



**Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina 2º Juizado
Especial Cível da Comarca de Balneário Camboriú**

Avenida das Flores, s/n - Bairro: dos Estados - CEP: 88339-900 - Fone: (47)3261-1821 Email:
balcamboriu.juizadocivel2@tjsc.jus.br

**PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL N° 5017606-
63.2021.8.24.0005/SC**

AUTOR: _____

AUTOR: _____

RÉU: CONDOMINIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL _____

SENTENÇA

Vistos, etc.

Dispenso o relatório pormenorizado dos autos, informando que será registrado apenas o necessário para a formação do convencimento, o que faço com fulcro no art. 38 da Lei 9099/95.

Trata-se de ação declaratória de nulidade e obrigação de não fazer.

Alegam os autores que, na condição de proprietários do apartamento n. 602, situado no edifício réu, foram notificados para desfazer a modificação realizada na porta de entrada do *hall social*, o que entendem ser indevido.

Sustentam que a alteração foi aceita pela construtora, durante as tratativas para a aquisição do imóvel, "*de modo que a cozinha e todos os móveis do apartamento foram encomendados de acordo com as metragens fixadas na planta*".

Com base nisso, pretendem a nulidade das multas aplicadas a este título, bem como o reconhecimento do direito de manter a porta no estado em que se encontra.

Citado, o réu apresentou contestação sob o argumento de que os condôminos, em especial, o titular da unidade 601, não estavam cientes da modificação no *hall social* do 13º andar/14º pavimento, promovida pelos autores.

Ressalta que, a obra foi executada de forma sorrateira

pelos autores, ou seja, sem a aprovação dos demais moradores, tornando legítima a imposição de penalidade, por infração às normas do edifício, pelo que pleiteou a improcedência dos requerimentos iniciais e, em sede de pedido contraposto, a obrigação de fazer consistente em reestabelecer o formato original daquele espaço comum.

Pois bem.

É incontroversa a relação jurídica existente entre as partes, restando apenas apurar a legalidade do ato dos autores, e suas consequências.

Pelo conjunto fático-probatório acostado, não se verifica a presença de elementos aptos a ensejar o sucesso da expectativa dos autores, ante a inobservância do encargo processual de apresentar o fato constitutivo do seu direito (art. 373, I, do CPC).

No caso dos autos, a intervenção do Poder Judiciário independe do estado da obra irregular feita pelo condômino, dada a não incidência do instituto do direito adquirido, pelo que seria impossível convalidar o trabalho já realizado.

Na realidade, a análise do conflito tem como pressuposto essencial, além do descontentamento do morador com o qual os autores compartilham o uso do *hall social*, situado no 13º andar/14º pavimento do edifício réu, a necessidade de garantir a segurança, a integridade e a ordem de todo conjunto imobiliário, fazendo com que os condôminos se sujeitem às normas expressamente convencionadas.

Em outras palavras, não é primordial sopesar a extensão negativa causada ao apartamento vizinho (n. 601), uma vez que o reflexo atinge exclusivamente o campo visual e arquitetônico, sem qualquer interferência na destinação do bem comum, que é o exercício do direito de ir e vir.

A questão relevante para o deslinde desta ação é a transgressão do limite imposto ao exercício do direito de propriedade, que ocorreu por livre e espontânea vontade dos autores, ofendendo diretamente o bem comum, situação que não pode ser chancelada, sob pena de propiciar novas práticas.

Importante destacar, que o benefício obtido pelos autores, com a troca da posição da porta de entrada do respectivo apartamento, a qual está de frente para o elevador social, e deveria estar ao lado, não ostenta condições de subsistência, pois, apesar de não demonstrar prejuízo aparente à coletividade, tampouco à área particular e individual que integra o edifício, propicia a adoção de atos discricionários, como por exemplo, a abertura de novos caminhos para facilitar o acesso da vaga de garagem.

Registro, ainda, que a controvérsia relacionada à natureza

jurídica das portas dos apartamentos não obsta o desfazimento das obras que resultem mudança do lugar de fixação, principalmente na hipótese do assunto cruzar à margem do crivo da assembleia.

É inescusável o dever reconstruir a porta principal do imóvel de uso privado integrante do condomínio vertical, na sua posição original, pois a conveniência e a oportunidade não servem como pretexto para quebrar, sem autorização, a estrutura divisória que separa a parte individual (apartamento) e a comum (*hall social*).

Portanto, à míngua de prova de que a substituição do local de entrada da unidade n. 602 foi efetivamente tratada com algum terceiro, incluindo a empresa responsável pela construção, na ocasião da venda, forçoso rejeitar a pretensão declaratória de nulidade e de obrigação de não fazer formulada na peça inicial, e, em contrapartida, acolher em parte o pedido contraposto, determinando a retificação do *hall social* que vincula o apartamento dos autores aos elevadores, sob as custas destes, para atender rigorosamente a planta original do edifício réu (Evento 9, anexo 5),

Com relação à multa diária arbitrada, igualmente não assiste razão aos autores, eis que executaram obra sorrateira, em total desprezo à convenção, ferindo nitidamente o princípio da boa vizinhança, face à surpresa gerada aos que frequentam o imóvel contíguo (n. 601), circunstâncias estas que viabilizam, por si só, a penalidade objeto da notificação (Evento 1, anexo 5).

No entanto, entendo que a propositura da ação, com o fito de anular o interesse da parte ré, interrompe a sua incidência, cabendo ao credor exigir a importância na forma convencionada, inclusive, se for o caso, em processo autônomo.

Ante o exposto, **JULGO EXTINTO** o presente feito, com resolução de mérito, o que faço com fulcro no art. 487, I, do CPC, e:

i. **JULGO IMPROCEDENTES** os pedidos da inicial;

ii. **JULGO PARCIALMENTE**

PROCEDENTE o pedido contraposto, para **CONDENAR** a parte autora na obrigação de fazer, consistente em providenciar, sob suas custas, a reforma do *hall social* situado no 13º andar/14º pavimento do edifício réu, para que atenda o formato original, conforme planta juntada no Evento 9, anexo 5, especialmente no que diz respeito à porta do apartamento n. 602.

FIXO o prazo de 60 dias para cumprimento desta decisão, tendo em vista a possível existência de móveis no interior do imóvel cujo acesso será reconstruído, ficando a parte autora ciente de que o não cumprimento será punido com multa de R\$500,00 por dia de atraso,

até o limite de R\$20.000,00, o qual, quando alcançado, autoriza o réu a contratar empresa para tal fim, direcionando as despesas para aquela respectiva unidade.

Sem custas e honorários advocatícios (art. 55 da Lei n. 9.099/95).

Publique-se, registre-se e intime(m)-se.

Após o trânsito em julgado, arquive-se.

Documento eletrônico assinado por **BERTHA STECKERT REZENDE, Juíza Substituta**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **310025519997v61** e do código CRC **427f62c0**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): BERTHA STECKERT REZENDE

Data e Hora: 24/3/2022, às 15:47:55

5017606-63.2021.8.24.0005

310025519997 .V61