

MANDADO DE SEGURANÇA

LITISCONSORTE PASSIVO NECESSÁRIO

Recurso

re -

REALIZAÇÃO EM SUBSOLO POR CONDÔMINO — QUANDO SE LEGITIMA

RESUMO

- Rendido o devido respeito à sentença hostilizada, colhe a irresignação da apelante. - A ré, proprietária da loja situada no térreo do edifício Condomínio Bahia, portanto condômina, nos idos de 1968 realizou, às suas expensas, reformas no subsolo do prédio, dotando-o de uma caixa d'água bem maior que a então existente (inclusive com ampliação da área por ela ocupada) e de um novo sistema de captação de água e de escoamento de águas servidas e pluviais, com substituição de manilhas de barro por encanamentos de ferro fundido. Em razão disso, muito provavelmente (não se conta nestes autos com detalhes sobre os entendimentos mantidos à época com o síndico e com os demais condôminos), teve por bem, por outro lado, criar área nova de subsolo, ao que tudo indica mediante desaterramento, ao menos parcial, de tal sorte que o subsolo, que antes possuía 20,95 m² (com a antiga caixa d'água e seus acessos), passou a ter área superior a 270,00 m², sendo parte dela (maior que a anterior) ocupada pela nova caixa e seus acessos, restando livres cerca de 216,00 m², que a promovente das reformas passou a ocupar como depósito, servindo a drogaria situada na loja do térreo até hoje explorada. - Não houve aprovação da municipalidade para tanto; e nem dos condôminos, em caráter formal, não se sabendo ao certo quais foram as ocorrências entre o término dos trabalhos (com o conseqüente início de ocupação da área livre do subsolo) e a assembléia de 21.02.1972, cuja ata se encontra a f., quando aprovou-se a locação da mesma à ora recorrente, contra o voto do condômino Luiz A. C. S. D., proprietário de duas unidades (pavimentos 8.º e 9.º). - Esse condômino dissidente, depois de intentar medida de produção antecipada de provas (ver documentos de f.), postulou em Juízo, com sucesso, a anulação de referida deliberação assemblear, ao argumento de que a mesma só seria viável por aprovação unânime dos condôminos (f.), por envolver destinação de área comum. - O autor, ora apelado, entretanto, tendo adquirido a unidade do 7.º pavimento em 27.06.1975 (f.), aproveitando-se do resultado daquela demanda (e - segundo alegado pela requerida - movido por desavença com o seu sócio principal), veio de intentar a presente em 22.05.1995, portanto praticamente 20 anos depois da aquisição, objetivando a demolição da obra do subsolo, com a sua restituição ao estado anterior, e o ressarcimento, na forma de aluguéis, pelo que a ré teria indevidamente auferido com o uso da área comum acrescentada, na proporção do seu percentual de participação no condomínio. - De início já se depara com a impropriedade do pleito de "demolição", simplesmente porque não se pode demolir o que não se erigiu, mas se obteve por desaterramento. E quanto à reposição do subsolo ao "statu quo ante", mesmo para o leigo fica evidente a sua total inconveniência, quer por implicar num trabalho caro e demorado de aterramento, com sujeição até mesmo do público a incomensuráveis transtornos, quer por redundar em flagrante prejuízo aos condôminos, que teriam de volta a caixa d'água e o sistema de encanamentos com as dimensões e características originais, cujas deficiências, a propósito, exsurgiram justamente como fatores que motivaram as reformas no subsolo. - Mas não é o caso, "data venia", de acatar-se esta ou aquela postulação. - Cumpre alinhar por primeiro, em desfavor do demandante, o posterior desaparecimento do obstáculo à aprovação unânime da locação da área à ré, certo que os autores da já citada ação anulatória de deliberação em assembléia, a despeito de vitoriosos, firmaram com a ré a escritura pública de f., lavrada em 18.09.1979, transigindo em torno de seus interesses, manifestando concordância com o que ficara aprovado em 21.02.1972. Disso decorre - é claro - a superação da dissidência, e como corolário a aprovação por unanimidade da locação à ré da área de subsolo criada. - O que ressaí das declarações contidas em mencionada escritura, na verdade, e que os proprietários dos 8.º e 9.º pavimentos não litigaram

senão instados por questão de preço pela ocupação da área sob referência, valendo com isso dizer que, já em 21.02.1972, concordavam com a destinação dada à mesma, isoladamente considerada, inexistindo a rigor objeção relacionada à inovação introduzida no prédio. - Tem-se assim, de forma incontornável, que, quando da compra pelo autor de sua unidade, deparou ele com uma situação já existente no edifício, de há muito consumada e à qual anuíram todos os condôminos, que com ela

EMENTA

É inadmissível a pretensão de condômino à demolição de obras realizadas por outro condômino em subsolo e a reposição à situação anterior, bem como à indenização por ocupação indevida de área comum, se quando adquiriu a unidade a inovação já existia e contava com a concordância dos demais condôminos, principalmente se a área só pode ter fim proveitoso para aquele que a inovou, sendo insuscetível de utilização pelos outros.