



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

APELAÇÃO CÍVEL Nº 58402-79.2013.8.09.0006 (201390584020)

COMARCA ANÁPOLIS
APELANTE HAIKAL HELOU
APELADO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARQUES DE HERVAL
RELATORA Desembargadora **Sandra Regina Teodoro Reis**

VOTO

.

Devidamente processualizada a súplica recursal, dela conheço.

Consoante relatado, cuida-se de APELAÇÃO CÍVEL interposta por **HAIKAL HELOU** contra sentença¹ proferida pela MM^a. Juíza de Direito da 3^a Vara Cível da Comarca de Anápolis, DRA. ELAINE CHISTINA ALENCASTRO VEIGA ARAÚJO, nos autos da AÇÃO COMINATÓRIA ajuizada em desfavor do **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARQUÊS DE HERVAL**, no bojo da qual a douta magistrada singular julgou improcedentes os pedidos encartados na exordial, com a condenação da parte autora nas custas e despesas processuais, bem assim honorários advocatícios sucumbenciais no importe de 10% sobre o valor dado à causa.

.

¹ Vide fls. 165/169



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

Nas razões recursais², noticia o autor/apelante que “como proprietário do Aptº 1.702, do Edifício Marquês de Herval, no ano de 1976, fez acordo com o condomínio para a construção de um telhado sobre todo o prédio, nos termos constantes da Assembleia realizada para tal finalidade”. **Esclarece que** “com a construção do telhado surgiu um espaço útil entre o telhado e a laje superior do Apartamento 1.702 de propriedade do apelante e que ficou por este sendo usado mediante o pagamento de 50% (cinquenta por cento) da taxa normal do condomínio”³.

Todavia, aduz que “passados trinta e cinco (35) anos o telhado do prédio (área comum) começou apresentar defeitos, devido a desgastes naturais e pisoteio de pessoas ao instalar antenas dos condôminos aparecendo infiltrações de água de chuva, necessitando substituir telhas quebradas e outras em desalinho, corrigir rufos e calhas danificadas pela ferrugem”⁴.

Esclarece que “como o apartamento do apelante é o mais próximo do telhado foi o primeiro a apresentar estragos no gesso do teto, pintura, rede elétrica etc..., e por tal motivo notificou o condomínio,

2 Vide fls. 171/191

3 Vide fls. 173 e 175

4 Vide fls. 175

**Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis**

formalmente, na pessoa do síndico para tomar as providências necessárias ao conserto do telhado (área comum) ”⁵. Porém, o recorrido ofereceu resistência, sob o fundamento de que a responsabilidade pelo conserto do telhado era, tão somente, do apelante, razão ensejadora do ajuizamento da presente ação na origem, cujo pedido inicial fora julgado improcedente pelo juízo de primeiro grau.

Entretanto, assevera que, ao revés do decidido pela douta sentenciante, “o telhado do edifício, conforme dispõe a lei, doutrina e jurisprudência, é área comum do interesse de todos os condôminos, e de responsabilidade do condomínio a sua manutenção periódica. Já o espaço que surgiu com a construção do telhado, acima do apartamento 1.702 de propriedade do apelante, pertence ao condomínio, é área comum e não é objeto de discussão neste processo”⁶.

Nesse contexto, afirma que o telhado do apartamento de cobertura, por servir de proteção à própria estrutura do edifício, portanto, de uso comum de todos, não pertence a apenas um condômino, no caso o ora recorrente, mas ao próprio condomínio, a quem compete, pois, a correspondente manutenção.

5 Vide fls. 176

6 Vide fls. 185



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

Pois bem. Como se vê, o debate encartado nos presentes autos cinge-se em aferir de quem é a responsabilidade pela manutenção e conserto do telhado referente ao edifício edilício identificado na exordial, se seria do condômino morador do último andar (ora recorrente) ou de todos os condôminos de forma solidária.

De início, não se duvida que o telhado integra a estrutura do próprio edifício, tal como suas divisões internas, constituindo, pois, propriedade comum, nos termos do que prescreve o artigo 1.331, §2º, do Código Civil, *in verbis*:

“§ 2º. O solo, a estrutura do prédio, o **telhado**, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, **e as demais partes comuns**, inclusive o acesso ao logradouro público, **são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.**”

Nesse contexto, em observância à determinação legal, o telhado do prédio consiste em propriedade de uso comum, incumbindo, como consequência, a todos os condôminos as despesas



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

pela sua conservação, máxime porque não serve apenas à proteção do último apartamento, mas à estrutura do edifício como um todo, não sendo razoável atribuir a responsabilidade pela sua conservação exclusivamente a um único condômino, quando, inegavelmente, patente sua utilidade por todos os demais.

Ocorre que, na hipótese vertente, constata-se que em assembleia realizada na longínqua data de 22 de outubro de 1976, o autor/apelante assumiu para si a construção, às suas expensas, de um telhado, o qual cobriria área utilizada como extensão de suas unidades condominiais (já que proprietário de 3 unidades imobiliárias localizadas naquela edificação). Ainda, posteriormente, em 21 de setembro de 1977, sobejou expressamente deliberado que:

"A construção do telhado do referido edifício será efetuada às expensas do Sr. Haikal Helou, obedecendo normas técnicas, tendo o mesmo prazo máximo, para a conclusão do referido telhado, 24 meses.

