



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Comarca de Goiânia
5ª UPJ das Varas Cíveis
20ª Vara Cível



Protocolo n.º 5526402-64.2018.8.09.0051

Promovente: -----

Promovido: -----

SENTENÇA

1. Relatório

Trata-se de **Ação Demolitória** aforada por ----- em face de ----- De

Freitas, partes devidamente qualificadas nos autos.

Em síntese, narra a parte autora que o requerido é proprietário da unidade 029 do -----, localizado na rua Café, esquina com a rua SV-51, Setor Solar Ville, nesta Capital.

Assevera que o promovido iniciou uma construção irregular para transformar sua casa térrea em espécie de sobrado, sem o devido registro da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis (*sic*), sem obtenção de autorização do Poder Público Municipal e sem comunicar a administração do Condomínio acerca da obra que altera o projeto original e compromete a segurança da edificação.

Verbera que a obra foi embargada pela Prefeitura em 12.12.2017, em virtude da ausência de autorização. Portanto, a edificação encontra-se irregular.

Pontua que a obra se deu em área comum do Condomínio, a qual foi obtida irregularmente através de Assembleia Geral Ordinária realizada em 03.03.2017, promovida pela gestão anterior, que colocou em votação a alienação das áreas verdes existentes e foi aprovada por maioria simples.

Informa que foi proposta ação anulatória em face da referida votação e que foi deferida a liminar para suspender os efeitos da decisão tomada pela Assembleia Ordinária e que, em 20.12.2017, notificou todos os condôminos acerca da determinação.

Aduz que em 22.05.2018 endereçou notificação extrajudicial ao requerido, a fim de solucionar o impasse, o que restou infrutífero, já que o reclamado persistiu na realização da obra.

Obtempera que em 08.10.2018 foi expedida novamente notificação, a fim de que o demandado desfizesse o sobrado, sob pena de incidência de multa de 100% da cota condominial, conforme estabelecido na Convenção Coletiva e no Regimento Interno. Entretanto, tal providência não foi atendida e a notificação de multa foi endereçada ao Réu em novembro de 2018.

Fundamentou seu direito e, ao final, requereu, em sede de liminar, a suspensão da obra embargada pela Prefeitura de Goiânia até julgamento de mérito. No mérito, pugnou pela expedição de ordem de demolição do imóvel construído ilegalmente.

Juntou documentos (evento 01).

Liminar deferida no evento 12.

Citado, o promovido apresentou contestação (evento 25), requerendo a improcedência dos pedidos iniciais.

Réplica à contestação no evento 28.

Instadas a especificarem as provas que pretendem produzir (evento 29), as partes requereram a oitiva de testemunhas e prova pericial (eventos 32 e 33).

Decisão de saneamento no evento 35, nomeando perito.

Laudo pericial acostado ao evento 92.

Instadas para manifestação sobre o laudo pericial (evento 93), o requerido ----- manifesta concordância com o trabalho realizado pelo perito judicial (evento 96), assim como a parte autora ----- concorda com a prova técnica pericial no evento 97.

Homologação do laudo pericial no evento 99.

A promovida no evento 102 reitera o pedido de audiência de instrução e julgamento, ao qual fora deferido no evento 117.

Audiência de instrução e julgamento no evento 137.

Sobreveio a juntada de documentos pela parte requerida (evento 134), momento em que a parte promovente manifestou-se no evento 138.

Vieram-me os autos conclusos.

É o relato do necessário. Decido.

2.Fundamentação

Pratica-se o julgamento do feito na fase em que encontra-se, uma vez que o caso sob exame não necessita de maior dilação probatória, estando suficientemente provados os fatos necessários ao deslinde da causa.

Verifica-se que o presente processo encontra-se em ordem e não há havendo irregularidades ou vícios capazes de invalidá-lo, que estão presentes os pressupostos processuais e as condições da ação, de tal sorte que, como não há vícios a serem sanados, oportuno é o julgamento antecipado da lide nos moldes do artigo 355, inciso I, Código de Processo Civil, pois a matéria versada é meramente de direito.

Diante da ausência de outras preliminares ou prejudiciais a serem decididas, tampouco de questões processuais a serem sanadas, estando satisfeitos os pressupostos processuais e as condições da ação, passo ao julgamento do *meritum causae*.

Da análise dos autos, verifico que a parte requerida realizou a demolição do imóvel e localizado no Condomínio Residencial Bosque dos Bunitis, quadra 9, lote 29, rua SV-51 esquina com rua Café.

