

ALTERAÇÃO DE FACHADA

Recurso Resp .
Tribunal STJ
Julgado em 23/09/1996

ALTERAÇÃO DE FACHADA — CONSTRUÇÃO CIVIL - ÁREA COMUM - REGIME INTERNO - PROIBIÇÃO - ASSEMBLÉIA CONDOMINIAL**EMENTA**

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito daª Vara Cível da Comarca de ... -, pessoa jurídica de direito abstrato, inscrito no CGC-MF sob o no, com sede na Rua, no, em ... -, representado pelo Síndico (qualificação), inscrito no RG sob o nº e CPF/MF sob o nº (conforme ata em anexo), por intermédio de seus procuradores infra-assinados (cf. procuração em anexo), com escritório na rua, nº, Cj., onde recebem intimações, vêm muito respeitosamente perante V.Exa, propor a presente AÇÃO SUMÁRIA COM PRECEITO COMINATÓRIO, com fundamento nos artigos 275, inciso II, letra "g" do Código de Processo Civil, e 1277 do Código Civil, contra: (qualificação), portadora do RG sob o nº e CPF/MF sob o nº, residente e domiciliada na Rua, no, nesta Capital, onde reside, pelos motivos de fato e de direito adiante expostos: I - DOS FATOS A condômina, ora Requerida, na qualidade de proprietária do apartamento no ... do Condomínio Edifício, inobstante haja disposição condominial proibindo que qualquer condômino faça alteração nas áreas comuns do edifício sem o consentimento dos demais condôminos, efetuou alterações, transformando a janela de seu apartamento em portas de acesso para a cobertura do apartamento no A condômina, sempre que interpelada sobre a referida alteração, informou que a mesma havia sido autorizada em assembléia realizada em data de de de, Referida assembléia foi realizada, porém não houve aprovação para a realização da referida alteração, conforme verifica-se da cópia da Ata em anexo. Nessa assembléia, ... (...) dos condôminos, decidiram pela não abertura da porta e (...) decidiram a favor da abertura da porta. O condomínio, por diversas vezes solicitou à ré o fechamento da porta, assunto discutido em assembléias dos condôminos, mas sem qualquer solução. O Síndico, atendendo à solicitação do s demais proprietários, tentou de todas as formas fazer com que a condômina ré, fechasse a referida porta, sem obter êxito. Não restando nenhuma alternativa, fez reclamação junto à Prefeitura Municipal de, no sentido de que a condômina, com a notificação, tomasse providências, o que não ocorreu até a presente data, não restando outra alternativa, senão a de propor a presente ação cominatória. II - DO DIREITO A - Da Segurança dos Condôminos A abertura da porta é nociva para o condomínio, quer em relação à segurança dos condôminos, quer quanto a mudança da estrutura do edifício. O artigo 1277 do Código Civil dispõe: "O proprietário, ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha." Como se vê, o Código Civil Brasileiro consagrou três razões para considerar o uso da propriedade como nocivo à vizinhança: a segurança, o sossego e a saúde. O texto do Código Civil se conjuga com o dispositivo da lei do Condomínio, o qual no artigo 10, inciso III, assim dispõe: "É defeso a qualquer condômino: (...) III - destinar à unidade a utilização diversa da finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos." Sem dúvida de que a abertura da porta, a qual dará para a cobertura do apartamento nº ..., causa mau uso da propriedade, posto que retira dos condôminos o direito à segurança e ao sossego. Tal advém do fato de que, aberta a porta, pessoas irão transitar sobre a cobertura local, trazendo risco de danos porque lá são lançados lixos, inclusive objetos capazes de causar danos graves às pessoas que lá estiverem transitando. Daí decorre o problema da responsabilidade pelos danos

que poderão ocorrer. O Condomínio assume Responsabilidade Civil, de reparar dano sofrido pelos condôminos ou terceiros. Por oferecer segurança, vigilância, proteção aos condôminos e demais moradores, o condomínio investe-se na qualidade de responsável pelo que ocorre em seu interior. Assim, insistindo a requerida em manter aberta a porta em lugar da janela em sua unidade condominial, prejudica o sossego de todos os que habitam no condomínio, infringindo disposição da lei e Regulamento Interno, além da desobediência da assembléia realizada que não aprovou as mudanças. B - DA ALTERAÇÃO DA ESTRUTURA DO EDIFÍCIO. A lei do condomínio, Lei 4.591/64, é clara ao lançar a proibição: é defeso a qualquer condômino "alterar a forma e