

CONDOMÍNIO - PRÉDIO - FACHADA - ALTERAÇÃO - AUSÊNCIA DE PROVA - ÁREA COMUM - UTILIZAÇÃO - ASSEMBLÉIA DE CONDÔNIMOS - QUORUM - UNANIMIDADE - DESNECESSIDADE - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - QUORUM PREVISTO - PREVALÊNCIA

Ementa: Anulação de assembléia condominial. Alteração de fachada não comprovada. Locação de área comum. Prevalência do *quorum* previsto na convenção do condomínio

- Uma vez não comprovada a alteração da fachada, sendo esta considerada como mudança na harmonia estética e arquitetônica do edifício, mostra-se dispensável o *quorum* de deliberação da unanimidade, estabelecido no art. 10, § 2º, da Lei nº 4.591/64. Logo, a deliberação tomada quanto à locação de áreas comuns do edifício deve ser analisada sob o prisma das regras dispostas na convenção de condomínio para tal desiderato.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.05.747331-6/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelante: Marília Beatriz Proença Tavares de Sousa - Apelados: Nextel Telecomunicações Ltda., Condomínio do Edifício Don Hilário - Relatora: Des.^a CLÁUDIA MAIA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 13ª 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.

Belo Horizonte, 15 de fevereiro de 2007.
- *Cláudia Maia* - Relatora.

Notas taquigráficas

Assistiu ao julgamento, pelos apelados, o Dr. João Mário Moreira Nascimento.

A Sr.^a Des.^a *Cláudia Maia* - Trata-se de recurso de apelação interposto por Marília Beatriz Proença Tavares de Sousa contra sentença proferida pelo Juízo da 14ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte, que, nos autos de ação ordinária ajuizada pela apelante em face de Nextel Telecomunicações Ltda. e Condomínio do Edifício Don Hilário, julgou improcedentes os pedidos iniciais.

Nas razões recursais de f. 420/430, a apelante alega que a prova dos autos demonstraria que as antenas e os equipamentos foram instalados em áreas comuns do edifício, a saber: na fachada e na área de lazer. Afirma que, considerando-se que a fachada do edifício com-

preende todas as faces da construção, as fotografias revelariam que os equipamentos alteraram a fachada do prédio. Aduz que celebração do contrato de locação ocorreu de forma ilegal, pois, mesmo diante da discordância de alguns condôminos, ainda assim se efetivou a instalação dos equipamentos com alteração da fachada. Sustenta que qualquer utilização anormal da área comum deveria ser autorizada pela unanimidade, sendo, por esse motivo, totalmente ilegal e irregular a instalação do contêiner na área de lazer do prédio. Invoca a aplicabilidade do Código Civil à espécie, pois a renovação do contrato se deu em data posterior a sua entrada em vigor. Quanto aos danos morais, reitera que restaram amplamente provados, pois se viu impedida com os seus familiares de usar e fruir da área de lazer do edifício. Por fim, requer o provimento do recurso.

A apelada Nextel Telecomunicações Ltda. apresenta contra-razões recursais às f. 432/450. Alega, em síntese, que não merece prosperar o argumento da apelante no tocante à alteração da fachada, uma vez que, como confirmado pelos documentos anexos e pelos depoimentos colhidos na audiência de instrução realizada, as citadas instalações em nada alteraram a fachada do edifício. Aduz que não restou inutilizada a suposta área de lazer citada pela apelante, sendo que nada existe naquele local senão a cobertura da garagem em cimento batido. Cita trechos dos depoimentos testemunhais. Assevera, ainda, a inexistência de comprovação do suposto dano

moral. Pugna pelo improvemento do recurso a fim de que seja mantida a r. sentença.

O apelado Condomínio do Edifício Don Hilário também apresenta contra-razões recursais, f. 442/450, nas quais afirma que, na realização da assembléia extraordinária, foram observados todos os requisitos legais para a sua validade. Alega, ainda, que os dispositivos do novo Código Civil não podem retroagir para se aplicar ao caso em tela. Refuta a alteração da fachada e o pleito de danos morais.

É o relatório.

Presentes os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, conheço do recurso.