Qualquer modificação no telhado, somente poderá ser efetivada com autorização por escrito do Sr. Haikal Helou. Qualquer obra feita à revelia

**Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis**

deste poderá ser embargada pelo mesmo, ou por quem este substabelecer este direito (...).⁷”

Como se verifica, por manifesta deliberação assemblear, restou consignado que o autor/apelante seria o responsável tanto pela construção, como pela manutenção do telhado, eis que vedada qualquer modificação ou obra posterior sem a sua autorização.

Ora, sendo assim, em que pese tratar-se, em princípio, de área comum, no caso, as despesas com a reparação/manutenção da aludida cobertura, inquestionavelmente, deveriam ser suportadas pelo autor, conforme deliberação entre os próprios condôminos, não sendo razoável que transcorrido o lapso temporal de mais de 3 (três) décadas sem que o autor tivesse promovido as obras a seu encargo, venha exigir dos demais condôminos a responsabilidade por tal conservação.

Ademais, impende ressaltar que fora realizada perícia *in locu*, por determinação judicial, pela qual restou bem elucidado pelo *expert* que:

“O telhado e as calhas apresentam

7 Vide fls. 03



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

defeitos, mas que **não afetam a estrutura do edifício atualmente. Comprometem sim a alvenaria e o forro de gesso do apartamento do Requerente.**

(...)

Pelas alvenarias encontradas, a tendência com o passar do tempo, tais infiltrações tendem a aumentar e causar maiores danos na alvenaria e **no forro de gesso do pavimento pertencente ao Requerente sem, no entanto, chegar a provocar ruína na estrutura do prédio.**"⁸

Indubitavelmente, trata-se de reforma que beneficiará, tão somente, a unidade imobiliária do autor/recorrente, não alcançando os demais condôminos, contrariando, assim, a premissa inicial de que em razão de o telhado servir de proteção ao edifício como um todo, seria do condomínio a obrigação de sua reparação.

Conclusivamente, tendo em vista **(i)** a deliberação expressa constante de assembleia de condomínio, bem assim **(ii)** a perícia judicial realizada durante a instrução do feito, imperiosa a improcedência do pleito inicial, tal como determinado pela

⁸ Vide fls. 121/149



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

julgadora de primeiro grau, eis que, no caso, excepcionalmente, a reforma do telhado favorecerá, de forma isolada, a unidade imobiliária do apelante, devendo este, pois, suportar os encargos daí advindos, não havendo se falar na responsabilidade solidária dos demais condôminos pelas despesas de manutenção.

Ante o exposto, conheço do recurso, mas **negotio** **provisamento** na forma acima explicitada.

É como voto.

Goiânia, 09 de agosto de 2016.

Desembargadora **Sandra Regina Teodoro Reis**
Relatora



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

APELAÇÃO CÍVEL Nº 58402-79.2013.8.09.0006 (201390584020)

COMARCA ANÁPOLIS
APELANTE HAIKAL HELOU
APELADO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARQUES DE HERVAL
RELATORA Desembargadora **Sandra Regina Teodoro Reis**

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO
COMINATÓRIA. CONDOMÍNIO EDIFÍCIO.
TELHADO. REPARAÇÃO.**

RESPONSABILIDADE DO CONDÔMINO. 1 –

Nos termos do artigo 1.331, § 2º, do CC, o telhado do prédio consiste em propriedade de uso comum, incumbindo, como consequência, a todos os condôminos as despesas pela sua conservação, máxime porque serve de estrutura do edifício como um todo. Todavia, no caso, por manifesta deliberação assemblear, restou consignado que o autor/apelante seria o responsável pela construção e conservação do telhado. Ainda, comprovado por perícia oficial tratar-se de reforma que beneficiará, tão somente, a unidade imobiliária do



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

autor/recorrente, razão pela qual não há se falar na responsabilidade solidária dos demais condôminos pelas despesas de manutenção.

APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de **APELAÇÃO CÍVEL Nº 58402-79.2013.8.09.0006 (201390584020)** da Comarca de Anápolis, em que figura como apelante **HAIKAL HELOU** e como apelado **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARQUES DE HERVAL**.

ACORDAM os integrantes da Quarta Turma Julgadora da 6ª Câmara Cível, à **unanimidade de votos, em conhecer e desprover a Apelação Cível**, nos termos do voto da Relatora.

A sessão foi presidida pela Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis.

Votaram com a Relatora, Dr. Marcus da Costa Ferreira em substituição ao Desembargador Jeová Sardinha de

PODER JUDICIÁRIO



tribunal
de justiça
do estado de goiás



11

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

Moraes e o Desembargador Fausto Moreira Diniz.

Presente a ilustre Procuradora de Justiça
Doutora Laura Maria Ferreira Bueno.

Goiânia, 09 de agosto de 2016.

Desembargadora **Sandra Regina Teodoro Reis**
Relatora