

RESPONSABILIDADE CIVIL

SÍNDICO DE CONDOMÍNIO

Julgado em

12/06/1985

LAJE DE COBERTURA — QUANDO PODE NELA CONSTRUIR O PROPRIETÁRIO DE APARTAMENTO

RESUMO

- A ação é proposta com fundamento no inc. II do art. 934 do Código de Processo Civil, que diz competir a ação de nunciação de obra nova ao condômino, para impedir que o co-proprietário execute alguma obra em prejuízo ou alteração da coisa comum. - Alegam os autores que são proprietários do apartamento nº 101, ... e que os réus, proprietários dos apartamentos nº 201 e 202, no terraço existente, área comum, onde, inclusive, está situada a caixa d'água que abastece todo o prédio, estão realizando obras, consistentes na construção de mais um andar. - Pedem os autores o embargo da obra e a reconstituição do terraço, com suas características primitivas; a desobstrução do acesso à caixa d'água, a demolição e reconstrução necessárias a manter íntegra e com suas características originais a área de uso exclusivo do prédio, tudo sob pena de pagamento de uma multa diária correspondente a 50 ORTNs, até o cumprimento integral do preceito. - Pedem ainda, perdas e danos. - Contentando a ação, sustentam os réus que o terraço sobre os apartamentos de sua propriedade, constitui-se em área de uso exclusivo deles, conforme consta do Registro Geral de Imóveis. - A perícia constatou a realização de obras no terraço, ocupando metade da área da cobertura do prédio, constante de uma cobertura com telhas de alumínio, apoiadas em colunas de concreto e paredes de alvenaria. - A outra metade da área do terraço está descoberta e possui três caixas de água independentes. - A sentença apelada, sob a consideração de que o terraço é de uso dos apartamentos ns. 201e 202, consoante as certidões do registro imobiliário juntas aos autos nada impede que seus ocupantes nele efetuem obras, desde que dentro das normas exigidas pelos poderes públicos. - Negou por isso, a pretensão à demolição. - Acolheu, porém, o pedido no tocante ao acesso à caixa d'água que serve, ao apartamento dos autores. - É de se dar provimento ao recurso para julgar procedente o pedido, exceto no que diz respeito às perdas e danos, uma vez que não evidenciado qualquer prejuízo. - O ilustre prolator da sentença apelada equivocou-se quando afirma que as certidões do registro imobiliário referentes aos apartamentos 201e 202, indicam a cobertura do prédio como áreas deles privativa. - A área privativa dos apartamentos dos réus, medindo 3,40 ms de frente 2,20 ms de fundos, por 16,00 ms em ambos os lados, é do terreno e não do terraço, como está claro no laudo pericial, onde o Dr. Perito do Juízo informa que o acesso é ao imóvel 101..., acesso feito lateralmente através de uma área com as medidas acima indicadas, que funciona simultaneamente como acesso aos imóveis nº 201 e 202, como garagem (pavimento térreo) e acesso condominal aos citados apartamentos e ao terraço do prédio em questão. - Tal área, descrita na perícia, é justamente aquela a que se referem as certidões mencionadas na sentença. - Os títulos dos réus não consignam o terraço como área privativa de seus apartamentos. - A laje de cobertura do último pavimento é o teto do edifício, da mesma forma que o muro lateral não é uma parede do apartamento, mas do próprio prédio, e como tal constitui uma parede comum a todos os consortes. Não é possível dissociar o último andar do conjunto do prédio, pois este constitui um todo uno e indivisível. - Não pode haver prédio sem teto que, portanto, serve ao edifício inteiro e não ao pavimento que lhe está imediatamente sotoposto. - Pode o título constitutivo do sistema ou a convenção conceder a um proprietário de apartamento (geralmente do último pavimento) o uso exclusivo do teto ou a sua serventia, caso em que fica ele com a faculdade de usá-lo livremente, inclusive fazendo construções, que por sua vez não representem um outro apartamento ou qualquer unidade autônoma, porque faltaria a quota ideal sobre o terreno e partes comuns, e não pode haver apartamento sem fração ideal, pois que todas as unidades são levantadas sobre um solo

comum, e ligadas pela idéia de comunhão de coisas indivisíveis. - É possível que ao apartamento do último pavimento se assegure o uso exclusivo do teto ou cobertura, mesmo sem previsão na convenção, quando pela natureza da construção, o acesso a ela se dê, exclusivamente, através de tal apartamento. - Mas, nesse caso, nenhuma obra se permite ao condômino, que pode apenas dele servir-se, com exclusão dos demais, sem qualquer alteração. - Desse modo, se os autores, embora com acesso exclusivo ao terraço, não o tem como área privativa de seus ap

EMENTA

A lage de cobertura do último pavimento e teto do edifício, da mesma forma que o muro lateral não é uma parede do apartamento, mas do próprio prédio e deve constituir sempre uma parte comum a todos os consortes. - Pode, porém, o título constitutivo do sistema conceder a um proprietário de apartamento o uso exclusivo do teto ou sua serventia, caso em que ele fica com a faculdade de usá-lo livremente, inclusive fazendo construções. - Sem tal autorização, não é possível autorizar construção.