo 1335, II, do Código Civil. Sentença mantida, inclusive por seus próprios fundamentos. Recurso de apelação desprovido (TJSP - Apelação nº 1037014- 26.2022.8.26.0100Comarca; 28ª Vara Cível do Foro Central. Relator: RÔMOLO RUSSO; liberado nos autos em 16/10/2023 às 12:38).

“I - Por unanimidade a 2ª Turma Recursal deliberou por conhecer do recurso e a ele dar provimento nos termos do voto do juiz relator. II – Autora que obtem autorização verbal do síndico anterior (seu esposo) para instalar tomada de 220V em área comum do condomínio e dela se utilizar para abastecer de energia elétrica seu veículo. III – O uso dos espaços comuns depende necessariamente de autorização e aprovação em assembleia de condôminos. IV – Ainda que assim não fosse há sérias dúvidas quanto a segurança da instalação levada a efeito com sérios e latentes riscos de incêndio e lesão aos moradores e ao patrimônio quer do réu quer dos demais condôminos. V – Havendo

necessidade de produção de prova pericial técnica a aferir a correção das instalações elétricas e tendo a autora optado por ajuizar a demanda em sede de juizado especial cível não há como se permitir que mantenha a instalação em funcionamento com riscos para toda a coletividade em prol de seus interesses exclusivos. VI – Sentença que determinou a manutenção da instalação elétrica que se reforma para revogar a antecipação de tutela, autorizar o réu a retira-la e vedar sua utilização e julgar integralmente improcedentes os pedidos contidos na peça exordial. VII – Ônus sucumbenciais no voto. (TJRJ, 081354321.2022.8.19.0209; 1º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL- BARRA DA TIJUCA – RJ. Relator: Juiz Mauro Nicolau Junior; assinado em 12/12/2022)”

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO E AGRAVO INTERNO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. TUTELA DE URGÊNCIA. CONTRARRAZÕES AO AGRAVO DE INSTRUMENTO RECEBIDA APENAS EM PARTE. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. INSTALAÇÃO DE ESTAÇÃO DE CARREGAMENTO VEICULAR PARTICULAR EM ÁREA COMUM. AUSÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO ASSEMBLEAR. PRESERVAÇÃO DA ORDEM CONDOMINIAL. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I. CASO EM EXAME 1.

Agravo de instrumento interposto por condomínio contra decisão que indeferiu pedido de tutela de urgência formulado na ação de obrigação de fazer ajuizada contra condôminos que instalaram, sem autorização assemblar, estação de carregamento elétrico de veículo em área comum. O condomínio alegou violação aos artigos 1.331, 1.336 e 1.342 do CC, bem como às normas da convenção condominial, sustentando risco estrutural e institucional decorrente da modificação realizada na área comum e sobre recurso finito relativo à infraestrutura elétrica. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Há única questão em discussão: (i) definir se a instalação de estação de carregamento elétrico em área comum do condomínio, sem autorização assemblar, justifica a concessão de tutela de urgência para sua retirada ou interdição de uso. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. As contrarrazões apresentadas ao agravo de instrumento foram recebidas apenas em parte, uma vez que

suscitam questões jurídicas não abarcadas pela finalidade de defenderse do recurso, qualificando-se como causa de pedir própria de ação ainda não ajuizada, ou de matérias que deveriam ser submetidas ao juízo de primeiro grau em sede de cognição exauriente do processo originário. 4. A instalação de equipamento em área comum, sem prévia autorização assemblear, configura violação à convenção condominial. **5. A existência de parecer técnico elaborado unilateralmente pelo assistente dos réus não supre a exigência de deliberação coletiva, tampouco legitima comportamento autônomo de condômino.** 6. O uso exclusivo de infraestrutura comum sem deliberação assemblear compromete a igualdade entre condôminos e subverte a governança condominial. 7. O risco de dano, no caso concreto, decorre da possibilidade de escalada de comportamentos unilaterais e da ocupação indevida de espaço comum com modificação de sua destinação original, sendo insuficiente, por si só, a demonstração de suposta ausência de risco técnico imediato. 8. O cumprimento da decisão judicial deve resguardar os efeitos materiais da medida, sendo vedadas condutas que frustrem o resultado prático da ordem jurisdicional. 9. A medida de retirada do cabeamento preserva a reversibilidade da situação, mantendo-se adequada à cognição sumária e ao equilíbrio entre as partes, estando condizente com o provimento parcial do recurso que, em seu rol de pedidos, postulava também o imediato desfazimento da obra e a reparação das áreas comuns afetadas. IV. DISPOSITIVO E TESE 10. Agravo de instrumento conhecido. Contrarrazões apenas parcialmente admitidas. No mérito, agravo de instrumento parcialmente provido. Agravo interno julgado prejudicado. Tese de julgamento: **1. A instalação unilateral de estação de carregamento elétrico em área comum do condomínio, sem prévia autorização assemblear, viola os deveres condominiais.** 2. A probabilidade do direito, aliada ao risco institucional e relacional de desorganização da convivência condominial, justifica a tutela de urgência ainda que ausente risco técnico imediato. 3. O cumprimento de decisão judicial deve respeitar seus efeitos materiais, sendo vedadas

condutas que burlam ou esvaziam seu conteúdo prático.(Acórdão 2008909, 0713686-75.2025.8.07.0000, Relator(a): CARMEN BITTENCOURT, 8ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 10/06/2025, publicado no DJe: 25/06/2025.)

Sendo assim, a rejeição de todos os pedidos autorais é a medida que se impõe.

Quanto ao pedido contraposto, este é totalmente improcedente. O ajuizamento da ação foi um exercício regular do direito de acesso à justiça (art. 5º, XXXV, CF). As despesas com advogado e perito contratados pela parte ré para sua defesa não constituem dano material indenizável, inserindo-se no ônus processual daquele que se defende em juízo.

Por fim, deixo de condenar a autora em litigância de má-fé, vez que ausentes os requisitos do art. 81 do CPC.

DISPOSITIVO

Ante ao acima posto e pelo seu silogismo, aplico o artigo 487, I do CPC e **JULGO IMPROCEDENTES** os pedidos contidos na inicial e os pedidos contrapostos, extinguindo o feito com resolução do mérito.

Sem custas e honorários advocatícios, nos termos do art. 55 da Lei n. 9.099/95.

Observadas as formalidades legais e verificado o trânsito em julgado da presente sentença, não havendo manifestação, arquivem os autos com baixa.

Intime-se.

Cumpra-se.

GOIÂNIA, em 14 de novembro de 2025.

LETÍCIA SILVA CARNEIRO DE OLIVEIRA

JUÍZA DE DIREITO