



APELAÇÃO CÍVEL Nº 88142-78.2012.8.09.0051 (201290881421)

COMARCA DE GOIÂNIA

APELANTE : ALMERINDO JOSÉ ALVES NETO

APELADO : BRUNO LEONARDO PEREIRA

INTERESS : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DENVER II

RELATOR : Desembargador **WALTER CARLOS LEMES**

RELATÓRIO

Trata-se de apelação cível interposta por Almerindo José Alves Neto contra a sentença de fls. 157/159, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 16ª Vara Cível e Ambiental desta Comarca, Leonardo Aprígio Chaves, nos autos da ação de obrigação de fazer, com pedido de antecipação de tutela, por ele movida em desfavor de Bruno Leonardo Pereira.

Ao relatório da sentença que a este incorporo, acrescento que a pretensão deduzida na inicial foi julgada improcedente, condenando-se o recorrente ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em R\$ 1.000,00 (mil reais).





Inconformado o autor interpõe recurso apelatório (fls. 161/175), onde após relatar os fatos, defende a reforma da sentença, alegando para tanto que a instalação de ar condicionado no apartamento do apelado se deu em lugar não apropriado, alterando as características exteriores do edifício e em total desacordo com as cláusulas 3ª, 4ª e 18ª “c”, da Convenção do Condomínio, e artigo 5º, incisos 7 e 34 do Regimento Interno.

Argumenta que o Edifício Denver 2 foi construído há mais de duas décadas e que suas instalações elétricas não foram elaboradas de forma a permitir a instalação de ar condicionado em cada um dos setenta e dois apartamentos existentes no prédio.

Salienta que a assembleia realizada no dia 29/01/2013 não autorizou a instalação de ar condicionado no prédio, ao contrário do que entendeu o julgador monocrático, mas apenas determinou a instalação de drenos para que maiores danos fossem evitados.

Traz substratos jurídicos em defesa de suas teses e pugna, ao final, pelo conhecimento e provimento do apelo, com a reforma da sentença nos termos expendidos.





Preparo regular à fl. 179.

Contrarrazões no sentido de desprover o apelo,
mantendo-se o veredicto impugnado (fl. 184/193).

É o relatório, que submeto ao crivo do meu
douto Revisor.

Goiânia, 29 de abril de 2015.

Desembargador **WALTER CARLOS LEMES**
Relator

SA/9





APELAÇÃO CÍVEL Nº 88142-78.2012.8.09.0051 (201290881421)

COMARCA DE GOIÂNIA

APELANTE : ALMERINDO JOSÉ ALVES NETO

APELADO : BRUNO LEONARDO PEREIRA

INTERESS : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DENVER II

RELATOR : **Desembargador WALTER CARLOS LEMES**

VOTO

Porque revestido dos pressupostos exigidos à sua admissibilidade, conheço do recurso.

Conforme relatado, trata-se de apelação cível interposta por Almerindo José Alves Neto contra a sentença de fls. 157/159, proferida nos autos da ação de obrigação de fazer, com pedido de antecipação de tutela, movida pelo recorrente em desfavor de Bruno Leonardo Pereira, por meio da qual, foi julgada improcedente a pretensão deduzida na inicial, no sentido de determinar ao apelado a retirada de aparelho de ar condicionado instalado na área externa do edifício onde residem os litigantes.

Pois bem, há muito, a jurisprudência vem se





posicionando no sentido de que *“Formado o condomínio por áreas comuns e de uso privativo, o todo por ele representado faz jus à proteção contra iniciativa autônoma de cada condômino de alterar, para obter vantagem individual, o status quo do prédio.”* (STJ, REsp 169.875/MG, Rel. Ministro Aldir Passarinho Júnior, 4ª Turma, julgado em 22/03/2001, DJ 11/06/2001, p. 223).

O Código Civil vigente e seus artigos referentes a condomínios (art. 1.331 e seguintes) modificaram a lei que regia o setor (Lei nº 4.591/64).

