

Moradora pode instalar telas de proteção em apartamento

Os interesses relativos à proteção da saúde, vida e segurança dos moradores devem preponderar sobre os interesses econômicos do condomínio e eventual alegação de uniformidade estética do prédio. A partir desse entendimento, a 6ª Turma Cível do TJ-DF decidiu que um condomínio de Brasília deve permitir a manutenção de tela de proteção instalada em janelas do apartamento de uma moradora e devolver valores pagos a título de multa pela instalação do equipamento de segurança.

Pinheiroredes/Wikimedia Commons



Pinheiroredes/Wikimedia Commons

A inquilina colocou a tela para evitar acidentes com seu filho, que tem dois anos. Ela alegou em juízo que a criança tem altura suficiente para alcançar a janela e poderia cair. Explicou que os funcionários da empresa que lhe prestou o serviço não fixaram a proteção na parte interna do imóvel, como exigido pelo condomínio, diante de possível fragilidade do teto próximo à janela, onde seriam fixados os ganchos de sustentação. Assim, requereu a devolução do valor pago a título de multa, uma vez que não violou normas do condomínio.

O condomínio afirmou que não proíbe a colocação de telas de proteção, desde que isso seja feito na parte interna do imóvel, próximo à janela, única forma de evitar a alteração estética da fachada do prédio. Disse também que a autora foi devidamente notificada para que as retirasse, tendo em vista visível alteração externa. Diante da manutenção das telas, foi aplicada multa, que posteriormente foi majorada, até a retirada da proteção.

De acordo com o desembargador relator — Leonardo Roscoe Bessa —, o Código Civil preceitua que é dever do condômino não alterar a forma e a cor da fachada e das partes e esquadrias externas, sob pena de pagamento de multa, prevista no ato constitutivo ou na convenção. No caso em análise, a convenção do condomínio veda alterações na forma externa da fachada — por exemplo, com grades na parte externa das unidades. "Com base nesses dispositivos, [...] o réu aplicou multa à autora por ter instalado tela de proteção na parte externa da janela, sob o argumento de que sua aposição implicou alteração da fachada e impactou a harmonia e a uniformidade estética do prédio", observou o magistrado.

No entanto, o julgador ressaltou que, conforme fotografias juntadas aos autos, "existe risco evidente à

integridade física do menor, caso a janela não permaneça fechada em tempo integral. Há risco, inclusive, de que a criança mesma possa abri-la por si só". Ainda segundo o relator, a convenção do condomínio é omissa quanto à vedação de instalar telas de proteção na área externa da janela. Só menciona proibir a alteração da fechada e a colocação de grades na parte externa.

"Para análise do alcance da atual redação da convenção, não há dúvida de que os **interesses relativos à proteção da saúde, vida e segurança dos moradores devem preponderar sobre os interesses econômicos do condomínio** e a alegada uniformidade estética do prédio", concluiu o desembargador.

O colegiado concluiu então, de maneira unânime, que o condomínio deixe de cobrar novas multas — permitindo a instalação das telas de proteção, presas em ganchos na parte externa do prédio — e que devolva o valor das multas já pagas. *Com informações da assessoria de imprensa do TJ-DF.*

0726428-08.2020.8.07.0001

Date Created

12/10/2021