



Condômino responde por alterar fachada sem aval

Condomínios têm o direito de propor ação demolitória, para resguardar o bem estar social, contra proprietário de apartamento que altera fachada do edifício sem autorização da assembléia de condôminos. A conclusão é da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que não conheceu do Recurso Especial de um proprietário de um imóvel contra o Condomínio do Edifício Varandas de Guarapari, da cidade de Guarapari, no Espírito Santo.

Com o objetivo de conseguir a aprovação dos outros condôminos para fechar com vidro a varanda de seu imóvel, o proprietário levou a questão à assembléia. Após empate da 4 a 4 na votação, ficou estabelecido que, na reunião seguinte, seria decidido o caso. Antes, no entanto, de obter a autorização, o proprietário fez o fechamento.

O condomínio propôs, então, ação demolitória contra o condômino para obrigá-lo a desfazer o fechamento da varanda do imóvel. Em sua defesa, o proprietário afirmou que o vidro, transparente, em nada alterou a fachada do edifício. Em primeira instância, o pedido de demolição foi julgado procedente. O juiz afastou a alegação de falta de interesse de agir do condomínio.

O proprietário recorreu. Após examinar o processo, o Tribunal de Justiça do Espírito Santo manteve a decisão. “A Lei 4.591/64, em seu artigo 10, proíbe que qualquer condômino altere a forma externa da fachada”, observou o Tribunal. “O que se tem, portanto, é uma flagrante ilegalidade do recorrente, que se antecipou à decisão do condomínio, de seus pares, agindo de forma individualista e desrespeitando a lei. É claríssimo o direito do condomínio de buscar o desfazimento do ato ilegal perpetrado por um dos seus condôminos.”

Segundo a decisão, como se trata de norma de direito civil, de caráter privado, as partes poderiam convencionar diversamente sobre o assunto. “Entretanto, caso não haja convenção em sentido contrário ao que prega a norma abstrata, aplica-se essa última. No caso em tela, tem-se justamente isso”, registrou o acórdão. “A execução do fechamento da varanda está a infringir a própria lei de regência e, portanto, configurado todo o interesse do condomínio em propor a presente ação demolitória.” No recurso para o STJ, o condômino afirmou, entre outros argumentos, que a decisão violou o artigo 535 do Código de Processo Civil.

O recurso não foi conhecido. “Não há omissão a sanar e, por isso mesmo, qualquer violação do artigo 535 do CPC”, considerou o relator do caso, ministro Fernando Gonçalves. Para ele, a questão é estritamente de prova.

“Para a sentença e o Tribunal de origem o fechamento da varanda com vidro importa em alteração da fachada do prédio, vedada pela lei. Para o recorrente não. Não há como, na via do especial, de índole extraordinária por excelência, imiscuir nisso para, com base nos fatos, chegar a conclusão diversa daquela sugerida pelas instâncias ordinárias”, concluiu o ministro.

REsp 981.253

Date Created

30/11/2007