

Belo Horizonte, 29 de fevereiro de 2012. - José Marcos Rodrigues Vieira - Relator.

### Notas taquigráficas

DES. JOSÉ MARCOS RODRIGUES VIEIRA - Trata-se de apelação cível interposta por Sissi Pinheiro Barbosa contra a sentença que julgou improcedente a ação ordinária, que ajuíza em desfavor do Condomínio do Edifício Portal das Alterosas.

Em razões recursais, alega a autora que a locação de áreas no topo e nas fachadas frontal, laterais e de fundos do edifício, para instalação de antenas da Maxitel, viola o item 1.1 do Regimento Interno do Condomínio, que estabelece a destinação exclusivamente residencial do imóvel. Aduz que a assembleia geral extraordinária, que autorizou a celebração do contrato de locação, teve a presença de apenas cinco condôminos, o que afronta a cláusula 9ª da convenção de condomínio e o regimento interno. Afirma que também é proibida a alteração da fachada, violado o item 6.2 do regimento interno. Assevera, ainda, que sofre perda da privacidade, pela passagem de cabos sobre as paredes do seu apartamento e pelo acesso dos funcionários da Maxitel aos equipamentos. Pede a reforma da sentença.

Contrarrazões apresentadas, pelo não provimento do apelo.

É o relatório. Decido.

Conheço do recurso, presentes os pressupostos de admissibilidade recursal.

A inicial aduz que o condomínio réu alugou à Maxitel S.A. local no terraço do edifício, para instalação de parte dos equipamentos de sistema de telefonia celular (f. 03), e parte da fachada do mesmo edifício (f. 04), para instalação de antenas, o que causou prejuízos à privacidade, à segurança e à estética, além da perda de valor econômico, do apartamento nº 1.600, de propriedade e moradia da autora, e prejuízos à segurança e estética do prédio condominial. Argui, ainda, violação do art. 10, I, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, do art. 1.336, III, do Código Civil e dos Itens 1.1, 6.2 e 6.9 do regimento interno do condomínio. Pede a condenação do réu ao cancelamento do contrato de locação e ao pagamento de indenização pelos danos morais e materiais sofridos.

Conforme o contrato, cláusula 1.1 (f. 39 e 132), o condomínio réu locou à Maxitel a área de 20,86 m<sup>2</sup> no topo do edifício, para instalação dos equipamentos, e espaço na fachada, para instalação das antenas. Antes do contrato, a descrição de área a ser locada constaria do item 1 da carta de intenções da Maxitel (f. 129).

Porém, antes da carta de intenções, verifica-se texto diverso sobre a área a ser locada, constante da ata de assembleia geral extraordinária (f. 126), indubitavelmente prevalente sobre as referidas declarações de vontade posteriores, a qual dispõe, *in verbis*:

### Locação de terraço - Edifício residencial - Instalação de antenas - Fachada - Contrato - Cláusula contrária à deliberação da assembleia geral do condomínio - Nulidade - Prejuízo comprovado - Descaracterização da fachada - Desfazimento da obra - Art. 10, I, da Lei 4.591/64 - Inteligência - Multa cominatória - Aplicação

Ementa: Apelação cível. Ação ordinária. Locação de terraço de edifício residencial. Contrato para instalação de antenas na fachada. Cláusula contrária à deliberação da assembleia geral do condomínio. Nulidade. Prejuízo comprovado à proprietária da cobertura. Descaracterização da fachada. Procedência parcial dos pedidos.

- Comprovada nos autos a existência de violação à assembleia geral por ato da administração condominial consistente em extrapolação do local de instalação de componentes de sistema de telecomunicação celular, é nula a cláusula contratual respectiva, de locação celebrada com terceiro.

- A alteração da fachada, bastante que vedada, ademais de ocorrer em paredes externas do apartamento da cobertura do edifício, legitima a proprietária imitada a postular a cessação da imissão mediante condenação do condomínio a promover, pelos meios de direito, a alteração contratual e a remoção das antenas para o local acordado em AGE, no terraço do edifício.

- Multa cominatória para a exigência do cumprimento da obrigação de fazer.