Sobre o tema, o art. 1.299, do Código Civil, dispõe: "*o proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos*".

Da análise do dispositivo mencionado, afigura-se indubitoso que o direito de construir não é absoluto, devendo ser observadas as restrições previstas no direito de vizinhança e normas dos regulamentos administrativos, que impõem exigências técnicas, sanitárias e estéticas.

Cumprе ressaltar a existência de regulamento interno do condomínio, que é o conjunto de normas que regulam e disciplinam a conduta dos condôminos, seus locatários, usuários, serventes ou aqueles que de uma forma ou de outra usam o condomínio.

Consta no regulamento interno do condomínio a proibição de realizar obras que comprometam a segurança da edificação, bem como, veda a decoração ou alterar a forma e a cor da fachada, das paredes, portas, esquadrias ou partes externas, conforme observa-se do artigo 9º, alíneas b e c.

Nesse contexto, da análise das provas produzidas no processo, constata-se a irregularidade na construção do imóvel pelo réu, desrespeitando o regimento interno do condomínio, já que proíbe a alteração da estrutura da casa, vejamos o que diz o laudo pericial acostado no evento 92:

.....

04. Queira o sr Perito informar quais as alterações e qual a área construída?

Houve alterações em toda a edificação, visto que o original entregue foi demolido. A área construída atual é de 300.78 m².

05. Queira o sr Perito informar se o imóvel encontrado mantém alguma característica original tanto internamente quanto externamente?

Não.

17. Queira o sr Perito informar se a obra em questão tem licença da Prefeitura? Se não? Em que dia/mês/ano a mesma foi notificada/embargada e se a parte Ré paralisou a mesma ou deu sequência?

Há alvará de construção emitido em 05/01/2016 e que equivale por dois anos conforme os autos. Entretanto houve apresentação de embargo em 09/01/2018 nos autos. Entendendo que em diligência pericial o imóvel se encontrava pronto, as obras foram continuadas. Não foi apresentada documentação de regularização junto ao órgão competente em relação ao embargo da obra.

Logo, resta patente a violação das regras dispostas no regulamento interno do condomínio, não prosperando os argumentos aduzidos de que inexistente fundamento legal para a demolição do imóvel.

Em consonância, a jurisprudência:

"Apelação cível. Ação demolitória. Condomínio horizontal. Alteração da fachada da unidade condominial. Construção de um pavimento superior para instalação de churrasqueira. Escoramento da parede levantada sobre o muro comum. Desrespeito à norma da convenção condominial que proíbe a alteração da fachada. A aprovação posterior das obras pela Municipalidade não afasta a ofensa à norma condominial. Recurso desprovido" (TJ - SP - APL:00013953320068260126, Relator Silvério da Silva, Data de Julgamento 06/08/2014, 4a Câmara Extraordinária de Direito Privado, Data da Publicação: 07/08/2014).

"Direito de vizinhança. Nunciação de obra nova c.c. pedido liminar demolitório. Alegação de cerceamento de defesa diante do julgamento antecipado e não produção de perícia. Inocorrência. Existência de elementos de instrução suficientes para solução da controvérsia. Construção irregular de muro pelo réu. Impossibilidade de circulação de pedestres e acesso ao imóvel da autora pela calçada. Abuso de direito configurado. Artigo 1.299 do Código Civil. Arbitramento dos honorários advocatícios que deve ser efetuado consoante apreciação equitativa do juiz, que não está adstrito aos percentuais previstos no artigo 20, § 3º, do Código de Processo Civil. Valor fixado em primeira instância que, no caso, se afigura irrisório. Majoração. Necessidade. Recurso de apelação improvido, provido o adesivo." (TJ-SP - APL: 10034403120148260152 SP 1003440-31.2014.8.26.0152, Relator: Ruy Coppola, Data de Julgamento: 21/05/2015, 32a Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 22/05/2015).

