



EMBARGOS INFRINGENTES Nº 0114581-40.2011.8.19.0001

Apelação Cível em Ação de Obrigação de Fazer

Acórdão da 13ª Câmara Cível

Sentença 14ª Vara Cível da Comarca da Capital

EMBARGANTE: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RESIDÊNCIAS PIETRO MASCAGNI

EMBARGADOS: EDUARDO TAKESHI YAMANE E VERONICA YAMANE

RELATORA: DES. MÔNICA SARDAS

ACÓRDÃO

EMBARGOS INFRINGENTES. APELAÇÃO. CONDOMÍNIO. ALTERAÇÃO DA FACHADA. INSTALAÇÃO DE CORTINA DE VIDRO NA VARANDA. DESOBEDIÊNCIA À CONVENÇÃO E À DELIBERAÇÃO ASSEMBLEAR. ARTIGOS 1.333 E 1.336 DO CÓDIGO CIVIL. DESFAZIMENTO DA OBRA QUE SE IMPÕE.

1. Cinge-se a divergência quanto à possibilidade de instalação de cortina de vidro retrátil e de retratação do compromisso de desfazimento da obra prestado pelos condôminos em assembleia.

2. Vedação expressa na Convenção do Condomínio de alteração da fachada com fechamento das varandas, havendo consenso em AGE quanto à permanência desta vedação e comprometimento de desfazimento da obra.

3. Se os condôminos, sejam por quais razões fáticas, pretenderem alterar as partes externas do edifício, deverão anteriormente promover a reforma da convenção do condomínio, posto que ela representa a vontade instituidora da maioria, cuja vontade deve prevalecer, tendo em vista que se trata de condomínio edilício.

4. Voto vencido que deve prevalecer.

PROVIMENTO DO RECURSO



Vistos, relatados e discutidos estes autos de **EMBARGOS INFRINGENTES** nº 0114581-40.2011.8.19.0001 em que é **EMBARGANTE**: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RESIDÊNCIAS PIETRO MASCAGNI e são **EMBARGADOS**: EDUARDO TAKESHI YAMNANE E VERONICA YAMANE.

ACORDAM os desembargadores que integram a Vigésima Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, **por unanimidade** de votos, em **dar provimento ao recurso**, para determinar a prevalência do voto vencido.

DES. MÔNICA SARDAS
RELATORA



VOTO

Trata-se de embargos infringentes interpostos por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RESIDÊNCIAS PIETRO MASCAGNI, com fundamento no voto vencido (pasta nº188), proferido pelo Desembargador AGOSTINHO TEIXEIRA, que divergindo da maioria, votou por negar provimento ao apelo de EDUARDO TAKESHI YAMNANE E VERONICA YAMANE e manter a sentença que julgou procedente o pedido, para condenar os embargados a promoverem a retirada dos vidros instalados para fechamento da varanda de sua unidade, com recomposição da fachada original do edifício, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de multa diária de R\$200,00 (duzentos reais). Custas e honorários de R\$2.000,00 (dois mil reais) pelos réus.

A hipótese é de ação de obrigação de fazer proposta pelo condomínio embargante em face dos condôminos embargados, alegando, em síntese, que, no início do ano de 2010, após encerrado os trabalhos da reunião de condomínio, a segunda embargada comunicou que iniciaria uma obra de reforma integral de sua unidade, aproveitando para indagar informalmente aos demais condôminos presentes se poderia promover o fechamento de sua varanda, não tendo ocorrido a autorização. Os embargados resolveram efetuar a obra, fechando toda a varanda do apartamento 601 com vidro, modificando a fachada do prédio. O síndico encaminhou telegrama aos embargados para a imediata retirada dos vidros, sob pena de multa diária. Os embargados compareceram a uma reunião de condomínio e solicitaram prazo para a remoção dos vidros e recomposição da fachada do prédio, o que não foi atendido no prazo convencionado, tendo os mesmos afirmado que resolveram manter a estrutura irregular.

