

Ação cominatória - Modificação de janelas e esquadrias - Condomínio - Ausência de autorização - Desfazimento determinado

Ementa: Ação cominatória. Modificação de janelas e esquadrias sem autorização do condomínio. Desfazimento determinado. Sentença mantida.

- Ainda que luxuosa a modificação, se ela altera o exterior de cada unidade, deve se submeter ao crivo assemblear ou estar autorizada pela convenção, sob pena de desfazimento.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.08.966234-0/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelante: Alice Vidal Monteiro de Castro - Apelado: Condomínio Edifício Lara - Relator: DES. OTÁVIO PORTES

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 18 de novembro de 2009. - Otávio Portes - Relator.

Notas taquigráficas

DES. OTÁVIO PORTES - Conhece-se do recurso, visto que reunidos os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de sua admissibilidade.

Trata-se de ação ordinária, com preceito cominatório, ajuizada por Condomínio Edifício Lara em desfavor de Alice Vidal Monteiro de Castro, alegando o autor que a ré, proprietária do apartamento 101 do citado edifício, está se negando a cumprir as decisões assembleares, recusando-se a substituir as janelas frontais da sua unidade condominial, perturbando, assim, a harmonia da construção.

O MM. Juiz de primeiro grau (f. 72/74), ao entendimento de que restou comprovada a alegada desarmonia com a edificação, julgou procedentes o pedido formulado na exordial para condenar a ré a iniciar, no prazo de 30 (trinta) dias do trânsito em julgado da sentença, as pertinentes obras, assinalando o prazo de conclusão de seis meses, sob pena de multa diária de R\$ 100,00, no limite de R\$ 20.000,00. Ato contínuo, condenou-a ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em R\$ 500,00, suspenso a exigibilidade, em face da justiça gratuita.

Inconformada, apela a suplicada, através das razões de f. 75/81. Afirma não poder prosperar a fundamentação discorrida na sentença, visto que, con-

soante se denota pelas fotografias acostadas às f. 25/40, possível verificar que não existe qualquer mácula à uniformidade arquitetônica e visual da fachada do edifício. Aduz que as janelas por ela colocadas seguiram o mesmo padrão das janelas dos 2º e 3º andares, sendo imperceptível qualquer alteração porventura existente.

Alega, ainda, não se vislumbrar na convenção coletiva e no regimento interno qualquer proibição nesse sentido, razão pela qual não se pode falar em transgressão por parte da apelante quanto às normas neles previstas, sendo certo que ninguém pode ser obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa, senão em virtude de lei.

Contrarrazões ofertadas às f. 83/88.

Revelam os autos que o Condomínio do Edifício Lara ajuizou a presente ação cominatória em desfavor de Alice Vidal Monteiro de Castro, pretendendo que esta substitua as janelas frontais da sua unidade condominial, de forma a adequar-se ao que ficara determinado nas Ages, evitando, assim, desarmonia na fachada do edifício.

O MM. Juiz a quo julgou o feito nos termos supra-transcritos.

Em seu inconformismo, sustentou a recorrente, em síntese, que as janelas frontais e as respectivas grades da sua unidade condominial foram colocadas com o intuito único de isolar o barulho provocado pelos veículos e transeuntes comuns ao local, tornando a moradia mais saudável e mais segura, de forma a facilitar inclusive a locação do imóvel.

Salienta, ainda, que a modificação feita não cria desarmonia estética com a fachada do edifício.

Do cotejo das fotografias de f. 25/40, ao contrário do que tenta fazer crer a apelante, constata-se nítida diferença entre as janelas frontais colocadas pelos demais condôminos e as janelas frontais da sua unidade autônoma, não havendo qualquer justificativa plausível a autorizar sua permanência, mormente porque a suplicada não pediu qualquer autorização ao condomínio para utilizar aquele modelo de janela, sem se preocupar com a harmonia da fachada do prédio.

Da mesma forma no que diz respeito às grades ali colocadas, visto que alteram, substancialmente, a uniformidade do prédio.

Indene de dúvidas que a obra perpetrada pela recorrente, sem autorização dos demais condôminos, modificou consideravelmente este padrão, pois foi utilizada janela de vidro com grades à vista.

Cediço que a alteração de peças que se encontrem no lado externo de cada uma das unidades demanda uma autorização assemblear, que, *in casu*, não ocorreu.

Trata-se de uma regra de convivência básica para os integrantes de um condomínio, a fim de evitar que o conjunto visual seja por demais distorcido, desfigurando o projeto e acarretando até mesmo a desvalorização do imóvel.

Nessa conformidade, reza o art. 10, inciso I, da Lei nº 4.591/64:

Art 10. É defeso a qualquer condômino:
I - alterar a forma externa da fachada; [...].

Referida regra foi recepcionada pelo atual Código Civil, em seu art. 1.336, que ora se reproduz:

Art. 1.336. São deveres do condômino:
[...]
III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; [...].

De outra parte, diz o já citado art. 10 da Lei nº 4.591/64:

Art. 10. É defeso a qualquer condômino:
[...]
§ 2º O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que (VETADO) ou modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos.

Assim, somente pelo voto da totalidade dos condôminos seria possível a realização de obras que alterassem a estética da fachada.

Nesse sentido:

A área comum do edifício destina-se ao uso de todos os condôminos, sendo irregular sua ocupação individual, no interesse de um só condômino, sem o consentimento prévio dos demais, em desacordo com a convenção e regimento interno do condomínio. [...]. TJDFT, 5º T., Ap. nº 20020710071304, Rel. Dácio Vieira, j. em 08.11.2004.

Outrossim, não se está negando que haja a existência de risco à segurança da unidade condominial dos demandados, apenas se está concluindo que a colocação das janelas, na forma em que efetuada pela ré, carece de amparo jurídico.

Ademais, o condomínio demandante, ao que se vê, não nega a colocação da grade, desde que não comprometa a estética da fachada ou diste da harmonia do prédio.

Assim, o Magistrado de primeiro grau, a meu ver, dirimiu a lide com acerto e prudência, pelo que o decisório monocrático não merece qualquer reparo.

Com essas considerações, nego provimento ao recurso.

Custas, *ex lege*.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES WAGNER WILSON e BATISTA DE ABREU.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.