

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

APELAÇÃO CÍVEL N.º 10.925

5.ª Câmara Cível

Apelante: Mauro de Araujo Familiar

Apelada: Mery Peres Ertler

ACÓRDÃO

EMENTA: Condomínio de apartamentos. Realização de obras em área comum, sem anuência dos demais condôminos. Lesão à Lei 4.591/64 e ao direito de propriedade. Demolição das obras nos termos do pedido.

Ao condômino é proibido construir em área condominial sem autorização do condomínio em sua totalidade.

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível 10.925, da Comarca da Capital, em que é apelante Mauro de Araújo Familiar, sendo apelada Mery Peres Ertler:

Acordam em 5.ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, unanimemente, negar provimento ao recurso para manter a sentença de 1.ª instância.

Trata-se de ação ordinária para a demolição de obras, realizadas em edifício de apartamentos, as quais embaraçariam o uso de área condominial.

A sentença julgou procedente a ação, em face do que prescreve o art. 10, IV, da Lei 4.591/64, que dispõe ser proibido a qualquer condômino embaraçar o uso das partes comuns, determinou a demolição das obras, com a reposição dos locais nas situações anteriores, no prazo de 30 dias a contar da citação para execução, sob pena de multa diária, de 2.000,00, reajustáveis com a variação das Ortns, e condenou o R, em custas e honorários, arbitrados em 8.000,00.

O Réu — ora Apelante — como está provado — realizou obras que, indiscutivelmente, causam estorvo a outros condôminos.

Ele separou os dois elevadores de serviço por uma parede, ficando um deles isolado com ingresso direto para seu apartamento, enquanto o outro, que também dá para o corredor comum, passou a situar-se além do obstáculo, servindo aos demais apartamentos do andar. Um dos elevadores de serviço que, antes atendia diretamente a todos os condôminos do mesmo andar, passou a servir diretamente apenas ao Apelante.

Na verdade, existe uma abertura na parede — como a perícia evidenciou — e que segundo o Apelante permaneceria sempre aberta. Todavia, nada impede que seja fechada, porquanto ele próprio reconhece ser ela uma porta. E a obstrução quase total ocorreu quando a Lei proíbe o embaraço ao uso.

A argumentação de que obras idênticas foram realizadas em outros apartamentos, sem quaisquer reclamações não convence.

A aceitação das mesmas não obriga ao admitir das que deram ensejo a este processo.

É bem verdade que o Síndico e o Conselho Consultivo do Condomínio concordaram com as obras, porém essas anuências não são suficientes para legitimar-se a realização de obras em áreas condominiais.

O art. 19, da Lei 4.591/64, atribui a cada condômino o direito de usar e fruir com exclusividade "de sua unidade autônoma", mas dispõe que somente "poderá usar as partes e coisas comuns, de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos".

A parede — a separar os elevadores de serviço — isolando um, exclusivamente, para o Réu — e o outro passando a dar acesso aos demais condôminos do mesmo andar, causa evidentemente incômodos e embaraços a estes, além de instituir uma situação de privilégio de um condômino em relação aos outros.

Outros argumentos de valia jurídica são ainda de acrescer-se:

"O direito de construir tem seu fundamento no direito de propriedade e o condomínio é o direito de propriedade de duas ou mais pessoas sobre partes ideais de uma mesma coisa indivisa" — *Hely Lopes Meireles, Direito de Construir*, pág. 3. E *Clovis Bevilacqua*, citado na obra referida, ensina ser o condomínio "... uma forma anormal de propriedade, em que o sujeito do direito não é um indivíduo que o exerça com exclusão de outros: são dois ou mais que o exercem simultaneamente" — *Cód. Civil, 1938, III, pág. 168.*

E na mesma obra — mais adiante — fls. 4 — *Hely Lopes Meireles* preleciona à vista da Lei 4.591/64, ao referir-se ao condomínio de apartamentos:

"É um condomínio imperfeito porque a compropriedade só abrange o terreno, os elementos de sustentação do edifício, as áreas livres ou de circulação, e os equipamentos, bens estes indivisíveis e inalienáveis individualmente, sendo as unidades isoladas — como as denominam a Lei vigente, propriedades exclusivas de seus adquirentes. Na justa observação de *Lino Salis — II Condomínio negli edifici*, 1950 — neste tipo de condomínio o direito à utilização se impõe como meio (não fim) para o uso, gozo e disponibilidade da unidade autônoma, separada das demais e de propriedade individual e exclusiva do adquirente".

O direito de construir nas áreas comuns não é direito de um condômino isoladamente, ainda que autorizado pelo Síndico, após audiência do Conselho Consultivo, como aconteceu no caso presente, mas do condomínio como um todo. Na espécie, faltou a anuência dos demais condôminos. Nem, ao menos, foi obtida a dos diretamente interessados, os moradores do andar onde se realizaram as construções.

Com tais fundamentos, negam provimento à apelação, para manter a sentença recorrida.

Rio de Janeiro, 11 de março de 1980.

Des. **JULIO ALBERTO ALVARES**, Presidente e Revisor

Des. **JORGE LORETTI**, Relator