Apelo parcialmente provido.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.08.997753-2/001 -  
Comarca de Belo Horizonte - Apelante: Sissi Pinheiro  
Barbosa - Apelado: Condomínio Edifício Portal Alterosas  
- Relator: DES. JOSÉ MARCOS RODRIGUES VIEIRA**

### Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, EM DAR PARCIAL PROVIMENTO AO APELO.

Aberta a reunião, os representantes da CR-2 Telecom fizeram uma exposição geral para a implantação de um sistema de telecomunicação celular a ser instalado no terraço do prédio. Esse sistema não afeta nem causa problema algum para as instalações do prédio nem para os moradores e prédios vizinhos. Após diversos esclarecimentos e troca de opiniões entre os presentes, foi aprovado por unanimidade de votos que, mediante apresentação do contrato de locação ao condomínio, e por preço mínimo de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) mensais, a administração do condomínio daria a resposta final de aprovação.

Não há preliminares ou prejudiciais. De plano, afastado as objeções de defesa, reiteradas em contrarrazões recursais: 1) a locação teria minorado o valor a ser pago pela taxa de condomínio devida pela autora apelante - por óbvio que o fez também para os demais condôminos; 2) o devassamento do imóvel da autora apelante teria sido favorecido pela alteração, que fizera, do projeto original, com a extensão da varanda de modo a circundar a fachada - por consistir em fundamento eventual para pleito outro, ora inexistente pedido formalmente deduzido a respeito, mais não fosse, porque tal alteração, sendo de projeto, importou em novo projeto, aprovado, fato este incontroverso.

A autora apelante optou - corretamente - por propor ação cominatória contra o condomínio, para forçá-lo a promover o cancelamento do contrato com a Maxitel, além de pagar-lhe indenização. Inexiste, quanto à Maxitel, litisconsórcio necessário. É caso que se assemelha ao do julgado (publicado na RT 86/403) referido por San Tiago Dantas, em que o prejudicado teria pedido indenização, não à locatária, mas ao locador comum, por interceder uma relação contratual em vez de pura relação de vizinhança (*Conflito de vizinhança e sua composição*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1972, p. 194 e nota 38).

Resta demonstrada a pertinência, subjetiva e objetiva, da demanda. *In casu*, há idêntica superposição de relação contratual. A ação se funda na nulidade de obrigação contratual assumida pelo condomínio, por inobservância dos limites da AGE autorizativa. Não se trata de puro direito de vizinhança, ainda que a demanda verse lesões à privacidade, à segurança, à estética e a perda de valor econômico do imóvel.

Subliminarmente (até por não arguida), verifico que não ocorreu prescrição de nenhuma das pretensões - o que faço para excluir as alegações de perda de interesse da autora, por seu não comparecimento à AGE, bastante a ação que ajuíza e ainda que não prove tentativas extrajudiciais de solução da pendência. Aliás, estabelecida por unanimidade ou por maioria a regulação, o fato de se haver infringido a lei ou o ato constitutivo do condomínio é *res* dedutível em juízo, para se decretar a nulidade ou a ineficácia da deliberação. Não há termo preclusivo às ações, sendo que são imprescritíveis as ações em que se peça a declaração de ineficácia e a em que se peça a

declaração de nulidade (MIRANDA. Pontes de. *Tratado de direito privado*. 4. ed. São Paulo: RT, 1983, tomo XII, p. 370).

O laudo elaborado pelo perito de confiança do juízo é claro ao afirmar que a instalação dos equipamentos e antenas da Maxitel - no terraço do edifício - não causa lesões à privacidade e à segurança do apartamento da autora. Trata-se de resposta ao quesito nº 42, do réu, que - em sugestão de autorização, com referência aos termos da ata da assembleia geral extraordinária, do contrato, que a ultrapassa. Note-se que nenhuma alusão à instalação de antenas nas fachadas consta da formulação do quesito, respondido sem ressalvas (f. 295, perícia oficial):

Gentileza informar se o contrato de locação levado a efeito com a Maxitel S.A., em 22.09.2005, para a implantação de um sistema de telecomunicação no terraço superior do prédio, teve aprovação unânime da assembleia geral?