Requeru liminar para determinar aos embargados o imediato cumprimento da transação realizada na AGE de 13/01/2011, obrigando-os a promover a retirada dos vidros instalados para fechamento da varanda da sua unidade, sob pena



de multa diária, com o provimento do recurso e confirmação da liminar ao final, para a recomposição da fachada original do edifício e pagamento de multa incidente pelo período do descumprimento, além de condenação em custas e honorários.

A sentença (pasta nº122) julgou procedente o pedido, condenando os réus/embargados a promoverem a retirada dos vidros instalados para fechamento da varanda da sua unidade, com a recomposição da fachada original do edifício, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de multa diária de R\$ 200,00 (duzentos reais). Condenados os réus/embargados no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

Em face dessa sentença recorreram EDUARDO TAKESHI YAMNANE E VERONICA YAMANE, sendo o recurso apreciado e julgado pela 13ª Câmara Cível, tendo sido Relatora Designada a Des. SIRLEY ABREU BIONDI. O Acórdão que, por maioria, deu provimento ao apelo, ficou assim ementado:

Ação de Obrigação de Fazer. Instalação de cortinas de vidro na varanda. Sentença de procedência, favorável ao Condomínio autor. Inconformismo dos réus. Inexiste alteração da fachada do edifício ou qualquer comprometimento do embelezamento do prédio. Introdução de cortina de vidro retrátil que, não altera a harmonia arquitetônica da fachada. A concordância de retirada da cortina de vidro na assembleia não é uma confissão, ou seja, não quer dizer que não possa ser alvo de arrependimento, até porque não se trata de deliberação que dependa de aprovação dos demais condôminos. O sistema utilizado pelos réus permite sua abertura ou fechamento exatamente como uma cortina ou um toldo, não se tratando de um fechamento definitivo, este sim vedado inclusive pelo Município. Aplicação do disposto no art. 5º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro. Inocorrência de violação à cláusula da Convenção, que menciona expressamente o fechamento da varanda, o que não se confunde com instalação de cortina de vidro, que corresponde à rede de proteção para crianças e animais, persianas, painéis, cortinas de pano e



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Primeira Câmara Cível



não altera a fachada. Precedentes deste Sodalício. Inversão dos ônus de sucumbência. PROVIMENTO DO RECURSO para julgar improcedentes os pedidos.

Por sua vez, o voto vencido, pela manutenção da sentença de procedência, foi proferido pelo Relator, Des. AGOSTINHO TEIXEIRA, nos seguintes termos:

“(…)

Na petição inicial, o Condomínio pede o desfazimento de cortina de vidro instalada na varanda dos réus, com dois fundamentos: 1) reconhecimento da obrigação pela condômina em audiência; 2) vedação expressa na convenção do condomínio (fl. 07).

A sentença, de forma expressa, mencionou na fundamentação que “a 2ª ré em assembleia geral extraordinária requereu o prazo de 40 dias para a remoção dos vidros e recomposição da fachada frontal no original, sendo aprovado na forma da ata de fls. 32/33”. Há, portanto, compatibilidade entre a causa de pedir e a condenação imposta na sentença, concernente à retirada da cortina de vidro.

Quanto ao mérito, verifico que a convenção do condomínio, de forma clara e expressa, dispõe que “as varandas abertas não poderão ser fechadas ou envidraçadas, mesmo em parte, sobre qualquer pretexto”.

Os apelantes, no entanto, instalaram cortina de vidro retrátil e incolor na varanda de sua unidade (fotografia à fl. 67). Cabível, assim, compelir os condôminos ao desfazimento, na linha da jurisprudência desta Câmara:

“AGRAVO INOMINADO. AÇÃO DE PRECEITO COMINATÓRIO. CONDOMÍNIO. ALTERAÇÃO DA FACHADA POR MEIO DE ENVIDRAÇAMENTO DE VARANDA DE UNIDADE RESIDENCIAL. À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DEVEM OBEDIÊNCIA TODOS OS CONDÔMINOS. SENTENÇA DE PRIMEIRO GRAU QUE JULGOU PROCEDENTE O PEDIDO DO CONDOMÍNIO.





IRRESIGNAÇÃO DO RÉU. AGRAVO INOMINADO A QUE SE NEGA PROVIMENTO” (apel. 0010272-33.2005.8.19.0209. Rel. Des. Fernando Fernandy Fernandes, j. 19.05.10).

