

ATO ADMINISTRATIVO**LICENÇA PARA CONSTRUIR**

Recurso recurso especial .
Tribunal STJ

AÇÃO DEMOLITÓRIA — PEDIDO ALTERNATIVO DE INDENIZAÇÃO - QUANDO CABE**RESUMO**

- Trata-se de recurso especial aviado pelas letras "a" e "e" do permissor constitucional, contra acórdão que em ação demolitória movida aos ora recorrentes, em face de construção irregular na cobertura de edifício de apartamentos, acolheu o pedido alternativo, para determinar o pagamento de indenização a ser apurada em fase de liquidação. - - A matéria fática foi amplamente debatida pela Corte "a quo", destacando-se dos votos que firmaram a douta maioria, que a construção foi irregular e pode eventualmente ter prejudicado a comercialização das demais unidades; que aumentou a área da cobertura, indevidamente, em 134 m2, sem autorização dos demais condôminos, avançando sobre área comum; que desvirtuou a fachada do edifício em relação ao projeto original; que alterou a correspondência entre a metragem construída e a fração ideal de cada unidade (fls.). - A tese de que não ficou provada a desvalorização imobiliária dos demais apartamentos e, por conseguinte, o ressarcimento imposto pela decisão se afastou dos fatos narrados na exordial, não tem como prosperar. - É que o prejuízo não é apenas aquele a purável em razão do valor de cada apartamento individualmente, porém em face do todo, pois que um condomínio, como consabido, é composto de áreas comuns e de uso privativo, porém entre si vinculadas e dependentes. Daí que, se um condômino altera uma fachada, ou constrói em área comum, isso interfere na originalidade do prédio, e no direito dos demais de verem o "status quo" mantido, salvo a existência de convenção em contrário. Não é absolutamente dado a qualquer integrante do condomínio alterar seu imóvel com interferência direta ou indireta na propriedade particular ou comum. - Destarte, não se configura, de espécie alguma, violação aos elencados dispositivos legais, eis que o prejuízo houve, e é, no mínimo, ao direito dos demais condôminos em terem a concepção original do prédio respeitada, pois foi em função dela que adquiriram seus apartamentos. Não concedido o pedido demolitório, cabível, sem dúvida, indenização pelos reflexos gerais causados em face do projeto primitivo, pelo uso da área comum e pelas demais circunstâncias elencadas pelo acórdão recorrido, a ser apurada em liquidação de sentença. - Inviável, de outra parte, reexaminar-se a prova para concluir que inexistiu fato indenizável na conclusão do acórdão, ao teor da vedação contida na Súmula nº 7 do STJ. - Ante o exposto, não conheço do recurso especial. Ac. de 22-03-2001 DJ de 11-06-2001 (Reg. nº 1998/0023954-5) Arquivo do EMFOR, STJ/N 5774 EMENTÁRIO FORENSE. Dezembro, 2003. Ano LV. Nº 661

EMENTA

Formado o condomínio por áreas comuns e de uso privativo, o todo por ele representado faz jus à proteção contra iniciativa autônoma de cada condômino de alterar, para obter vantagem individual, o "status quo" do prédio. - Não se configura apreciação "extra petita", se, uma vez postulada, alternativamente à pena demolitória, indenização pelas obras de ampliação do apartamento da cobertura e utilização de área comum, o Tribunal acolhe tal pretensão com base na prova dos autos, inclusive pericial, que concluiu ter havido alteração da fachada original, com repercussão direta e indireta nas demais unidades autônomas, ainda que não identificadas, propriamente, uma redução concreta no valor das mesmas, individualmente consideradas.