Porém, a legislação específica que rege o condomínio na propriedade horizontal, no seu artigo 10, veda a qualquer condômino alterar a forma externa da fachada, bem como embaraçar o uso das partes comuns, ficando o transgressor sujeito a multa, bem como com a obrigação de desfazer a obra.

Com efeito, a legislação que disciplina os condomínios prevê que a alteração da fachada somente é permitida com a anuência dos condôminos.

Dispõe o artigo 10 da Lei nº 4.591/64:





tribunal
de justiça
do estado de goiás

Gabinete Desembargador
Walter Carlos Lemes



AC nº 88142-78.2012

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

Por outro lado, o Código Civil, ao disciplinar os condomínios, repete, na essência, o preceito retro transcrito, e estabelece:

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

E mais:

"Art. 1.342. 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 prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns."





Por fachada, há de se entender toda área externa que forma a parte visual do condomínio (paredes externas, sacadas, janelas e esquadrias, portas e portões de entrada e saída entre outros elementos que compõem sua estética).

No caso em comento, o art. 34 do Regimento interno (fl. 34) prevê, *in verbis*:

"34. A instalação de aparelhos de ar condicionado além da proibição legal por modificação de fachadas, só poderá ser autorizada mediante aprovação unânime da assembleia dos condôminos e após realização de novos cálculos da parte elétrica e o possível redimensionamento dos condutores elétricos e reforço na capacidade do transformador de energia, observando, ainda, o padrão de construção, instalação e localização aprovada pela Assembleia."





Extrai-se dos autos que o apelado, ao promover a instalação de ar condicionado na sua unidade imóvel, o fez sem observar o dispositivo citado acima.

Ao contrário do que entendeu o julgador monocrático, a assembleia, realizada no dia 29/01/2013 (fl. 141), não autorizou a instalação de aparelhos de ar condicionado pelos condôminos, determinando apenas a instalação de drenos pelos proprietários que tivessem aquele aparelho, a fim de evitar goteiras. Ademais, para que fosse permitida a instalação de ar condicionado, seria preciso a aprovação unânime da assembleia dos condôminos, além de outros procedimentos previstos no Regimento Interno do Condomínio, o que não ocorreu.

Sobre o tema, ensina o mestre Orlando Gomes que *"As obrigações negativas são numerosas. Além das que derivam do condomínio, muitas outras provêm da situação especial criada pela unidade do edifício. (...) é proibido: 1º, introduzir modificações ou inovações que afetem a destinação ou a estética do prédio; nenhum condômino pode alterar a fachada do edifício, pintar as paredes e esquadrias externas em*





cor diversa da empregada no edifício, realizar qualquer modificação arquitetônica (...)” (Direitos Reais, 9ª ed. Rio de Janeiro: Forense, p. 226).

Em situação análoga, colaciono os seguintes julgados oriundos desta Corte de Justiça:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. INSTALAÇÃO DE APARELHO DE AR-CONDICIONADO EM FACHADA DE CONDOMÍNIO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. I - Ao teor da minuta da convenção de condomínio, assim como a exegese da lei que regulamenta os condomínios, não resta dúvida de que o condômino não poderia promover a instalação de aparelho de ar condicionado na sua unidade residencial, acarretando alteração na fachada do respectivo prédio, salvo se obtivesse a aprovação dos demais condôminos. Logo, cabível se apresenta o pedido de retirada do aparelho instalado na sacada do edifício, sob pena de gerar uma





tribunal
de justiça
do estado de goiás

Gabinete Desembargador
Walter Carlos Lemes



AC nº 88142-78.2012

aparência assimétrica no mesmo, o que prejudica a sua arquitetura original.

II - A fixação dos honorários advocatícios deve ser norteada pelos balizadores previstos no § 3º do artigo 20 do Código de Processo Civil, ou seja: o grau de zelo do profissional, o lugar da prestação do serviço, a natureza e importância da causa, o trabalho realizado e o tempo de sua duração.

