

REINTEGRAÇÃO DE POSSE

USO DO IMÓVEL PELA CONCUBINA

DEPENDÊNCIA DO CONSENSO DE TODOS OS CONDÔMINOS

RESUMO

DO ACORDÃO RECORRIDO - ... O solo onde está o edifício é, indubitavelmente, coisa comum (CARLOS MAXIMILIANO, Condomínio, 4ª edição, 1956, Freitas Bastos, nº 108, pág. 147; WILSON DE SOUZA CAMPOS BATALHA, Loteamento e condomínios 1953, Limonad, Tomo II, nº 192, pág. 121; JOSÉ CÂNDIDO PIMENTEL DUARTE, Edifício de apartamentos, 1935, nº 61, pág. 92; LUÍS DA CUNHA GONÇALVES, Da propriedade horizontal ou por andares, Ed. Ática, nº 8º, pág. 37; PIERRE PORIER, La propiedad horizontal, Ed. Arayú, 2ª edição, 1955, nº 44, 45; CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, Propriedade horizontal, 1ª edição, Forense, 1961, nº 64, página 109, também Condomínio e Incorporações, 1ª edição, Forense, 1965, nº 85, página 137). Na verdade é afirmação expressa da lei esta natureza comum do terreno, ao tempo em que foram feitas as convenções do condomínio de que se trata, quando vigorava o art. 2º do Decreto nº 5.481 de 25-6-1928, como agora, na vigência do art. 3º da Lei nº 4.591, de 16-12-64. - A matéria, ou este problema da alteração do destino no terreno, como coisa comum, tem merecido a consideração quando se cuidam de supraconstruções coibidas pelo motivo de que "o ato singular e espontâneo do inovador importaria em dispor, em seu proveito exclusivo, do solo ou da parte superior do edifício, que são "coisas comuns", conforme pondera MAXIMILIANO que, entre outras ponderações, lembra que "o aumento de habitantes tornaria mais incômodo o prédio" (ob. cit. nº 114, páginas 154 e 155). Este aspecto não escapou a WILSON BATALHA: "Ainda há ponderar que as supra edificações e as infraconstruções, aumentando a área exclusiva de determinado condomínio, iriam agravar a utilização das coisas comuns do edifício, acarretando, por exemplo, um movimento maior de pessoas nos elevadores, escadas, corredores, pátios comuns" (ob.cit. pág.248, nº 251). É certo que, no caso presente, não se cogita de supra e nem de infraconstrução, mas de construção em área restante do terreno, de prédio independente, em certa medida, porquanto embora isolado é o mesmo o acesso e a mesma a utilização das áreas não edificadas, ao que se depreende do projeto em torno de uma rua particular. Mas, aqui, precisamente, segundo conclusão que se retira do texto da pretendida autorização inserta nas convenções e nas escrituras de compra das unidades dos condôminos apelantes. Preleciona o autor do projeto da lei referida, nos passos citados: "Uma vez estabelecida, é definitiva a quota ideal de cada um. Mas, é claro que haverá de corrigir-se, quando resultar de um erro de cálculo, retificação que se fará mesmo compulsoriamente, pois que não é admissível que um comunheiro se beneficie ou se prejudique pela atribuição de quota ideal que não corresponde ao seu apartamento." Mais adiante, nas mesmas obras, observa, ainda, o especialista na matéria que se vem referindo: "Pela intercorrência de eventualidades posteriores, como a construção de edifício na frente, ao lado ou nos fundos (hipótese clara dos autos, dando os grifos!), diminuindo a aeração e iluminação; a realização de obras pelo poder público, e outros fatores - o valor venal da unidade pode mudar. Neste caso, a assembléia de condôminos tem o poder de alterar a estimativa das frações. Mas a votação há de ser unânime, pois que o efeito da deliberação repercute na esfera jurídica de todos e de cada um, reduzindo os encargos de alguém em prejuízo de outrem, e afetando a distribuição do valor das quotas individuais de cada comunheiro no valor global do edifício" (Condomínio e Incorporações, pág. 82, nº 45, Propriedade Horizontal, pág. 66, nº 33). WILSON BATALHA, (ob. cit. nº 210, pág. 147) é do mesmo parecer: "É de notar que a quota de cada condômino sobre as coisas comuns, fixada no título, não pode ser alterada pelo voto da maioria; dita alteração somente será possível mediante acordo unânime

EMENTA

A alteração excepcional da fração depende de consenso de todos os condôminos.