

PETIÇÃO (MOD) IMOBILIÁRIO

CANCELAMENTO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Recurso Apelação Cível .
Julgado em 10/11/1997

ALTERAÇÃO DE FACHADA — QUIESCÊNCIA DOS DEMAIS CONDÔMINOS - APELAÇÃO -
NULIDADE DE ACÓRDÃO - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - PREQUESTIONAMENTO
NECESSÁRIO - RECURSO ESPECIAL - ART. 105/CF

EMENTA

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do ,
brasileiro, casado, bancário, portador da cédula de identidade RG n., inscrito no CNPF/MF sob o n.
....., residente e domiciliado nesta capital, na Al., ..., apartamento, ..., por seus advogados,
..... e, inscritos na OAB/... sob os n. e respectivamente, com escritório
profissional em/..., na Al., ..., ... andar, conjunto, onde recebem intimações, vem
respeitosamente à presença de Vossa Excelência, nos autos n. de Recurso de Apelação, em que,
perante esse Areópago, é recorrente, e tem como recorrido, inscrito no CNPJ sob o n.
....., com sede em, na Al., oferecer o presente RECURSO ESPECIAL e requerer
sua oportuna remessa, com as inclusas razões, ao Egrégio Superior Tribunal de Justiça, para reforma do
acórdão recorrido, o que faz com fundamento no artigo 105, III, alínea "a" e "c" da Constituição Federal. N.
Termos, P. Deferimento. Advogado Excelentíssimo Senhor Ministro-Presidente do
Colendo Superior Tribunal de Justiça Tribunal de Justiça do Apelação Cível n.º P/Recorrente :
..... Recorrido : RAZÕES DO RECURSO ESPECIAL I - Preliminar de mérito recursal:
Inicialmente invoca como preliminar do mérito recursal a nulidade do acórdão n.º, que negou
provisamento aos Embargos de Declaração, onde entendeu a Colenda Câmara Cível do Tribunal
a quo como estranha ao objeto dos embargos o alegado cerceamento de defesa fala ao julgamento da
Apelação Civil n.º Cerceamento este havido em decorrência de ter sido incluído o julgamento em
pauta extraordinária da Colenda Câmara Cível sem, que houvesse a intimação das partes para tanto. Sem a
intimação o recorrente ficou impedido de apresentar memoriais ou defesa oral, sendo tolhido em seu direito
de ampla defesa. Ocorre que a oposição dos embargos declaratórios pelo ora recorrido objetivava
exatamente uma perfeita instrução do Especial ora articulado. Havia a necessidade do prequestionamento
expresso a fim de formar o presente recurso. Somente por estas razões o v. Acórdão n.º está eivado de
nulidade, pois não observou o necessário prequestionamento quanto a matéria nele suscitada, qual seja a
falta de intimação das partes quando do julgamento da Apelação Cível. II - O fato: O litígio originou-se por
ocasião da modificação no apartamento do recorrido, referente a troca da janela de sua sala por uma porta
com acesso a uma área externa. Necessário esclarecer que a localização do apartamento em questão, em
relação a rua, é os fundos do lote de terreno onde encontra-se o edifício. Ocorre que tanto a sala como dois
quartos do apartamento com janelas para estes fundos, e um metro abaixo destas janelas, pelo lado de fora,
encontra-se uma área de laje à qual não possui nenhum outro acesso senão pelo apartamento do recorrido
e de seu vizinho. Infelizmente nesta área acumulam-se detritos dos mais variados tipos, lançados das
janelas dos apartamentos de andares superiores (fotos de fls.). Durante anos a limpeza desta área era
feita pela zeladora do condomínio ou por algum morador do apartamento do recorrido pulando-se a janela, o
que ocasionava risco à integridade física das pessoas, razão pela qual promoveu-se a modificação de uma
das janelas por uma porta (no caso a da sala). 1 - Versão da recorrida: 1.1 - Esta modificação ocorreu sem
que houvesse a aprovação em assembléia pela unanimidade dos condôminos a autorizá-la; 1.2 - A
modificação é irregular, pois carece de alvará junto a Prefeitura Municipa l de para a efetivação da

mesma; 1.3 - A área a qual esta porta de acesso passou a ser utilizada pelo recorrente e seus familiares como área de lazer. 2 - Versão do recorrente: 2.1 - A modificação só foi efetivada após a aprovação em assembléia, pela unanimidade dos condôminos para tanto, havida em .../.../... (ata de fls.); 2.2 - A obra (troca de janela por porta) está perfeitamente regularizada junto a Prefeitura Municipal de, face o Alvará n.º (fls. ...); 2.3 - A modificação teve como único condão facilitar a limpeza da área em questão, que passou a ser efetivada com maior assiduidade e pelos pr