III - Apresentando-se a condenação razoável e adequada a tais parâmetros, é de rigor a manutenção da decisão que a fixou. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO."

(TJGO, APELAÇÃO CÍVEL 178687-34.2011.8.09.0051, Rel. DES. ALAN S. DE SENA CONCEIÇÃO, 5ª CÂMARA CÍVEL, julgado em 31/10/2013, DJe 1426 de 13/11/2013)

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DEMOLITÓRIA. INSTALAÇÃO DE BLINDEX NA SACADA DO EDIFÍCIO. Ao teor da minuta da convenção de condomínio, assim como a exegese da





tribunal
de justiça
do estado de goiás

Gabinete Desembargador
Walter Carlos Lemes



AC nº 88142-78.2012

lei, ex vi dos artigos 1.336, III, e 1.351, ambos do Código Civil, tais não deixam dúvidas de que o condômino/apelado não poderia promover alteração na fachada do imóvel, salvo se obtivesse a aprovação dos demais condôminos. Logo, cabível se apresenta o pedido de demolição do blindex instalado na sacada do edifício, sob pena de gerar uma aparência assimétrica no mesmo, o que prejudica a sua arquitetura original. APELO CONHECIDO E PROVIDO.” (TJGO, AC 380951-40.2011.8.09.0051, Rel. Des. ALAN S. DE SENA CONCEIÇÃO, 5ª C. Cível, julgado em 14/02/2013, DJe 1260 de 11/03/2013)

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO COMINATÓRIA. 1 - PREQUESTIONAMENTO. 2 - CONDOMÍNIO. ENTE IDEAL. LEGITIMIDADE ATIVA. 3 - CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. MATÉRIA UNICAMENTE DE DIREITO. JULGAMENTO ANTECIPADO. DEVER. 4 -





tribunal
de justiça
do estado de goiás

Gabinete Desembargador
Walter Carlos Lemes



AC nº 88142-78.2012

OBRIGAÇÃO DO CONDÔMINO. ALTERAÇÃO DE FACHADA. VEDAÇÃO. 5 - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ADEQUADA FIXAÇÃO. 1 - DENTRE AS FUNÇÕES DO PODER JUDICIÁRIO NÃO SE INCLUI A DE ÓRGÃO CONSULTIVO, RESTANDO, ENTÃO DESARRAZOADA A POSTULAÇÃO DE PREQUESTIONAMENTO FORMULADA PELOS RECORRENTES. 2 - O CONDOMÍNIO COMO ENTE DESPERSONALIZADO PODE ATUAR EM JUÍZO NA DEFESA DOS INTERESSES COMUNS DOS CONDÔMINOS, REPRESENTADO PELO SÍNDICO, NOS TERMOS DO ART. 12, INC. IX DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. LEGITIMIDADE ATIVA PRESERVADA. 3 - INOCORRE CERCEAMENTO DE DEFESA QUANDO BEM EXPLANADO PELO MAGISTRADO SINGULAR O ENTENDIMENTO NO SENTIDO DE SER A MATÉRIA UNICAMENTE DE DIREITO, ENSEJADORA, ENTÃO, DO DEVER DE JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. 4 - DENTRE AS OBRIGAÇÕES DO CONDÔMINO INCLUI-SE A VEDAÇÃO A ALTERAÇÃO DA FACHADA DA SUA UNIDADE IMOBILIÁRIA, SOB PENA DE AFRONTAR O EQUILÍBRIO ARQUITETÔNICO DO CONDOMÍNIO.



