

---

## Reforma em condomínio nem sempre precisa autorização

Mais uma vez, os ministros do Superior Tribunal de Justiça se viram forçados a interromper a análise de temas de grande repercussão no país, para arbitrar uma briga de vizinhos.

O que se concluiu é que é possível fazer obras num prédio sem a aprovação dos condôminos, desde que isso não altere a arquitetura do edifício. A decisão foi tomada pela Quarta Turma do STJ ao julgar o recurso apresentado por um morador, para suspender reforma autorizada pela assembléia-geral do condomínio do prédio, em Ipanema, no Rio de Janeiro,

Numa reunião de condomínio, em 1991, quinze moradores deliberaram por reforçar a segurança do edifício, construindo duas portas nas paredes que separam a portaria do prédio das duas entradas da garagem. Sem as portas, o porteiro precisava sair à rua para abrir o portão da garagem.

Um morador não concordou com a obra e entrou na Justiça. Alegou que, pela Convenção do condomínio, a construção provocaria alteração em área comum do edifício, mudando o projeto original. Afirmou também que um laudo pericial confirmava que a instalação das portas acarretaria a perda de duas vagas na garagem e que a decisão da reforma não obedecera o quorum de deliberação.

A sentença do Juiz de Direito foi desfavorável ao morador, que recorreu ao Tribunal de Justiça, defendendo a mesma tese. O TJ/RJ também negou o pedido sob o fundamento de que a obra pretendida pelo condomínio não tinha sequer o porte de obra, sendo, de fato, uma benfeitoria necessária para a segurança do prédio, de seus empregados e moradores.

A decisão unânime do TJ/RJ entendeu que as portas estabeleceriam a comunicação interna entre a portaria e a garagem, evitando que os empregados transitassem pelo lado de fora do edifício. “As mencionadas benfeitorias não importam em alteração arquitetônica do edifício, nem em prejuízo no número de vagas na garagem, bem como não acarretariam qualquer modificação em área de uso comum”, concluiu o acórdão.

O STJ manteve o entendimento dos desembargadores fluminenses.

### Date Created

04/10/2000