

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT VENDEDOR

Recurso apelação 5.788
Julgado em 02/09/1980

NUNCIÇÃO DE OBRA NOVA — QUANDO É CABÍVEL

RESUMO

- ... O honrado Juiz "a quo", em sua douta sentença, enfatiza que esteve no local, em inspeção pessoal, e constatou "que toda a aeração e luminosidade da sala e quarto do apartamento (do ora apelado) vem da área e como dita área é um verdadeiro corredor apertado com o prédio vizinho necessita da abertura para que não fique confinado comprometendo, inclusive, a salubridade da unidade". - Esclarece que constatou, ainda, que "ao lado da janela há parede de vidro translúcido, porém a que o Sr. ... (ora apelante) estava construindo seria de alvenaria, fechando a luz nestas partes ... e reduzindo mais ainda o ar e a luz do apartamento 101". - E conclui no sentido de que o ora apelante "não poderia ter utilizado área comum para aumentar seu apartamento em mais um cômodo sem a autorização unânime dos condôminos, de acordo com o disposto da Lei 4.591/64" é que "in casu", "inexpressiva minoria é que teria opinado autorizando os réus a efetuar as obras referidas", transcrevendo, a respeito, comentários de SÍLVIO RODRIGUES, in Direito Civil, vol. 5, pág. 216 "verbis": "As áreas comuns não podem ser utilizadas com exclusividade por nenhum condômino, pois pertencem a todos". "Portanto, não pode a Convenção ou Assembléia, senão a unanimidade, reservar uma parte qualquer das áreas comuns ao uso exclusivo de um ou de alguns condôminos". - A douta sentença recorrida está muito bem fundamentada e merece ser mantida, vez que, segundo entendimento jurisprudencial, "sem o consentimento, expresso ou tácito, dos demais, ao co-proprietário é defeso praticar atos que importe m a exclusão, ainda que parcial, destes, ou modificação do estado atual da coisa comum. (R.T. 166/151). - Vários são os julgados nesse sentido, como, por exemplo: "Cabe a nunciação contra o vizinho para obstar o levantamento de parede que venha a tapar a abertura existente na parede do autor, de 22 x 40 centímetros, eis que a construção nova prejudica a servidão de luz (Av. da 3ª Turma do Tribunal de Justiça do Espírito Santo, de 21-11-62, na apelação nº 5.788, relator, - Des. CARDOSO JÚNIOR, in Rev. dos Tribs., Vol. 350, pág. 572; "in o Processo Civil à luz da Jurisprudência, de ALEXANDRE DE PAULA, vol. 31, nº 36.105). "A ação de nunciação de obra nova compete também ao possuidor em defesa da coisa possuída, prejudicada pela obra nova executada por proprietário ou possuidor em prédio vizinho (Ac. unân da 5ª Câm. do Tribunal de Justiça da Guanabara, de 09-11-62, na apel. nº 24.949, relator Des. PAULO ALONSO, In Rev. Forense, Volume 210, pág. 148: "in Processo Civil à Luz da Jurisprudência, de ALEXANDRE DE PAULA, vol. 31, nº 36.105-A). - CARVALHO SANTOS, a respeito ensina: "Não pode (o co-proprietário), sem o consentimento dos demais consortes, exercer sobre a totalidade da coisa comum atos materiais e jurídicos de verdadeiro proprietário do todo, o que, em derradeira análise, importaria qualquer ato seu que viesse alterar a coisa comum, trazendo-lhe inovações materiais com as quais os consortes não poderiam concordar ou mesmo que pudessem não quiserem" (in Código Interpretado", vol. VIII, pág. 309). - E mais adiante explica o mesmo autor: "Mesmo que a alteração da coisa comum em nada prejudique, antes valorize o imóvel, ao consorte é lícito sempre opor-se a ela, preferindo a anterior distinção, sem que ninguém possa pesquisar e apreciar as razões desse preferência, que a seu único critério é entregue, em virtude de seu próprio direito de condômino" (ob. cit. pág. 310). - Esse é também o pensamento de MACEDO DE CAMPOS, ao examinar o vigente estatuto processual civil, reconhecendo que é admitido o exercício da ação de nunciação de obra nova "ao condômino, para impedir que o co-proprietário execute alguma obra com prejuízo ou alteração de coisa comum" art. 931, II). Como se nota a disjuntiva ou, usada no dispositivo, indica que o consorte poderá opor-se à execução da obra nova,

que altere coisa comum, ainda que não traga prejuízo" (in "Medidas Cautelares e Procedimentos Especiais", 197) - O eminente Juiz RAUL QUENTAL, ao apreciar caso semelhante ao presente, é de opinião que "a deliberação da assembléia geral contrária à lei não é apenas anulável, mas nula de pleno direito, por ilicitude de seu objeto. Por isso mesmo, essa nulidade pode ser apreciada como matéria de defesa "até mesmo de ofício" (art. 146 parágrafo único do Código Civil" in Revista de Jurisprudência do Tribunal de Alçada vol. 22, pág. 244). - - O apelante não t

EMENTA

O proprietário de imóvel em condomínio poderá valer-se da ação de nunciação em obra nova para evitar que se construa em parte comum do prédio, em prejuízo de direito seu. - É defeso a qualquer condômino mudar, alterar ou embaraçar o uso das partes comuns do prédio em condomínio, sem consentimento dos demais co-proprietários.