tribunal
de justiça
do estado de goiás

Gabinete Desembargador
Walter Carlos Lemes



AC nº 88142-78.2012

PROVADA, ATRAVÉS DE FOTOS, A EFETIVA ALTERAÇÃO, IMPÕE-SE A OBRIGAÇÃO DE ALTERÁ-LA, SOB PENA DE INCIDÊNCIA DAS 'ASTREINTES', NOTADAMENTE PORQUE VILIPENDIADOS O REGIMENTO E A CONVENÇÃO CONDOMINIAL. 5 - TAMBÉM NÃO PROSPERA A ALEGAÇÃO DE IRREGULARIDADE NA FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, MÁXIME PORQUE OBSERVADOS OS CRITÉRIOS PONTUADOS PELO PARAGRAFO 4 DO ART. 20 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. APELO CONHECIDO E DESPROVIDO, A UNANIMIDADE DE VOTOS.” (TJGO, APELAÇÃO CÍVEL 95302-1/188, Rel. DES. ALFREDO ABINAGEM, 2ª CÂMARA CÍVEL, julg. 29/04/2008, DJe 104 de 06/06/2008)

Insta ressaltar que o fato de existirem outros aparelhos de ar condicionado instalados indevidamente no condomínio, não torna legítima a conduta do apelado, podendo o condomínio ou demais condôminos que se sentirem prejudicados, tomarem as medidas cabíveis a fim de que as normas condominiais sejam efetivamente observadas.





Diante desse contexto, tenho que a instalação do aparelho de ar condicionado pelo apelado se deu de forma indevida, merecendo reforma a sentença.

Isto posto, **dou provimento ao apelo**, e reformo a sentença para julgar procedente o pedido inaugural. Por consectário, inverte o ônus da sucumbência.

É o voto.

Goiânia, 19 de maio de 2015.

Desembargador **WALTER CARLOS LEMES**
Relator





APELAÇÃO CÍVEL Nº 88142-78.2012.8.09.0051 (201290881421)

COMARCA DE GOIÂNIA

APELANTE : ALMERINDO JOSÉ ALVES NETO

APELADO : BRUNO LEONARDO PEREIRA

INTERESS : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DENVER II

RELATOR : Desembargador **WALTER CARLOS LEMES**

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. INSTALAÇÃO DE APARELHO DE AR CONDICIONADO EM FACHADA DE CONDOMÍNIO. INOBSERVÂNCIA DAS NORMAS DE REGÊNCIA. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO INAUGURAL. REFORMA DA SENTENÇA. INVERSÃO DOS ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA.

1. A instalação de aparelho de ar condicionado pelo apelado, além de alterar a fachada do prédio, desrespeitando a convenção do condomínio e a lei que regulamenta os condomínios, se deu de forma indevida, eis que não observado o procedimento previsto no





tribunal
de justiça
do estado de goiás

Gabinete Desembargador
Walter Carlos Lemes



AC n° 88142-78.2012

artigo 34 do Regimento Interno do Condomínio. Logo, cabível se apresenta o pedido de retirada do aparelho instalado, merecendo reforma a sentença. 2. Uma vez reformada a sentença para julgar procedente o pedido inaugural, forçoso inverter o ônus da sucumbência e condenar o apelado ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios. **RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n° 88142-78.2012.8.09.0051 (201290881421), Comarca de Goiânia, sendo Apelante Almerindo José Alves Neto, Apelado Bruno Leonardo Pereira e Interessado Condomínio do Edifício Denver II.

O Tribunal de Justiça, por sua Segunda Turma Julgadora da Terceira Câmara Cível, **à unanimidade de votos, conheceu do recurso e deu-lhe provimento**, tudo nos termos do voto do Relator. Custas de Lei.





Votaram com o relator os desembargadores
Gerson Santana Cintra e Itamar de Lima.

Presidiu a sessão o desembargador Gerson
Santana Cintra.

Presente a ilustre representante da Procuradoria
de Justiça, Dra. Ivana Farina Navarrete Pena.

Goiânia, 19 de maio de 2015.

Desembargador **WALTER CARLOS LEMES**
Relator