No que tange ao *quorum* exigido pela convenção e pelo regimento interno e à vedação de alteração da fachada, a matéria é jurídica. Os danos, pois, não representam matéria puramente técnica, podendo representar lesão de direito - sem influência na amplitude da conclusão pericial, que transcende a matéria técnica.

No que tange à privacidade, a resposta pericial e a fotografia de f. 282 ensejaram dúvida. Louve-se, a propósito, ter tido lugar a inspeção judicial, requerida à f. 370, deferida e realizada à f. 385, sob regular contraditório.

Lê-se da conclusão da perícia:

[...] a privacidade do apartamento da autora, por visão direta de pessoas que realizam manutenções nos equipamentos instalados no topo do edifício (dentre eles, os equipamentos da Maxitel), é mantida em tempo integral, uma vez que a parede que circunda o topo do edifício não permite que se enxergue o interior do referido apartamento. Devido à presença desta parede, apenas parte de uma área descoberta localizada nos fundos do apartamento da autora pode ser vista, desde que a pessoa se utilize de uma escada que lhe permita vencer a altura da referida parede.

Tal conclusão foi referendada pelo MM. Juiz, que realizou inspeção no local, conforme certidão de f. 385.

Também há, no terraço, outros equipamentos, além dos da Maxitel, como, por exemplo, placas coletoras de energia solar, sistema de para-raios e TV a cabo, que necessitam de constante manutenção. Os funcionários das respectivas empresas têm acesso ao terraço por escadas internas do edifício, com autorização do síndico e acompanhados por funcionário do condomínio.

Sob a pressuposição, pois, de não se vencer a altura do muro circundante do terraço - hipótese que, se não observada, renderá ensejo a pleito de indenização contra quem de direito, devida pelo eventual ocupante - restou excluída a pretensão, quer de cominação ao desfazimento do contrato, quer de indenização pelo dano à privacidade, frise-se, quanto às imissões porventura

oriundas do interior do terraço, correspondente à laje de cobertura do apartamento da autora.

A sentença de primeiro grau, cuidasse, embora, de fazer-se atenta à controvérsia dos autos (f. 387), não fixou, do modo preciso, o ponto controvertido: olvidou o aspecto de localização das antenas, nas fachadas (e não em qualquer outra área comum), ao proclamar:

O ponto a ser analisado é se as instalações das antenas e equipamentos da locatária, na área comum do condomínio, trouxeram para a autora transtornos que ensejam dano moral e material, bem como a análise se a mesma teve sua privacidade devassada e a sua segurança colocada em risco.

A sentença - até pelo relevo que emprestou à alegação de dano à privacidade, superada em inspeção judicial e com o devido resguardo da identidade física do juiz - adotou as conclusões da perícia oficial, mas não poderia estendê-las a todos os demais aspectos, no que incorreu exatamente, em consequência de ter deixado de fixar um dos pontos controvertidos.

O pedido da autora cumula, em cominatória de obrigação de fazer, perdas e danos de *re ad personam* (à maneira do que preceituava o art. 302, VII, do CPC de 1939) e de *re ad rem* (no sentido do que dispunha o inciso VIII do mesmo artigo legal) - regras invocáveis pela complexidade da espécie e em face da doutrina, ainda respeitável, de Moacyr Amaral Santos (*Ações cominatórias no direito brasileiro*. 3. ed. São Paulo: Max Limonad, 1962, 2º tomo, p. 539) e de San Tiago Dantas (ob. cit., p. 196-197).

A cumulação é, porém, simples e se apresenta em causas de pedir autônomas para cumulações distintas, de cominação e reparação de danos, a saber: 1) em área de utilização do prédio em que reconhecível, a algum título, supremacia de interesse público (em que seria inarredável a imissão porventura infligida à autora); 2) em área em que apenas aplicável o princípio da coexistência dos direitos (em que, pelo contrário, seria arredável a imissão por aquela sofrida).

