



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

APELAÇÃO CÍVEL Nº 369966-79.2013.8.09.0006 (201393699669)

COMARCA ANÁPOLIS
APELANTE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAN MARCO
APELADO FERNANDO GIARETTA FREGONEZI
RELATOR **Wilson Safatle Faiad**
Juiz de Direito Substituto em Segundo Grau

VOTO

Trata-se de Apelação Cível interposta pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAN MARCO** contra sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da comarca de Anápolis, Dr. ALGOMIRO CARVALHO NETO, nos autos da Ação Demolitória proposta em desfavor de **FERNANDO GIARETTA FREGONEZI**.

Presentes os pressupostos de admissibilidade do recurso, dele conheço.

A controvérsia restringe-se à análise se a construção do muro realizado na unidade autônoma do requerido alterou ou não a fachada do condomínio no qual se localiza, impedindo ou não o acesso lateral.

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis



Sabe-se que o artigo 10, I¹ da Lei 4.591/64 e o artigo 1.336, III² do Código Civil, estabelecem que é proibido ao condômino a alteração da fachada.

Pois bem. No caso em questão verifica-se que o requerido construiu um muro na frente de sua unidade autônoma, conforme fotos constantes dos autos³, o que a princípio nos permite concluir que houve uma alteração da fachada, já que não estava presente no projeto original aprovado pela Prefeitura de Anápolis.

Ocorre que ficou demonstrado, através do laudo pericial, que várias residências alteraram as cores e construíram muros frontais, o que ocasionou uma inexistência de harmonia visual⁴, razão pela qual, não restou demonstrado que a construção do muro pelo requerido seja a causa de qualquer desarmonia, como bem ressaltou o perito:

“Praticamente todas as edificações do Condomínio sofreram mudanças, como criação de novos cômodos, edículas, aumentos laterais, construção de diversos tipos de muros, grades, todos, fechamentos na fachada com madeira ou

1 Lei 4.591/64 - Art. 10. “É defeso a qualquer condômino: I - alterar a forma externa da fachada”.

2 Art. 1.336. São deveres do condômino: (...)

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

3 Vide fls. 04/05.

4 Vide fls. 188/196.

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis



policarbonato, mudanças nas tonalidades das pinturas das fachadas, etc (...) A locação das edificações nos respectivos terrenos, não segue um padrão, pois encontramos diversas medidas de afastamentos frontais, afastamentos estes entre o meio fio e o semicírculo. Encontramos diversas medidas para as calçadas, que diferem do projeto, onde está estipulado que a largura das mesmas deveria ser de 2.50 metros (...)”⁵.

Além do mais, restou comprovado pela perícia que o muro construído pelo demandado não invadiu área pública nem outra unidade autônoma, tampouco diminuiu o espaço de passeio público (reposta aos quesitos 2 a 4 formulados pelo requerido⁶).

Assim, entendo que deve ser mantida a sentença de improcedência, vez que embora tenha sido construído, pelo requerido, um muro não previsto no projeto inicial, não foi sua atitude a responsável pela desarmonia visual do condomínio, como bem asseverou o magistrado de primeiro grau:

“Desta forma, verifica-se que o requerido, embora tenha construído o

5 Vide fl. 207.

6 Vide fl. 183.

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

referido muro, não alterou a identidade visual do condomínio, no qual cada unidade autônoma deu "toque e destaque particular", como reconhecido e destacado pelo próprio requerente às fls. 221.

Por outro lado, a perícia foi clara e conclusiva quanto a existência de diversas outras alterações realizadas pelas demais unidades habitacionais, não tendo a parte requerida apresentado parecer de assistente técnico para embasar sua impugnação ao laudo pericial, mas tão somente a sua discordância com a conclusão dos trabalhos, cuja opinião unilateral não pode ser aceita, com base na mera discordância.

Anote-se, que penalizar apenas um dos condôminos, com a demolição do muro, enquanto outros existem na unidade, não demonstra a igualdade que o condomínio requer, impondo-se a improcedência do pedido da parte autora, com a consequente revogação da antecipação da tutela".



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis



EX POSITIS, nego provimento ao apelo e mantenho a sentença.

É o voto.

Goiânia, 17 de maio de 2016.

Wilson Safatle Faiad

Juiz de Direito Substituto em Segundo Grau

APELAÇÃO CÍVEL Nº 369966-79.2013.8.09.0006 (201393699669)

COMARCA ANÁPOLIS

APELANTE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAN MARCO



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis



APELADO FERNANDO GIARETTA FREGONEZI
 RELATOR **Wilson Safatle Faiad**
 Juiz de Direito Substituto em Segundo Grau

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DEMOLITÓRIA. CONSTRUÇÃO DE MURO NÃO PREVISTO NO PROJETO MAS QUE NÃO FOI RESPONSÁVEL PELA ALTERAÇÃO DA FACHADA.

Não há que se falar em procedência do pedido demolitório quando restar comprovado que a construção de um muro no imóvel, embora não previsto no projeto inicial, não foi responsável pela desarmonia visual do condomínio.

APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. SENTENÇA MANTIDA.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de **APELAÇÃO CÍVEL Nº 369966-79.2013.8.09.0006 (201393699669)** da Comarca de Anápolis, em que figura como apelante **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAN MARCO** e como apelado **FERNANDO GIARETTA FREGONEZI**

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis



ACORDAM os integrantes da Quarta Turma Julgadora da 6ª Câmara Cível, à **unanimidade de votos, em conhecer a Apelação Cível, mas desprovê-la**, nos termos do voto do Relator.

A sessão foi presidida pelo Desembargador Jeová Sardinha de Moraes.

Votaram com o Relator, o Desembargador Jeová Sardinha de Moraes e o Desembargador Fausto Moreira Diniz.

Presente o ilustre Procurador de Justiça Doutor Rodolfo Pereira Lima Júnior.

Goiânia, 17 de maio de 2016.

Wilson Safatle Faiad

Juiz Substituto em Segundo Grau