Saliento que, em assembleia, a pedido da própria condômina, foi aprovado prazo de 40 dias “para remoção dos vidros e recomposição da fachada frontal no original”. Ainda que tenha ocorrido irregularidade no tocante à pessoa que presidiu a assembleia, a livre manifestação de vontade, exteriorizada diante da comunidade condominial, permanece válida.

Por outro lado, o alegado descumprimento da padronização por outros condôminos não autoriza a conduta adotada pelos apelantes, que se comprometeram a retirar o envidraçamento, mas permaneceram inertes.

Concluo que, sob qualquer enfoque, a sentença de procedência não merece reparos.

No tocante à sucumbência, a verba honorária foi adequadamente arbitrada na quantia de R\$ 2.000,00, compatível com a natureza e duração da causa.

Isso posto, neguei provimento ao recurso.”

O condomínio embargante interpõe Embargos Infringentes (pasta nº192), perseguindo a reforma do acórdão embargado, para que prevaleçam as conclusões da sentença apelada e do voto vencido que julgaram procedente o pedido formulado na inicial, requerendo, *in verbis*:

1. na forma do que dispõe o art. 128, do CPC, sejam anulados os trechos do v. acórdão embargado que tratam de causas de pedir estranhas à formulada na inicial;
2. na forma do mesmo artigo 128, do CPC, seja anulado o trecho do v. acórdão embargado que trata da possibilidade de deliberado descumprimento do compromisso assumido porque sequer foi defendida em defesa pelos Embargados;



3. na forma do que dispõe o artigo 333, II, do CPC, seja reformado o juízo de que teria havido coação na assinatura da ata da AGE para considerar válida a transação realizada, conforme voto vencido de fls. 188-190;
4. na forma dos artigos 427, 840 e 849, do CC, seja considerada obrigatória e vinculante a manifestação de vontade formalizada por acordo perante a AGE; e que
5. por consequência, seja restabelecida a distribuição dos ônus sucumbenciais na forma prevista na r. sentença de fls. 111-112.

Decisão do Desembargador Relator (pasta nº230), admitindo os embargos infringentes.

Contrarrazões (pastas nº216), pela manutenção do acórdão embargado.

**É O RELATÓRIO.
PASSO A VOTAR.**

Presentes os requisitos de admissibilidade, os embargos infringentes devem ser conhecidos.

Cinge-se a divergência quanto à possibilidade de instalação de cortina de vidro retrátil e de retratação do compromisso de desfazimento da obra prestado pelos condôminos em assembleia.

A hipótese é de ação de obrigação de fazer interposta pelo condomínio embargante objetivando a retirada do vidro retrátil colocado na varanda da unidade dos condôminos embargados, sob a alegação de alteração da fachada ao arripio do compromisso firmado pelos embargados em Assembleia Geral



Extraordinária, da própria deliberação assemblear, da Convenção do Condomínio e da legislação em vigor.

Inicialmente, vale trazer as normas referentes ao condomínio edilício estabelecido no Código Civil, especialmente as constantes nos artigos 1.333 e 1.336, *in verbis*:

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

...

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

A Lei do Condomínio nº 4.591/64 já estabelecia em seu artigo 10:

Art. 10. É defeso a qualquer condômino:

I - **alterar a forma externa da fachada;**

II - decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;

III - destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;

IV- embaraçar o uso das partes comuns.

§ 1º O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser



compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo, ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

§ 2º O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que (VETADO) ou modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos

Prosseguindo, vale colacionar as cláusulas constantes da convenção de condomínio (pastas nº18/19) sobre o tema:

CAPITULO II— DAS PARTES COMUNS E AUTÔNOMAS

V — As coisas de uso próprio de cada condômino, constitutivas do apartamento ou unidade autônoma, são alienáveis, independentemente do consentimento dos demais condôminos, podendo cada proprietário usar e fruir de sua unidade autônoma com exclusividade, segundo suas conveniências e interesses, respeitados os termos da presente convenção, o sossego, a moral e a estética do prédio.

