



APELAÇÃO N° 0014533-96.2015.8.19.0045

Apelante: **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DAS AMÉRICAS**

Apelados: **JEFFREY WAYNE FORTNER e SUZANA DE LACERDA ABREU**

Origem: **Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Resende**

APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER c/c pretensão DEMOLITÓRIA. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. COBERTURA. OBRA DE EXPANSÃO. Alegação de que as obras de expansão realizadas na cobertura de propriedade do réu adentraram em área comum do condomínio. Pretensão de demolição da construção. É incontroverso que houve expansão na área ocupada pelo imóvel do réu. Laudo pericial indicando que a referida expansão ocorreu em área comum, como alegado pelo Condomínio autor na inicial. Hipótese que atrai a aplicação do artigo 1.331, § 5º, do Código Civil, que regulamenta a questão do terraço de cobertura nos condomínios edilícios, dispondo que este é parte comum, salvo convenção contrária no instrumento de constituição do condomínio. Entretanto, no caso *sub judice*, restou cabalmente demonstrado que o local no qual se deu a expansão somente poderia ser acessado através da área de propriedade exclusiva da cobertura dos réus. Ainda que assim não fosse, os elementos constantes dos autos imporiam reconhecer a *supressio*, de modo a garantir o direito dos réus de permanecerem na detenção da respectiva área comum, ocupada por razoável período de tempo, sem que tivessem sofrido qualquer forma de oposição dos demais condôminos. Obras que não são recentes. Sobreleva a tutela da confiança dos condôminos e a situação de aparência que ostentava pelo não exercício do direito pelos condôminos divergentes, por razoável período de tempo. Acerto da sentença. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

ACÓRDÃO

Vistos, discutidos e examinados estes autos, ACORDAM os Desembargadores da Décima Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por UNANIMIDADE, em conhecer e **negar provimento ao recurso**, nos termos do voto do relator.

VOTO DO RELATOR

A controvérsia cinge-se em saber se as obras de expansão levadas a efeito no imóvel dos apelados adentraram a área de proveito comum dos demais condôminos, violando as regras legais e da coletividade, além de terem provocado prejuízo à mesma.





Inicialmente, impõe-se destacar, que é incontroversa a expansão havida no imóvel em questão, tendo o último acréscimo ocorrido em 2002, fato este reconhecido pelas partes e confirmado pelo laudo pericial acostado aos autos.

Diante desta realidade fática, o Condomínio autor sustenta que a expansão relatada nos autos seria irregular, pois agregou para o imóvel dos réus uma parte da área comum do edifício, ao passo que estes últimos, por seu turno, afirmam não haver qualquer irregularidade nas obras, visto que realizadas com a anuência da coletividade (à época) e como providência necessária para sanar problemas estruturais em local somente acessado pelos próprios demandados.

Em suas conclusões, o Perito do Juízo destacou taxativamente que: (a) a área na qual foi realizada a expansão *“não tem acesso (confinada), não é usada pelos condôminos, portanto, não tem utilização”*; (b) a *“expansão foi realizada fora da fachada do prédio, portanto, não afeta o percurso da água de chuva”*, (c) que outras unidades do condomínio realizaram obras de natureza semelhante, inclusive modificando a fachada do prédio e, (d) a obra realizada pelos réus não causou prejuízo aos demais condôminos, seja em relação à estrutura do edifício, seja em relação ao escoamento das águas pluviais do telhado.

Em suma, o laudo pericial, não corrobora a tese do apelante de que as obras teriam causado prejuízos aos demais condôminos.

É verdade que assiste razão ao condomínio quando argumenta que a ocupação de espaços comuns pelos demais condôminos configura mera detenção, a título de tolerância do condomínio, certo que os atos de mera permissão ou tolerância não induzem posse (vide Código Civil, artigo 1.208).

Verifica-se, no entanto, que as obras apresentam alguma padronização e não são recentes, certo que a construção remonta ao ano 2002, segundo as informações não impugnadas constantes dos autos, somado ao fato de que outras unidades também teriam realizado modificações semelhantes em suas próprias áreas, da mesma forma alterando a sua destinação. Em face desses elementos é de ser reconhecida a *supressio*, de modo a permitir o direito dos condôminos de permanecerem na detenção da respectiva área comum, ocupada por amplo período de tempo, sem que sofressem qualquer forma de oposição dos demais condôminos. Sobreleva a tutela da confiança dos condôminos e a situação de aparência que se ostentava pelo não exercício do direito pelos condôminos divergentes.

Nesse sentido, a Corte Superior, em outras oportunidades,





reconheceu o instituto da *supressio* em matéria condominial, *vg*:

“... O exercício de posições jurídicas encontra-se limitado pela boa-fé objetiva. Assim, o condômino não pode exercer suas pretensões de forma anormal ou exagerada com a finalidade de prejudicar seu vizinho. Mais especificamente não se pode impor ao vizinho uma convenção condominial que jamais foi observada na prática e que se encontra completamente desconexa da realidade vivenciada no condomínio. - A 'supressio', regra que se desdobra do princípio da boa-fé objetiva, reconhece a perda da eficácia de um direito quando este longamente não é exercido ou observado. - Não age no exercício regular de direito a sociedade empresária que se estabelece em edifício cuja destinação mista é aceita, de fato, pela coletividade dos condôminos e pelo próprio Condomínio, pretendendo justificar o excesso de ruído por si causado com a imposição de regra constante da convenção condominial, que impõe o uso exclusivamente comercial, mas que é letra morta desde sua origem (...). Recurso especial não conhecido” (REsp 1.096.639/DF, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe 12/02/2009).

Além disso, no que tange à alegação de inexistência de licença concedida pela Prefeitura para a realização das obras acima mencionadas, constata-se que esta apenas serviria para confirmar a legalidade das mesmas, sem analisar possíveis ofensas aos direitos dos condôminos, pelo que não socorre o apelante na pretensão de comprovar as irregularidades descritas na inicial.

Por todo o exposto, escoreita a percepção da sentença no sentido de que a situação fática descrita nos autos não permite concluir que haveria utilização desproporcional, a autorizar a demolição das construções, observada a boa-fé objetiva, devendo ser mantida a sentença de improcedência dos pedidos tal como lançada.

Logo, a tese recursal não merece acolhimento.

Por estas razões, **voto pelo conhecimento e não provimento do recurso**, mantendo a sentença por seus próprios fundamentos, com majoração dos honorários advocatícios em dez por cento sobre o patamar fixado na sentença, perfazendo-se um total de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais), tendo em vista o trabalho adicional realizado em grau recursal, na forma prevista no § 11, do artigo 85, do CPC.

Rio de Janeiro, 03 de julho de 2019.

CLÁUDIO DELL'ORTO
DESEMBARGADOR RELATOR