Dir-se-á que, se a supremacia do interesse público legitima este uso excepcional e não é de molde a inutilizar o imóvel prejudicado, o juiz manterá os incômodos inevitáveis e, pela expropriação que assim inflige ao proprietário incomodado, ordenará que se lhe faça cabal indenização (cf. San Tiago Dantas, *idem*, p. 280-281); e que, se no âmbito da coexistência dos direitos, não só pode o juiz optar por uma das soluções extremas, como pode trazer ao nível normal ambos os interesses em choque, ordenando, por exemplo, que o imitente reduza as imissões excessivas, e que o imitado suporte os incômodos, uma vez minorados (*idem*, p. 275 e 277-278), opção com que deve atender às peculiaridades da espécie.

Merece lembrança o escólio de San Tiago Dantas de que, na matéria de vizinhança, é mais justo e lógico falar de uma influência da jurisprudência sobre a doutrina do que desta sobre aquela (*Conflito de vizinhança*, p. 179).

A autora apelante, pois, embora tenha postulado a tutela específica de obrigação de fazer, sem pedido de *astreintes*, não admitiu automática conversibilidade em perdas e danos, o que somente se daria quando em face de superior interesse público, não no âmbito das relações estritamente condominiais.

Como perceptível, apresentam-se duas esferas fáticas na postulação, duas causas de pedir mediatas, nitidamente distintas: 1ª) a do terraço (observando-se que a cobertura do edifício é o 18º pavimento, e o 2º piso do apartamento da autora é o 17º pavimento - cf. perícia oficial, f. 278); 2ª) a das fachadas, frontal e lateral (no ângulo da testada do edifício), lateral junto a uma das janelas (cf. f. 78/79, fotografias do assistente técnico da autora, não impugnadas) e de fundos (cf. f. 150, laudo do assistente técnico do réu, condomínio), totalizando 6m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) da fachada (cf. f. 285, perícia oficial).

Vislumbro, assim, em devida medida, o sentido da cumulação do pedido de desfazimento do contrato de locação com o pedido de indenização. É cabível pretensão indenizatória - ainda que em sub-rogação real de cominatória -, quando não entrevista a exigibilidade de alguma solução extrema a favor da autora imitada. Para tal efeito, também converge a argumentação de que a autora desenvolve em apelo à teoria da preocupação, por ser tal tese superada pelas mitigações que, não raro, lhe impõe a teoria da tolerância mútua, ao dizer da compensação de prejuízos - sobre o que se desenha um como imperativo da vida urbana, salientado por San Tiago Dantas, no clássico já aqui multicitado:

A indústria e, de um modo geral, a vida urbana, infringem os limites da propriedade. Não há como paralisá-las, [salvo quando] criem para a propriedade imobiliária um estado de aniquilamento e de escravidão (ob. cit., p. 124).

O contrato ultrapassa o deliberado em assembleia geral extraordinária do dia 28 de junho de 2005, crescendo - contra a deliberação de locação de área do terraço superior - a locação de 6m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) das fachadas, para as antenas, localizações, aliás, que a locatária procurou erigir em obrigações *ob rem*, na cláusula 11 do contrato, no intento de pretensamente impedir qualquer alteração por parte do condomínio locador - cláusula, aliás, verberada pela autora apelante (f. 06).

Cabe, portanto, discernir entre o conceito de lesão de direito - reparável em caso de abuso, mesmo quando se respeite a intercorrente influência de algum interesse derivado de condição da própria vida em sociedade - e o conceito de simples privação de gozo, sem aquelas peias.

Na espécie, se bem não se autorize a desqualificação da locação e, de conseguinte, o desfazimento - total - do contrato, impõe-se o exame, sempre e sempre, em proporcionalidade, dos benefícios e dos prejuízos. Não vem à baila considerar, portanto, a atividade da

locatária no prédio como indefectível decorrência de imperativo da vida em sociedade - se se o faça para compensação de dano direto, físico, comprometedor de área da unidade autônoma da apelante, que então sofreria, única e exclusivamente, o prejuízo que haveria de ser suportado por todos os condôminos, excluída a própria ideia de compensação. Nem - o que é mais grave - se a imissão infringe vedação legal aplicável à imitente ou ao condomínio.

Uma última palavra há de ser dita, ainda, quanto à cumulação de pedidos de indenização: é que a inicial postula danos materiais e danos morais.