PARÁGRAFO ÚNICO — As varandas abertas não poderão ser fechadas ou envidraçadas, mesmo em parte, sob qualquer pretexto, conforme disposto no Decreto nº 322 de 03/03/76, artigo 114, parágrafo 9º, advindo daí a co-responsabilidade do condomínio na obediência a exigência. O condômino de qualquer unidade que infringir tal disposição sofrerá as penalidades previstas naquele dispositivo legal e na presente convenção.

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 13/01/2011 (pasta nº32), foi levado à deliberação o fechamento





da varanda, havendo consenso em relação à necessidade de desfazimento da obra e recomposição da fachada, tendo a moradora da unidade requerido o prazo de 40 (quarenta) dias para realização dos ajustes. Valendo transcrever o seguinte trecho:

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RESIDÊNCIAS PIETRO MASCAGNI, situado na Rua Paulo César de Andrade, 154, Laranjeiras, Rio de Janeiro – RJ

Aos 13 dias do mês de janeiro de 2011, às 20:30h, tendo sido todos os condôminos regulamente cientificados, em segunda convocação, reuniram os condôminos do edifício, tendo sido a mesa presidida pela síndica JOSENETE VELOSO MONTEIRO, ap. 201, com vistas à deliberação sobre a seguinte ordem do dia: (1) obra de fechamento da varanda do apartamento 602; (2) assuntos gerais. Iniciados os trabalhos, pela Síndica foi esclarecido que a motivação da presente assembléia é dar oficialmente notícia a todos de obra realizada no apartamento 602, que consiste no fechamento integral da varanda daquela unidade (envidraçamento), como também comunicar que no dia seguinte àquele que foi informada da realização da obra, que a fotografou e também enviou aos proprietários da unidade em questão telegrama no qual informava a infração bem como os constituía em mora para que reabrissem a varanda restaurando a fachada. A proprietária do apartamento 602 solicitou se aguardasse o seu retorno de viagem para que se deliberasse com relação às providências a serem adotadas pelo Condomínio, tendo sido, então, esclarecido a esta que a pretensão seria da coletividade e de cada um dos condôminos individualmente. Feitas essas colocações foi franqueada a palavra aos presentes sobre a questão em pauta, tendo sido colocado pelos moradores dos apartamentos 401 e 601, que qualquer mudança de fachada somente poderia ocorrer com a devida aprovação prévia, na forma da lei, e padronização. Pela moradora do apartamento 602 foi dito haver janelas nas fachadas laterais que estão com soluções que não são padronizadas, pelo que também deveriam ser removidas. Pela moradora do apartamento 201 foi esclarecido que grades e redes são equipamentos de segurança, sendo, portanto, permitidas. Pelo morador do apartamento 401 foi dito que então seria importante que estas soluções fossem padronizadas, ficando deliberado que em uma nova assembléia serão propostas as soluções para a padronização das laterais, com o que concordaram os demais; pela moradora do apartamento 602 foi solicitado o prazo de 40 (quarenta dias) para a remoção dos vidros e recomposição da fachada frontal no original. Posto então o tema em votação, foi aprovado o prazo solicitado, com que o que a questão ficou resolvida por consenso.



Sendo assim, clara se apresenta a vedação existente na Convenção do Condomínio quanto à possibilidade de haver a alteração da fachada com fechamento das varandas, havendo consenso em AGE quanto à permanência desta vedação e comprometimento de desfazimento da obra.

Transcorrido o prazo convencionado em AGE, os condôminos embargados encaminharam carta ao condomínio (pastas nº34 e 35) para informar que decidiram pelo não desfazimento da obra sob o argumento de que não se trata de fechamento da varanda (envidraçamento) tampouco modificação da fachada, mas sim de instalação de biombo 100% (cem por cento) retrátil, transparente, incolor e translúcido na área interna de varanda e afastado em recuo da fachada, visando a proteção das chuvas, ventos, insetos, aves, poeira e poluição sonora, sendo certo que desliza pelo chão sobre rodas. Por fim, reitera que toda a estrutura do biombo retrátil está localizada em área privativa e inexistente fixação em peitoril ou guarda corpo da varanda.

