

REINTEGRAÇÃO DE POSSE

USO DO IMÓVEL PELA CONCUBINA

Recurso
Tribunal

Ap. 1.771-
TJRJ

HIPÓTESE DE OBRA JÁ REALIZADA — PRINCÍPIO DA INALTERABILIDADE - QUANDO DEVE CEDER ÀS INOVAÇÕES CRIADAS PELO PROGRESSO

RESUMO

- Trata-se de uma ação cominatória movida por José H. F. B. e outros contra Condomínio S. A. e outros. - Os autores sustentam que a construção da sacada viola o art. 1º, da lei de estímulo à construção civil (Lei n. 4.591/64), por alterar a fachada do edifício, o que seria possível somente com o consentimento unânime dos condôminos, na conformidade com aquele dispositivo. - Tal consentimento inocorreu, segundo assembléia geral de fls. que, embora por apertada maioria, vetou aquelas edificações. - Em sentido contrário posicionam-se os apelantes, arrimados no fato de tratar-se de edificações de alumínio e vidro, sem comprometimento da estética frontal do prédio. - O MM. Juiz sentenciante perfilhou o primeiro entendimento e acolheu o pedido. - No entanto e com a devida vênia, o primeiro entendimento não se coaduna com a maioria dos doutrinadores e dos entendimentos jurisprudenciais. - A respeito posiciona-se o renomado CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, verbis: "Com o fito de melhor assentar que a coexistência da propriedade exclusiva sobre cada apartamento não habilita o titular a romper a pureza do princípio, a legislação especial insere entre os deveres dos proprietários aqueles que se referem a matéria. Neste sentido, nenhum condômino tem o direito de mudar a forma da fachada externa ou decorar as paredes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto do edifício. É que este, embora formado por apartamentos autônomos como propriedade individual de cada condômino e sem perder esta qualidade, se apresenta como um todo ou como unidade externa inconfundível com outro. Na sua individualidade real está a conservação das suas condições arquitetônicas, cujo rompimento ofende o plano inicial que nasceu da manifestação de vontade coletiva e que não pode ser alterado pela expressão violativa individual. Assim se tem julgado. Julgado foi, igualmente, que os condôminos respondem pelas despesas quando a alteração é necessária em razão de obras realizadas" (Tribunal de Alçada do Rio Grande do Sul, ADV, 1989, n. 36.522). "A aplicação desta proibição converte-se em dever de todos os condôminos quanto à conservação das linhas exteriores do prédio, bem como a sua cor, seu desenho, etc.; e praticamente significa que cada um é compelido a conservar, sem alterações, a porção da fachada correspondente à sua unidade autônoma, porque a fachada do edifício é um bem comum a todos os co-proprietários e, como tal, não pode qualquer condômino nela INOVAR SEM O ASSENTIMENTO DE TODOS. O limite desta proibição é, contudo, o interesse coletivo. Desde que não colidam com ele nem afetem a segurança geral do imóvel nem infrinjam as cláusulas da convenção, o dono de um apartamento tem direito a fazer as modificações que entender. Foi o que decidiu o Tribunal de Justiça do Distrito Federal, acrescentando que não é o maior ou menor requinte de decoração que pode traduzir mau uso da propriedade. Constitui, entretanto, transformação proibida, ainda que no interior de uma unidade, a modificação que afete a sua natureza, como seria a conversão de um compartimento destinado a guarda-malas e serventias análogas em apartamento. Mas não viola a lei o proprietário de dois apartamentos contíguos que, sem risco para a segurança do prédio, abre passagem de comunicação de um para outro, através de parede divisória, por meio de porta ou arco. O mesmo princípio é de aplicar-se ao caso do proprietário de dois apartamentos superpostos que, sem risco para a segurança do edifício e sem prejuízo para os vizinhos, fez abertura na laje de separação, e por uma escada ou rampa os comunica. O que não é possível é alterar a estrutura, como visto acima. No direito estrangeiro vigora regra idêntica, reconhecendo-se ao proprietário o direito de fazer alterações de toda espécie, desde que não toque

nas partes comuns nem arrisque a segurança do prédio: o ius abutendi, no sentido de destruição da coisa, 'não pode exercitar-se em qualquer parte vital do prédio'. Como não atinge uma delas, é possível retirar o estuque, levantar o alcatifamento, remover tabiques. Mas é vedado abrir janela ou porta através de parede comum ou modificar as paredes-mestras. Tem-se entendido, generalizadamente, que não importa em alteração interdita o fechamento de área voltada para o exteri

EMENTA

"Não obstante o princípio geral da inalterabilidade da fachada por qualquer condômino sem anuência de todos os demais, a regra do art. 10, inc. I, da Lei n. 4.591/64, efetivamente, precisa ser mitigada, até porque a utilização do edifício deve adaptar-se às inovações criadas pelo progresso" (Condomínio Urbano, 3ª ed., 1994, págs 237/238). - "Em condomínio de edifício de apartamento, não é razoável compelir ao desfazimento de obra condômino que envidraçou a varanda de sua unidade, utilizando esquadrias de alumínio, sem perturbar de modo apreciável a harmonia da fachada externa" (TJRJ - Ap. n. 1.771-Niterói, rel. Des. J. C. Barbosa Moreira, ac. unân. 5ª CC).