

# CLÁUSULA DE NÃO INDENIZAR

## CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

---

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

#### RESUMO

- Ora, no caso em exame, tem-se como reconhecida uma área de ventilação. A laje nela construída, além de afetá-la, trouxe sério incômodo ou embaraço ao Apelado. Está ela a 90 centímetros abaixo de sua janela a facilitar a escalada por ali de marginais. O AUTOR, que antes dormiria com a janela aberta, não o pode mais fazer. Só isto bastaria para autorizar a demolição. - Trata-se de área térrea condominial, isto é, comum a todos, embora de uso privativo dos dois primeiros apelantes, conforme afirmação incontestada da Perícia. Assim como o condômino do último pavimento não pode construir no teto do edifício (laje de cobertura), não o pode também o do primeiro pavimento edificar no solo ou no subsolo, pois isto constitui embaraço ao "uso das partes comuns" (cf. art. 10, III, Lei 4.591/64). É o que sobressai da lição de CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, quando diz que "O mesmo que do teto, dir-se-á ao subsolo, que não é do pavimento térreo, mas do edifício inteiro" ("in" "Condomínio e Edificações", 2ª edição, pág. 129). - Não importa que a PREFEITURA haja legalizado a obra. Tais legalizações não impõem restrições a terceiros prejudicados. - Por outro lado, o fato do APELADO (ex-síndico) ter permitido, em sua gestão, na realização de obras idênticas, não lhe inviabiliza o direito à postulação demolitória. Teria errado como síndico e acertado como condômino prejudicado. Esse aspecto moral não interfere no legal. - Negado Provedimento ao Recurso. Ac. de 13-12-1988 VENCI

#### EMENTA

É ilegal a construção de laje em parte comum de condomínio em edifício de apartamentos para servir-lhe de cobertura, distante 90 centímetros abaixo da janela da unidade superior. Não pode o condômino assim proceder porque lhe é vedado edificar em parte comum, ainda que de uso privativo seu e porque tornaria vulnerável a unidade do condômino superior, além de afetar-lhe a ventilação (Ementa modificada pelo EMENTÁRIO FORENSE).