

**CONDÔMINOS — AÇÃO DEMOLITÓRIA - QUANDO ESTÃO LEGITIMADOS A SUA PROPOSITURA****RESUMO**

- A princípio, é o síndico o legitimado a propor a presente ação. Contudo, omissis, legitimam-se quaisquer dos condôminos a sua propositura. Haja vista o parágrafo único, do art. 21, da Lei nº 4.591/94. A hipótese é, pois, de legitimação extraordinária, substituição processual (art. 6º, do Código de Processo Civil). E, porque condôminos, podem pleitear, em litisconsórcio, em nome próprio. Por outras palavras, estão nos autos em nome próprio e defendendo direito alheio, "ope legis". - Quanto ao mais, os apelantes não negam a violação aos arts. 3º, 10, inciso IV, e 19, da Lei nº 4.591/94. Não negam a violação à Convenção. Defendem-se alegando que a edificação só trouxe benefícios ao condomínio, e que não houve prejuízo aos autores da demanda, tornando-se, ademais, mais valorizado, refletindo em suas unidades. - Acontece, entretanto, que a lei exige unanimidade para autorização do uso das partes comuns, ou mesmo alterações dessas áreas. Leiam-se os arts. 3º e 43, IV, da Lei Condominial, que consagram o princípio da inalterabilidade das áreas e coisas de uso comum. Sem a anuência de todos os interessados, há presunção legal de prejuízo, o qual, ademais, é patente nestes autos, pois que os autores não consentiram, nem construíram garagens na área comum. - Daí por que não poder-se falar em cerceamento de defesa, pois nos autos todas as provas necessárias ao julgamento no estado da lide. - Também, a não designação de audiência para eventual conciliação é nulidade não cominada. - Eis por que de manter-se a r. sentença por seus próprios e jurídicos fundamentos. - Posto isso, negam provimento ao recurso, nos termos do V. Acórdão. Ac. de 20-08-1998 Arquivo do EMFOR, TJSP/N 5072 EMENTÁRIO FORENSE. Junho, 2003. An

**EMENTA**

Omissis o síndico, legitimam-se quaisquer condôminos a propositura de ação demolitória de garagem edificada, sem consentimento unânime, em área comum.