Discute-se nos autos a manutenção das antenas e equipamentos instalados nas áreas comuns do edifício após aprovação em assembléia condominial extraordinária, na qual estiveram presentes 11 do total de 14 condôminos, sendo que nove deles votaram pela aprovação da matéria.

Questiona a parte apelante, condômino dissidente da deliberação condominial, que a instalação das antenas acarretou alteração da fachada do edifício, razão pela qual se tomava necessária para a sua aprovação a unanimidade dos condôminos, nos termos do art. 10, § 2º, da Lei 4.591/64. Sustenta, ainda, que qualquer utilização anormal da área comum deveria ser autorizada também pela unanimidade, sendo, por esse motivo, totalmente ilegal e irregular a instalação do contêiner na área de lazer do prédio.

Quanto ao primeiro argumento apresentado no recurso de que houve alteração da fachada, considera-se que não foi apresentada prova suficiente nos autos.

De fato, conforme alega a apelante, não se pode olvidar que a noção de fachada compreende todas as faces de uma edificação, a saber: externas, onde a principal é a da frente, depois as laterais e as dos fundos, além das secundárias, que são as internas.

Não obstante, para que se possa falar em alteração de fachada, resta assente a necessidade de que ela implique mudança na harmonia estética e arquitetônica do edifício.

Vale o registro de que não basta apenas que essa alteração seja visível do exterior, sendo necessário também que comprometa de maneira substancial a aparência estética geral do edifício.

Com efeito, como se pode ver, não é toda e qualquer mudança no edifício que representa a alteração da fachada constante na Lei 4.591/64, mas apenas aquelas que descaracterizam a forma da sua arquitetura.

No caso dos autos, ao contrário do alegado pela apelante, não há como apurar com base simplesmente nas fotos acostadas nos autos a indigitada ocorrência da alteração da fachada do edifício, o que tornaria necessária a unanimidade para a aprovação da matéria na assembléia condominial.

A prova pericial, em face de seu caráter técnico-científico, seria de extrema importância para apurar o verdadeiro grau de influência da instalação da antena nas partes superior e lateral do edifício. Não obstante, tal questão restou preclusa nos autos, haja vista que a parte ora apelante se quedou inerte contra a decisão de f. 218, que a indeferiu por considerar desnecessária ao deslinde do feito.

Por outro lado, os depoimentos testemunhais apontam que a instalação dos equipamentos não alterou a fachada do edifício, tornando ainda mais frágil a tese sustentada pela recorrente, se não, veja-se:

que não existe equipamentos instalados na fachada do prédio; que não observou se existe equipamento na parte lateral do prédio (testemunha Josiane Wuleszny de Souza, f. 260).

que não sabe dizer se a antena modificou a fachada externa do prédio; que não recorda nenhum equipamento colocado na área externa do prédio (testemunha Maria das Graças Eduardo Moreira, f. 262).

que o contêiner foi instalado numa laje que cobre cinco veículos e não tinha utilidade

alguma, e praticamente nunca foi usada como área de lazer; que nunca viu o filho da autora freqüentando esta área; que o condomínio barateou 50% no valor em virtude da instalação da antena; que o depoente pensa que o apartamento da autora não ficou depreciado; que não houve comprometimento da fachada do prédio, tanto é assim que na porta do prédio não se vê a antena (testemunha Carlos Alberto Tárzia, f. 264).

que a antena não modificou a fachada externa do prédio (testemunha Sônia Maria Guimarães Silva Raso, f. 266).

Dessa feita, uma vez que não restou comprovada a alteração da fachada do edifício, mostra-se dispensável o *quorum* de deliberação da unanimidade, estabelecido no art. 11, § 2º, da Lei nº 4.591/64. Logo, a deliberação tomada deve ser analisada sob o prisma das regras dispostas na convenção de condomínio para utilização das áreas comuns.

Da mesma forma, o segundo ponto levantado no apelo de que qualquer utilização anormal da área comum também deveria ser autorizada pela unanimidade dos condôminos não encontra razão de ser.

No que concerne à utilização da área comum do edifício, tem-se que a Lei nº 4.591/64 não estipula a unanimidade para aprovação de tal matéria ou tampouco proíbe a sua aprovação.