Observados os fatos e provas constantes dos autos, em especial as fotos de pastas nº69/71, verifica-se que o fechamento da varanda com vidros transparentes e sistema retrátil apesar de não alterar substancialmente a fachada do prédio, não contou com aprovação em assembleia convocada para discutir tais obras, denotando sua rejeição pelos condôminos e improvável revisão da cláusula convencional impeditiva, circunstâncias do caso concreto que impede a mitigação da referida regra.

Sendo certo que residir em condomínio restringe a iniciativa individual de uso de unidade residencial.

Desta forma, se os condôminos, sejam por quais razões fáticas, pretenderem alterar as partes externas do edifício, deverão anteriormente promover a reforma da convenção do condomínio, posto que ela representa a vontade instituidora da



maioria, cuja vontade deve prevalecer, tendo em vista que se trata de condomínio edilício.

Assim, permitir que condôminos, individualmente, pratiquem atos em dissonância com a convenção, seria compactuar com atos que afrontam a estabilidade e a segurança do modo de atuar de todos os outros condôminos, tendo em vista que não haveria mais um parâmetro a ser seguido, mas interpretações subjetivas do que pode ou não ser feito.

Nesse sentido, o julgado abaixo:

RECURSO ESPECIAL Nº 950.547 - DF (2007/0108568-2)
RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
RECORRENTE : PETER AUGUSTO MAYER DE AQUINO
ADVOGADA : CLARICE PEREIRA PINTO
RECORRENTE : CLARICE PEREIRA PINTO
ADVOGADA : CLARICE PEREIRA PINTO (EM CAUSA PRÓPRIA)
RECORRIDO : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL URUGUAIANA HUMAITÁ
ADVOGADO : ADRIANO SOUZA NÓBREGA E OUTRO
DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto com fundamento no art. 105,III, "a" e "c", da CF.

O Tribunal de origem negou provimento ao apelo interposto pelos ora recorrentes, em julgado que recebeu a seguinte ementa (e-STJ fl.224):

"OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO. ALTERAÇÃO DA FACHADA. CONTRARIEDADE ÀS DISPOSIÇÕES DA ASSEMBLÉIA.

I - É defeso ao condômino alterar a fachada do edifício se não obtiver a aquiescência da unanimidade dos demais condôminos em assembléia.

II - Apelo negado".

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

Nas razões de recurso especial, os recorrentes alegam violação do art. 535, II, do CPC e suscitam dissídio jurisprudencial, sob o argumento de ter sido omissa o acórdão recorrido quanto à análise das questões fáticas



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Primeira Câmara Cível

relativas à alteração tácita tanto da convenção de condomínio como do critério de apuração do voto pela fração ideal. Afirmam, ainda, que houve omissão no tocante às cláusulas 32ª e 39ª da convenção do condomínio, bem como aos arts. 24, § 3º, e 25, parágrafo único, da Lei n. 4.591/1964, 1.351 e 1.352 do CC/2002.

Apontam, outrossim, violação dos arts. 24, § 3º, e 25, parágrafo único, da Lei n. 4.591/1964, 1.351 e 1.352 do CC/2002 e suscitam divergência jurisprudencial. Sustentam que "descabe a alegação de que a convenção foi alterada tacitamente, por votação de maioria simples de condôminos presentes à assembléia, instituindo, essa maioria simples, o voto igualitário em detrimento ao que determina a Convenção do Condomínio Residencial Uruguaiana/Humaitá, em suas cláusulas trigésima segunda e trigésima nona e, também, em detrimento ao que prescrevem a Lei nº 10.406/02 - novo Código Civil Brasileiro, artigos 1.351 e 1.352; a Lei 4.591/64, artigos 24 e 25, parágrafo único" (e-STJ fl. 268).

Destacam, por fim, que (e-STJ fl. 269): "Essa ação de obrigação de fazer está lastreada em decisão assemblar de 10/04/1996, assembléia essa que inaugura o período de 10/04/1996 a 10/04/2000, cuja Ação de Anulação de Assembléias Gerais os recorrentes buscam em sua totalidade anular, visto que em todas elas se verifica a alteração tácita da convenção do condomínio recorrido.