Noto que a pretensão de dano moral se estriba nos longos anos em que a autora sofreu, por tentar, em vão, sensibilizar o réu acerca das perdas e danos impingidos ao seu direito de propriedade (f. 07 e 409), além do incômodo de tolerar transeuntes. Ora, a manutenção de equipamentos já existia no terraço, sem horários predeterminados, até por necessária ao funcionamento das utilidades essenciais das moradias. A esse título, pois, não se poderia falar em danos. No mais, inexistente dano moral advindo da demora de reconhecimento de dano material, além de a autora não ter provado tentativas anteriores de solução amigável da pendência. Não vejo como atender ao pedido quanto a danos morais, segundo a concepção em que deduzidos: por não refugirem à etiologia de danos materiais, danos de *re ad personam*.

Em derradeiro, cuida-se, pois, de saber se houve danos materiais, quer ocorram de *re ad personam*, quer ocorram de *re ad rem*.

A apelação reitera que haveria dano à estética (com as antenas nas fachadas) e insiste no dano à privacidade e risco à segurança pessoal (com base na fotografia de f. 282, como se desacreditasse, esta, a inspeção judicial). Sobre esta última possibilidade, já tenho por excluída a pretensão, que é de dano eventual e hipotético, para pretensão indenizatória ou cominatória oportunamente exercitável, se necessário e contra quem de direito - isto é, quem, ao fazer a manutenção ou em outra oportunidade, passe a debruçar-se, com altura alcançada sobre escada móvel, sobre a mureta que circunda a laje de coroaamento, em contato com áreas do apartamento da autora.

Saliento, por outro lado, que a autora nada provou acerca do peso dos equipamentos, ao dizer de comprometimento da segurança da edificação.

Remanesce a discussão do dano de *re ad rem* e de *re ad personam*, no concernente aos locais de fixação das antenas.

Finalmente, quanto à alteração da fachada e, pois, quanto à estética do prédio, a perícia admitiu o dano - irrogando-se, todavia, a atribuição de qualificá-lo de desprezível. Adiantou juízo de valor, *d. v.*, sobre matéria nitidamente, distintamente, visceralmente jurídica, até! Eis o que diz o perito oficial, ao responder ao quesito nº 2, da autora, sobre se os equipamentos instalados alteram a fachada do edifício (f. 280):

Não. Somente as antenas são visíveis pelo público em pequenas proporções, quando comparado com a extensão total da fachada. As fotos anexadas a este laudo e aquelas juntadas aos autos melhor ilustram e esclarecem o questionamento. Vale lembrar que a certidão de baixa e habite-se foi emitida recentemente pela Prefeitura Municipal, após a instalação dos referidos equipamentos.

Advirta-se, de passagem, que eventual emissão de certidão de baixa e habite-se não é documento, nem fático nem jurídico, de exclusão da existência de alteração da fachada.

Com a palavra Pontes de Miranda (*Tratado de direito privado*, p. 355): "O que ofenderia a unidade senhorial, estética, ou de destino do prédio de apartamentos, é vedado".

Verdadeiro é que a autora apelante discute o *quorum* não alcançado, de 2/3, para deliberação, estabelecido na convenção e no regimento interno, porque, com a locação à Maxitel S.A., haveria alteração da destinação do imóvel, de residencial para comercial. A esse aviso, sim, viria o salientado pelo perito oficial, a partir da consideração de certidão municipal de baixa e habite-se, após a instalação dos equipamentos. Não significa a locação celebrada que se tenha alterado a destinação dos imóveis residenciais compreendidos no condomínio. Aliás, há nele uma Agência do Banco Itaú (fotografia de f. 197, do laudo do assistente técnico do réu).

Também não houve alteração da convenção de condomínio, pois a simples locação de área comum - a exemplo da Agência do Banco Itaú - para instalação de antenas não retiraria a natureza residencial das suas unidades.

Porém, quanto ao dano à estética do prédio, não se depara interesse algum que sobrepaire a vedação de alteração da fachada.

