

PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO

INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS

SOBRECARGA EM LAJE QUE CONFIGURA ALTERAÇÃO DE ÁREA COMUM — CONSENTIMENTO DOS DEMAIS CONDÔMINOS - NECESSIDADE

RESUMO

- Não há que se falar em prescrição do direito acionário, como pretendido pelo Réu, quando os demais condôminos somente tiveram real conhecimento da extensão das obras realizadas por ocasião da publicação pela imprensa da notícia e fotografias encontradas à folhas 16, ocorridas no dia 18 de fevereiro de 2001, tendo a ação sido proposta em junho do mesmo ano. Antes, o próprio Réu noticia que pretendia construir em sua sala uma banheira de hidromassagens (fl.) embora reconheça e afirme expressamente que sua "banheira" seja de grandes proporções (fl.). E o laudo pericial atesta, nesta parte, as grandes dimensões proporcionais quando consigna uma elevação de quinze (15) toneladas de carga sobre apenas três (3) pilares estruturais do edifício. - Ultrapassadas estas questões de exame preliminar, tenho que deva ser dado provimento ao recurso de apelação, no entendimento de que os fundamentos adotados pelo perito do juízo e pela julgadora monocrática não implicaram corretamente os textos legais vigentes para as propriedades condominiais. - Aqui não estaremos apreciando e decidindo a beleza, ou inteligência, da solução arquitetônica projetada e executada na sala do apartamento do Réu, nem mesmo sobre a correção dos cálculos estruturais efetuados e referentes à piscina construída. - Como bem destacado no recurso de apelação (fl.), o Código Civil vigente à época da ação e aplicável ao presente julgamento, estabelece em seu artigo 628 que "nenhum dos co-proprietários pode alterar a coisa comum, sem o consentimento dos outros", sendo a modificação vedada também pelo próprio Regimento Interno do Edifício M, em seu item 3º., letra "a" (fl.) que estabelece ser expressamente proibido fazer, no próprio apartamento, reparos suscetíveis de alterar as coisas comuns. - O perito nomeado pelo Juízo, na execução de seus trabalhos e apresentação do respectivo laudo, deixou de levar em consideração que toda a parte estrutural do edifício constitui-se, por óbvio, em parte da propriedade comum, eis que é a sustentação da totalidade da construção e cuja utilização prevista inicialmente não pode ser modificada sem o expresso consentimento dos demais co-proprietários. - A sobrecarga noticiada pelo perito em seu laudo, de cerca de quinze (15) toneladas, resultantes das lajes e vigamentos para a construção física da piscina e do líquido que comporta, incidem diretamente sobre três (3) pilares da estrutura do edifício (quesito 8, fl.). - Descabe adotar-se o entendimento do perito, e acolhido pela julgadora do primeiro grau, de que as obras realizadas não representam, isoladas, riscos para o condomínio em seu todo. Pré-existe o vício, inafastável, do consentimento expresso dos demais condôminos. Nos termos em que se encontra redigido o artigo 628 do Código Civil, então vigente, haveria o Réu de contar com o assentimento da totalidade dos demais condôminos para a manutenção das benfeitorias, digam-se voluptuárias, que implementou em sua unidade individual. - Repito que, antes, o próprio Réu noticia que pretendia construir em sua sala uma banheira de hidromassagens (item 2 de fl.) embora reconheça e afirme expressamente que sua "banheira" seja de grandes proporções (item II.6 0 fl.). E o laudo pericial atesta, nesta parte, as grandes dimensões proporcionais quando consigna uma elevação de quinze (15) toneladas de carga sobre apenas três (3) pilares estruturais do edifício. - Este aumento substancial de carga sobre parte da estrutura do edifício configura séria modificação, não autorizada efetivamente, sobre parte comum, sendo de importante interesse de toda a comunidade condominial. - ... - ..., voto no sentido de dar provimento ao recurso de apelação para julgar procedente em parte o pedido inicial, para condenar o Réu no mediato desfazimento da piscina que fez construir na sala de seu apartamento (unidade 302 do condomínio autor), aplicando-se a multa diária de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) requerida (fl.), a partir deste julgamento, por dia de retardo no cumprimento do julgado. Ac. de 16-03-2004

DJ de (omisso) (Proc. nº 2003.001.30426) Arquivo do EMFOR, TJRJ/N 6319 EMENTÁRIO FORENSE. Abril, 2005. Ano LVII. Nº 677

EMENTA

A parte estrutural do edifício constitui-se como parte comum do condomínio, e a sobrecarga sobre ela decorrente da construção da piscina importa em alteração de coisa comum que depende do consentimento dos demais condôminos, de acordo com o artigo 628 do Código Civil vigente à época da ação.