

ÁREA COMUM DO PAVIMENTO TÉRREO DE USO PRIVATIVO — QUANDO É ILEGAL**RESUMO**

- A matéria versada nestes autos envolve a sempre tempestuosa e turbulenta relação entre condôminos. - Não é sem razão que um psicólogo norte-americano incluiu o condomínio, juntamente com o trânsito e o casamento, entre os três maiores fatores criminógenos da sociedade urbana moderna. - Também se diz, e com absoluto acerto, que o diabo se faz representar em todos os lugares, mas onde há dinheiro, e nas assembléias de condomínio, ele comparece pessoalmente, já que ali está o caldo de cultura ideal para que ele possa captar algumas almas. - No caso dos autos, a prova pericial é irresponsável, a apontar para a necessidade de se demolir a laje construída pelo 1º réu, na área comum de ventilação e iluminação. - O Perito respondeu, com objetividade e clareza, que a área é comum, que a laje impede a iluminação, e a ventilação das dependências de empregada do apartamento 202, além de afetar a exaustão dos gases. - Como se não bastasse, ela devassa o apartamento da autora, ameaçando sua privacidade e segurança, já que fica situada a apenas 1,30m das janelas da unidade da autora. - Mostrou o laudo que na laje foi construído um alçapão, permitindo o acesso pelo apartamento 202, do 1º réu, o que o colocaria, como a qualquer pessoa, de frente para as janelas da autora, que teve que gradeá-las, como se vê das fotos anexadas. - Este tipo de obra é muito comum, já que os condôminos dos apartamentos térreos procuram, com este expediente, se livrar do inconveniente do lançamento de detritos e objetos, vindos dos apartamentos superiores. - Aliás, é por isto que os apartamentos térreos, que têm acesso às áreas internas de ventilação, têm valor de mercado inferior às demais unidades superiores. - Até o mais desligado dos mortais sabe que, ao se lançar um empreendimento imobiliário, os preços das unidades residenciais não são uniformes, partindo do térreo, de menor valor, para as unidades superiores, com um acréscimo para cada andar, até se chegar ao último. - O condômino do térreo tem uma compensação no preço, por ter que suportar a falta de educação dos demais moradores, que atiram os mais prosaicos objetos pelas janelas, e que caem junto às suas portas. - Ora, ao construir uma laje de concreto, sobre a área, o condômino do térreo transfere para o do andar imediatamente superior o inconveniente que era seu dever suportar. - O do 2º andar, ou do 3º, de acordo com cada prédio, pagou mais pela sua unidade, justamente para não ter que sofrer aqueles inconvenientes, e acaba tendo que suportá-los. - E o do térreo, além de resolver o seu problema, ainda acresce a sua área privativa. - O pior é que poderia então o do 3º andar fazer o mesmo, sendo seguido pelo do 4º andar, e assim, sucessivamente, até o último, o que eliminaria a área de ventilação e iluminação, a todos sufocando e mergulhando na penumbra ou escuridão total. - É evidente que a obra é ilegal, afrontando a lei condominial, já que realizada em área comum, com destinação específica. - A legalização feita pela Prefeitura é absolutamente irrelevante, já que é sabido que ela se prende apenas aos aspectos administrativos, sem qualquer repercussão nos eventuais direitos dos demais condôminos. - Também é sabido que, para arrecadar as taxas e tributos, pelos acréscimos, a voracidade dos administradores é insaciável, e os leva a legalizar qualquer obra. - Não socorre ainda ao réu o argumento de que há outras obras semelhantes no prédio, já que um erro não justifica o outro. - Quem se sentir prejudicado pelas outras obras semelhantes, se as houver, que faça como a autora, pugnando pelo seu legítimo direito. - Igualmente não procede o argumento de que a área já era há muitos anos coberta, já que, como reconhece o réu, o material era diverso. - Ressalte-se que a perícia demonstrou que, para limpar agora a área, os empregados do condomínio têm que passar pelo apartamento da autora, o que antes não ocorria. - Também não restou provado que a obra foi autorizada pelos condôminos. - Só pela unanimidade dos condôminos se poderia alterar a área comum, de iluminação e ventilação. - A prova pericial foi um libelo,

contra o 1º réu, sendo insustentáveis suas teses defensivas. - A preliminar de nulidade da sentença não tem o menor fundamento. O Dr. Juiz decidiu o que lhe foi submetido à apreciação, e nos limites do prédio, atendendo à prova dos autos. - Como já se falou, a aprovação da obra pela Prefeitura, que é meramen

EMENTA

Não é nula a sentença que decide a lide nos limites da controvérsia, sendo irrelevante que a Prefeitura tenha licenciado a obra, o que é decisão administrativa, que não afeta o direito dos demais condôminos. Em se tratando de área comum de ventilação e iluminação, não pode o condômino construir laje de concreto, que fica a 1,30m da janela do 3º andar, transferindo-lhe os seus inconvenientes e colocando em risco sua segurança e privacidade. A demolição da laje é imperiosa, segundo resulta da prova pericial, que aponta o prejuízo sofrido pela autora.