Foi malferida a propriedade da autora, aí vista como direito de quem quer que seja - até porque a alteração da fachada exigiria, *ex lege*, a unanimidade. Apesar de não invocado esse aspecto de *quorum*, o de unanimidade, incide o art. 10, I, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, bem assim o art. 1.336, III, do Código Civil, dispositivos que a apelante argui de violados, conforme f. 05, na inicial, e f. 235-236, na impugnação à contestação.

Atento, mais uma vez, à doutrina, coloco-me do ponto de vista do imitente (como procurou fazer o douto magistrado de origem) e, *mutatis mutandis*, aplico o que recomendaria San Tiago Dantas, em caso assemelhado, e o faço ante o reforço da ilegalidade da imissão, ora *sub examine*:

Se o que este [o imitente] faz, com que lesa o vizinho, é [...] [imissão intolerável], é bem mais útil à coletividade que o tribunal ponha cobro à sua ação do que mande apenas compensá-la com o pagamento de indenizações (ob. cit., p. 203).

Foi, aliás, como decidiu, unanimemente, esta 16ª Câmara Cível, na esteira do voto do Relator, Desembargador Sebastião Pereira de Souza, a Apelação Cível nº 1.0568.09.010643-2/001(1), acerca de imissão intolerável, embora oriunda de via pública, em largo conceito, pois, de vizinhança, por estacionamento de ônibus na porta do imóvel da imitada.

Considero bastante em si, pelo relevo da sanção legal, o pedido de cominação ao cumprimento da obrigação de remoção das antenas, da fachada para o terraço.

É patente (faço retorno à observação que lancei) a divergência entre o local de fixação das antenas delimitado em expresso registro da Ata de AGE, do dia 28 de junho de 2005 (f. 126), que se refere a um sistema de telecomunicação celular a ser instalado no terraço do prédio, e os indicados nos dois atos administrativos subsequentes, a saber: 1) a carta de intenções da locatária (f. 129, item 1), que se refere à locação de parte do topo do prédio e parte da platibanda do imóvel; e 2) o contrato de locação firmado com a Maxitel S.A. pela administração do condomínio, em sua cláusula primeira, item 1.1, que se refere à área de 20,86m<sup>2</sup>, no topo do edifício, para instalação dos equipamentos, e espaço na fachada para instalação das antenas - documentos, estes dois últimos, em que, surpreendentemente acrescida a locação, que a perícia oficial estimou em "13,00m<sup>2</sup> da cobertura do edifício (container e cabeamento) e 6,00m<sup>2</sup> da fachada (antenas)" (f. 280, resposta ao quesito 1º, da autora, e f. 285, resposta ao quesito 8º, do réu), já em desacordo parcial até mesmo com a localização descrita no contrato. É patente a violação legal, com nulidade da cláusula contratual de localização das antenas - invocável a mesma teoria *ultra vires*, do direito societário - em que a administração do condomínio violou a expressa manifestação de vontade assemblear, excedendo-lhe a autorização de utilização de área no terraço superior para locação à Maxitel S.A.

A prova pericial, embora exclua a perda de valor econômico, não o afirma com respeito à decorrência da intervenção das antenas nas fachadas - que o são na frontal, nas laterais e na posterior, segundo as fotografias dos autos. E não o faz, porque simplesmente se afasta do tema, ao negar, *tout court* - como se o pudesse, em matéria não apenas técnica, mas, *d. v.*, eminentemente jurídica - a ocorrência de dano pelas antenas nas fachadas.

Reitero que, da carta de intenções para o contrato de locação (respectivamente, como visto, f. 129 e f. 132) - uma e outro em desacordo com a ata da AGE (de f. 126) - ocorreram duas surpreendentes alusões, progressivas, à localização da área locada: parte do topo e parte da platibanda (item 1, f. 129) e espaço na fachada (item 1.1, f. 132). O contrato, pois, recebeu a assinatura do representante legal do condomínio, acerca de área que não

poderia ter sido locada e contra o expressamente deliberado na AGE.

A alteração sub-reptícia da vontade assemblear, circunstância sobremodo relevante a privar de todo efeito, no particular, o contrato de locação, não mereceu o devido exame, *d. v.*, pela sentença de primeiro grau. Cuida-se de aplicação do art. 131 do CPC, irrelevante que nem sequer a autora tenha salientado a violação do deliberado em assembleia geral extraordinária, mais não fosse o *quorum*, não alcançado, de unanimidade (em se tratando de alteração da fachada), pois nem sequer respeitado o comum de 2/3, da convenção e do regimento.