Em verdade, as exigências de deliberação composta de unanimidade de condôminos somente ocorrem quando o proprietário ou titular de direito pretende modificar a fachada de sua unidade autônoma (art. 10, § 2º) e quando o incorporador pretende alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns; modificar as especificações ou desviar-se do plano de construção (art. 43, IV), o que, no entanto, não se amolda à hipótese vertente.

Estabelece, ainda, o § 1º do art. 24 do mesmo diploma legal que “as decisões da assembléia, tomadas em cada caso, pelo

quorum que a convenção fixar, obrigam a todos os condôminos”.

Ou seja, a partir da exegese do dispositivo citado, faz-se necessário examinar as disposições contidas na convenção de condomínio a respeito do *quorum* necessário para aprovação de matérias dessa natureza.

A convenção de condomínio do Edifício Don Hilário, às f. 150/154, ao regular a assembléia condominial no item III, “das decisões dos condôminos”, cláusula *h*, estabelece que:

as decisões relativas a modificações deste Regimento e aquelas que digam respeito às partes comuns e as pertinentes à destituição do síndico e/ou Conselho Consultivo, apenas e somente poderão ser tomadas por 2/3 (dois terços) do total geral dos votos dos condôminos presentes.

Nesse passo, levando-se em conta que a discussão se refere à locação de partes comuns do edifício para instalação de aparelhos de telefonia celular, matéria esta que diz respeito, claro, às partes comuns, nos termos exigidos na cláusula descrita na convenção de condomínio, vê-se que o *quorum* de deliberação corresponde a 2/3 (dois terços) do total dos condôminos presentes.

Como já dito, no caso vertente, estiveram presentes na assembléia condominial 11 do total de 14 condôminos, sendo que nove deles votaram pela aprovação da matéria, pelo que resta evidenciado o cumprimento do *quorum* exigido.

Nesse diapasão, não se verificando desrespeito ao *quorum* de instalação e deliberação, a assembléia é válida, bem como as deliberações nela discutidas.

Por oportuno, é preciso salientar que é inaplicável ao presente caso a disposição contida no art. 1.342 do Código Civil (“A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de preju-

dicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns”), visto que não foi deliberada a realização de construções na área comum, mas simplesmente a locação temporária desta para colocação dos aludidos equipamentos.

Ademais, conforme bem destacou o d. Juiz singular, além de não ter havido comprovação de criação de embaraço ao bom uso da área comum, a instalação dos equipamentos se deu em benefício de todos os condôminos, inclusive da apelante, visto que implicou considerável redução da taxa de condomínio.

A propósito, veja a jurisprudência deste egrégio Tribunal em casos análogos:

Ementa: Processual civil. Ação declaratória. Condomínio. Locação de área comum. Aprovação em assembleia geral. Vícios. Inexistência. Aprovação válida. Improcedência mantida. - Comprovado nos autos que a locação da área comum foi aprovada em assembleia geral, por 2/3 dos proprietários das unidades autônomas, conforme previsto na Convenção de Condomínio, não há que se falar em nulidade do referido ato (Apelação Cível nº 430.366-0, Rel. Des. Maurício Barros, j. em 04.08.2004, DJ de 14.08.2004).

Ementa: Condomínios. Assembleias. Submissão de suas deliberações à lei ou à convenção con-

dominial. - É princípio básico que, em se tratando de condomínios, seja por lei ou convenção, as assembleias, em sua forma e deliberações, às regras daqueles devem se submeter (Apelação Cível nº 333.362-2, Rel. Des. Geraldo Augusto, j. em 08.11.2001, DJ de 28.11.2001).

Por derradeiro, saliente-se que restou afastada a alegação de dano moral, porquanto não se crê que a simples aprovação de determinada matéria em assembleia condominial tenha o condão de atingir o sentimento íntimo e pessoal de dignidade da apelante, configurando o dano moral.

Diante do exposto, com respaldo nos princípios do livre convencimento motivado e da fundamentação dos atos jurisdicionais, nego provimento ao apelo, mantendo, na íntegra, o decisório hostilizado.

Custas recursais, pela apelante.

A Sr.^a Des.^a Eulina do Carmo Almeida - De acordo.

O Sr. Des. Francisco Kupidowski - De acordo.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO.

-:-:-