

**Ação demolitória - Construção no terraço -  
Prova de que a edificação não enseja risco à  
estrutura do edifício - Retomada do bem que não  
traria nenhum efeito prático nem utilidade aos  
condôminos - Manutenção dos apelados  
na posse do bem**

Ementa: Demolitória. Construção no terraço. Prova de que a edificação não enseja risco à estrutura do edifício. Retomada do bem que não traria nenhum efeito prático nem utilidade aos condôminos. Manutenção dos apelados na posse do bem. Sentença mantida. Recurso conhecido e desprovido.

- O acesso ao terraço é por meio do apartamento dos apelados, inexistindo qualquer prejuízo ao outro e único vizinho/condômino/ apelante. Não houve alteração de fachada, visto que a obra é praticamente imperceptível no conjunto da fachada externa do edifício. Mesmo se tratando de área considerada comum, não há como ser utilizada por outro morador, de sorte que a edificação erigida pelos apelados em nada prejudica ao apelante.

- A doutrina e a jurisprudência diferenciam as áreas comuns das áreas de efetivo uso comum, constituindo-se aquelas nas áreas suscetíveis de uso exclusivo por um condômino e estas nas de uso de toda a coletividade.

Sentença mantida.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0625.10.001896-3/001 -  
Comarca de São João del-Rei - Apelante: José Martins  
Pereira - Apelados: Wander de Oliveira Braga e sua mu-  
lher, Andreia Raimundo Rodrigues Braga - Relator: DES.  
ANTÔNIO BISPO**

**Acórdão**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 15ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 15 de abril de 2013. - *Antônio Bispo* - Relator.

## Notas taquigráficas

DES. ANTÔNIO BISPO - Cuida-se de apelação interposta contra a sentença de f. 267/274, proferida nos autos da ação demolitória c/c cominatória, que julgou improcedente o pedido inicial, sob o fundamento de que a construção, cuja demolição pretende o autor, foi realizada somente sobre a parte superior do imóvel, pertencente exclusivamente aos réus, e que o autor não logrou êxito em comprovar que sofreu qualquer prejuízo com a construção em tela ou que esta esteja causando risco.

Inconformado, o apelante insurgiu contra a decisão primeva, às f. 292/301, alegando, que os recorridos fizeram uma construção clandestina no terraço, a qual viola as normas municipais, bem como condominiais, tendo em vista falta de autorização.

Aduz que a cobertura - construção em tela - não pertence exclusivamente aos apelados, já que se trata, na verdade, de área de uso comum do condomínio.

Preparo à f. 302.

Recurso recebido (f. 304).

Contrarrazões às f. 307/313.

Conheço do recurso, já que próprio e tempestivo.

Sem preliminares, passo à análise do mérito.

A controvérsia dos autos cinge-se a se a construção, cuja demolição pretende o apelante, pertence ou não à área comum do condomínio, bem como se tal construção vem causando prejuízo ao recorrente ou risco às pessoas.

Quanto à alegação de que os apelados se apropriaram de área comum, sem razão o apelante. Isso porque, quando os recorridos compraram o imóvel em questão, a construção no terraço já existia, e mais: a prova testemunhal demonstrou que o apelante anuiu com a obra construída, senão vejamos:

[...] que conhece os requeridos/reconvintes há aproximadamente doze anos. Esclarece que conhece as referidas pessoas de vista e em razão de ter-lhes vendido o apartamento em questão. Tendo o MM. Juiz lhe mostrado a fotografia de f. 21, informa que a construção no espaço da área ali assinalada já existia quando ainda era morador do imóvel. Ressalta que a construção do referido terraço se deu quando ainda era proprietário do imóvel. Salienta que a construção deste terraço deve ter ocorrido no ano de 1999/2000. Nunca teve qualquer impedimento na edificação ou conservação desse terraço. [...] que na época em que construiu o terraço chegou a conversar a respeito com o autor, que não fez qualquer objeção e, inclusive, chegou a lhe autorizar a substituir as duas caixas d'água que ali existiam por uma de fibra maior e com capacidade para mil litros. Desde que foi edificado, o acesso para o terraço somente se dava pelo apartamento que antes lhe pertencia e que atualmente é de propriedade dos requeridos/reconvintes. [...]. (Testemunha Marcos Luciano Rios, depoimento à f. 228.)

Fato é que a única forma de acesso ao terraço é por meio do apartamento dos apelados, inexistindo qualquer prejuízo ao outro e único vizinho/condômino, ora apelante.

Cumpra registrar que não houve alteração de fachada. Basta o cotejo da fotografia de f. 21, produzida após a conclusão da obra, para verificar que a fachada não resultou alterada, tampouco a obra implica interferência na harmonia do pequeno condomínio. Frise-se que a obra é praticamente imperceptível no conjunto da fachada externa do edifício. Essas circunstâncias permitem concluir que não houve violação a qualquer norma.

Demais disso, em se tratando de condomínio, há que distinguir duas áreas de exercício da propriedade: uma exclusiva e tratada como propriedade autônoma; outra, de uso comum a todos os condôminos, disciplinada pela vontade coletiva, conforme convenção. Nessa, inserem-se entradas, rampas, portarias, áreas de lazer, local destinado à residência do zelador e tudo aquilo que não for descrito como objeto de unidade autônoma de uso privativo, nos termos do art. 1.331, § 2º, do Código Civil/2002. Espaços que, pela definição, são de uso coletivo e não podem ser objeto de utilização exclusiva por qualquer condômino.

Conforme supramencionado, não há acesso ao terraço pelos demais moradores do condomínio, com exceção dos apelados, que possuem edificação sobre o terraço, porquanto não consta que exista acesso interno ou externo que possibilite a outro condômino chegar ao terraço.

Portanto, mesmo se tratando de área considerada comum, não há como ser utilizada por outro morador, de sorte que a edificação erigida pelos apelados em nada prejudica ao apelante.

Apropriado lembrar que a doutrina e a jurisprudência diferenciam as áreas comuns das áreas de efetivo uso comum, constituindo-se aquelas nas áreas suscetíveis de uso exclusivo por um condômino, e estas, nas de uso de toda a coletividade.

É inegável que algumas porções das edificações condominiais - seja em razão da irrelevância do acesso à coletividade, como, por exemplo, a entrada dos imóveis localizados nos finais dos corredores, seja pela restrição do acesso, dada a estrutura da obra - transforma as "áreas comuns" em áreas de uso não comum.

Insta salientar que o deferimento do pleito demolitório implica a ausência de resultado prático para o condomínio, devendo-se levar em consideração, como bem salientou o Juiz sentenciante, os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

Com efeito, o contexto fático-probatório demonstra que a edificação foi executada após acordo formulado pelo apelante e o antigo proprietário, antecessor dos apelados.

Portanto, consideradas todas as circunstâncias do caso concreto, impõe-se, ao menos por ora, a manutenção dos apelados na posse do bem.

Isso posto, nego provimento ao recurso, para manter incólume sentença.

Custas recursais, pelo apelante.

DES. JOSÉ AFFONSO DA COSTA CÔRTEZ - De acordo com o Relator.

DES. TIBÚRCIO MARQUES - De acordo com o Relator.

*Súmula* - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.