*Ad instar* dos casos de invocação da teoria *ultra vires*, sobre o exercício de poder excedente à deliberação da AGE societária, também no excesso de poderes da administração do condomínio, sirvo-me do magistério de Pontes de Miranda, acerca da nulidade dos atos do administrador, praticados sem autorização de assembleia geral, em comentário ao art. 119 do Decreto-lei nº 2.627, de 26 de setembro de 1940 (correspondente ao art. 154, § 2º, alínea b, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976):

Estaria a diretoria, sem que o permitissem os estatutos e sem que a assembleia geral lho permitisse, a praticar atos de liberalidade. Tal cláusula não vale, de modo nenhum. É nula. Nem se precisa propor ação de nulidade, para que a cláusula seja desconstituída. Contra quem quer que seja que a invoque, pode a empresa objetar que há nulidade. No caso, não há fraude à lei; há violação indissimulada da lei, que é o art. 119 do Decreto-lei nº 2.627 (*Tratado...* 3. ed., 1984, tomo L, p. 400).

Assim, quando a prova pericial adotada pela sentença em todas as conclusões dá por desprezível a interferência na fachada, verifica-se grave desvio: da prova técnica, avançando sobre a matéria jurídica, desconhecendo e atropelando, na quesitação e nas respostas, a vontade da assembleia geral extraordinária, e, na sua esteira, a sentença, que, *d. v.*, em *error facti* seguido de *error iuris*, não considerou a divergência entre os textos e não considerou a prevalência do da ata da AGE sobre o do contrato. A vontade assemblear é infensa a qualquer vontade da locatária (a da carta de intenções), ou desta e da administração - abusiva - do condomínio (a do contrato de locação).

Com a palavra Caio Mário da Silva Pereira, na obra que anunciava a então vindoura Lei do Condomínio e Incorporações:

Mas não ficam nisto. [Refere-se aos poderes legais.] Os poderes da Assembleia. A ela caberá ainda o de deliberar a utilização das coisas comuns, como, por exemplo, decidir do arrendamento de partes externas, permissão para colocação de anúncio luminoso em local que não perturbe o sossego e o bem-estar dos proprietários de apartamentos. É, ainda, de sua competência votar as matérias de que a

incumbe a convenção do condomínio [...] (*Propriedade horizontal*, Rio de Janeiro: Forense, 1961, p. 126).

Matéria de ordem pública, a de alteração na fachada, a perícia, paradoxalmente, subsidiaria conclusão diametralmente oposta à que, a respeito, extraiu.

Incide, outrossim, a regra do § 1º do art. 10 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que ordena ao transgressor (qualquer condômino que praticar ato dentre os vedados, nomeadamente o do inciso I do referido artigo) o desfazimento da obra ou a abstenção da prática do ato - cabendo ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo estipulado.

Com esses fundamentos, dou provimento parcial à apelação, para condenar o condomínio réu apelado a promover, pelos meios de direito e no prazo de 3 (três) meses, a adequação fática e jurídica da locação, eliminada a utilização das fachadas para fixação de antenas ou outros equipamentos de telecomunicação celular - em respeito à deliberação expressa da assembleia geral extraordinária, conforme ata de f. 126 - e remoção das referidas antenas para o terraço superior do edifício, aí sem qualquer contato externo com espaço das referidas fachadas. Estabeleço, decorrido o prazo e enquanto não efetivadas tal remoção e adequação contratual, multa diária cominatória de R\$ 1.000,00 (mil reais), até o teto de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

Custas, pelas partes, meio a meio. Honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, para cada uma das partes, vedada a compensação, *ex vi* do art. 23 da Lei nº 8.906/94.

DES. FRANCISCO BATISTA DE ABREU - De acordo com o Relator.

DES. SEBASTIÃO PEREIRA DE SOUZA - De acordo com o Relator.

*Súmula* - DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO APELO.