Obviamente, se anulada a assembléia de 10/04/1996, essa ação de obrigação de fazer perde o seu objeto, qual seja: cumprimento das decisão/deliberação quanto à melhor forma de fechamento de varandas e janelas que compõe a fachada externa do edifício".

É o relatório.

Decido.

A pretensão recursal não merece acolhida.

De início, cumpre observar que o Tribunal a quo decidiu a matéria controvertida, ainda que contrariamente aos interesses da parte.

Assim, não incorreu em omissão, contradição ou obscuridade.

Ademais, o julgador não está compelido a analisar todos os argumentos invocados pela parte, quando tenha encontrado fundamentação satisfatória para dirimir integralmente o litígio.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Primeira Câmara Cível

Desse modo, no que se refere à alegada ofensa ao art. 535 do CPC, não assiste razão à parte recorrente.

Quanto à questão relativa ao objeto da ação de obrigação de fazer, assim se pronunciou o Tribunal local (e-STJ fls. 227/229), no acórdão que julgou o recurso de apelação:

"A demanda cinge-se ao fato dos apelantes terem violado determinação da assembléia geral do condomínio, a qual estipulou que não poderiam ser colocadas esquadrias metálicas nas janelas e varandas. Os apelantes não negaram o fato, sequer se manifestaram sobre ele, restando o mesmo provado nos autos. **Desta feita, contrariando o disposto em assembléia, o ato há que ser desfeito, o que foi determinado pelo julgador monocrático.**

(...)

Quanto à nulidade da assembléia pela não observância do critério da fração ideal e ausência de quorum necessário, esclareço que o fato foi objeto de decisão nos autos 87.846-5, em apenso e não faz parte do pedido dessa demanda, que consiste apenas e tão somente em obrigação de fazer, consubstanciada, como dantes dito, na retirada da esquadria metálica. Desta feita, entendo que a lide há que ser decidida nos limites em que posta".

E, no acórdão dos embargos de declaração, ainda completou (e-STJ fl. 250): "(...) as afirmações de omissões feitas pelos embargantes não se sustentam. A uma porque a ementa de fl. 335 está em perfeita consonância com o decisum embargado, o que se confere de sua simples leitura, a duas, porque, ao contrário do que afirmaram, há expressa previsão na convenção do condomínio no sentido de que em segunda convocação, a assembléia pode decidir por maioria simples dos votos presentes, fl. 25, cláusula trigésima primeira, quinta linha, dos autos de nº 87.846/5".

Infere-se das transcrições acima que não foram debatidas nos autos as pretensões apresentadas pelos recorrentes com fundamento nos arts. 24, § 3º, e 25, parágrafo único, da Lei n. 4.591/1964, 1.351 e 1.352 do CC/2002, questões tratadas e decididas nos autos n. 87.846-5, tomadas como premissas fáticas para a determinação do cumprimento da obrigação de fazer.

Assim, porque não debatidas as teses recursais ora apresentadas no recurso especial, ausente o requisito do



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Primeira Câmara Cível



prequestionamento, atraindo, com relação a esse ponto, o óbice da Súmula n. 211/STJ.

Ante o exposto, com fundamento no art. 557, caput, do CPC, nego provimento ao recurso especial.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília-DF, 20 de novembro de 2013.

Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Relator

(Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, 26/11/2013)

Diante de tais considerações, mostra-se irrelevante a análise da possibilidade ou não de retratação do compromisso firmado em assembleia pela parte embargada, uma vez que concordando ou não com a comunidade condominial, impõe-se o desfazimento da obra por violação à Convenção do Condomínio e à deliberação assemblear.

Assim, há de prevalecer o voto vencido (pasta nº188), que manteve a sentença de procedência do pedido.

POR TAIS FUNDAMENTOS, voto no sentido de **dar provimento ao recurso** para fazer prevalecer o voto vencido.

Rio de Janeiro, 17 de março de 2015.

DES. MÔNICA SARDAS
RELATORA

Secretaria da Vigésima Primeira Câmara Cível
Rua Dom Manuel, 37, 2º andar – Sala 236 – Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-090
Tel.: + 55 21 3133-6603 – E-mail: 21cciv@tjrj.jus.br – PROT. 8478 (RSA)