Demais a mais, também é fato incontroverso que o condomínio não autorizou a realização da obra manejada pelo promovente, embora tenha alegado na audiência de instrução e julgamento que, o síndico do condomínio autorizou a demolição do imóvel, foram várias as notificações promovidas com o escopo de impedir as obras realizadas, sendo certo que à luz do disposto no art. 1.333, do Código Civil, a convenção que constitui o condomínio edilício torna-se obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

A corroborar esse entendimento:

"AGRAVO REGIMENTAL NA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO PODER JUDICIÁRIO COMINATÓRIA, CAUTELAR INOMINADA e DECLARATÓRIA. CONEXÃO. JULGAMENTO SIMULTÂNEO. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. CONDOMÍNIO. ALTERAÇÃO DA FACHADA. COLOCAÇÃO DE VIDROS NA ÁREA EXTERNA QUE CIRCUNDA A COBERTURA EM SUBSTITUIÇÃO ÀS GRADES DE FERRO. INADMISSIBILIDADE. 1. Não procede a alegação de cerceamento de defesa pela não realização de perícia técnica se o juiz, como destinatário das provas, aferir que as provas produzidas são suficientes para a formação de seu convencimento. 2. Nos termos do art. 10, § 2º da Lei 4591/64, há vedação absoluta para obras que alterem a fachada e o conjunto arquitetônico do condomínio, por se tratar de patrimônio comum que deve ser preservado em relação aos interesses individuais. 3. Impõe-se, assim, a proteção ao patrimônio de todos, que se dá pela obrigação do consentimento da unanimidade dos condôminos a qualquer alteração que resulte em modificação da fachada externa. 4. Se as obras já foram edificadas, devem ser desfeitas. 5. Quando o agravante não traz nenhum argumento hábil a viabilizar a alteração do entendimento adotado na decisão monocrática, limitando-se a rediscutir a matéria decidida, impõe-se o desprovimento do agravo regimental, porquanto interposto à mingua de elemento novo a sustentar a pretendida modificação. AGRAVO REGIMENTAL CONHECIDO E DESPROVIDO." (TJGO, 5ª Câmara Cível, in Ap. Cível nº 163688-47.2009.8.09.0051, DJ 1909 de 13/11/2015, Rel. Dr. Delintro Belo de Almeida Filho);

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. INSTALAÇÃO DE APARELHO DE AR-CONDICIONADO EM FACHADA DE CONDOMÍNIO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. I - Ao teor da minuta da convenção de condomínio, assim como a exegese da lei que regulamenta os condomínios, não resta dúvida de que o condômino não poderia promover a instalação de aparelho de ar condicionado na sua unidade residencial, acarretando alteração na fachada do respectivo prédio, salvo se obtivesse a aprovação dos demais condôminos. Logo, cabível se apresenta o pedido de retirada do aparelho instalado na sacada do edifício, sob pena de gerar uma aparência assimétrica no mesmo, o que prejudica a sua arquitetura original. II - A fixação dos honorários advocatícios deve ser norteada pelos balizadores previstos no § 3º do artigo 20 do Código de Processo Civil, ou seja: o grau de zelo do profissional, o lugar da prestação do serviço, a natureza e importância da causa, o trabalho realizado e o tempo de sua duração. III -Apresentando-se a condenação razoável e adequada a tais parâmetros, é de rigor a manutenção da decisão que a fixou. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO." (TJGO, 5ª Câmara Cível, in Ap. Cível nº 178687-34.2011.8.09.0051, DJ 1426 de 13/11/2013, Rel. Des. Alan S. de Sena Conceição);

Destarte, como a exegese da lei que regulamenta os condomínios, não resta dúvida de que o condômino não poderia promover a demolição do imóvel, acarretando a procedência do pedido inicial.

3.Dispositivo

Na confluência do exposto, **JULGO PROCEDENTE**, o pedido inicial, para confirmar a liminar deferida no evento 12 e, por

16/04/2024, 12:28 projudi.tjgo.jus.br/BuscaProcesso?PaginaAtual=6&Id_MovimentacaoArquivo=614470030769130873239175626&hash=27033818052260...
consequência, condenar a parte requerida a promover a demolição e retirada do entulho de obras já edificadas no imóvel situado na rua Café, esquina com rua SV-51, Setor Solar Ville, nesta Capital, unidade 029, do -----, no prazo de 90 (noventa) dias, sob pena de incorrer nas cominações legais, extinguindo o processo, com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Condeno a parte requerida ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios de sucumbência, os quais fixo em 10% (dez por cento), sobre o valor da causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Opostos embargos de declaração com efeitos infringentes, ouça-se a parte embargada, no prazo legal e, conclusos.

Considerando que não há mais juízo de admissibilidade neste grau de jurisdição (art. 1.010, § 3º, CPC), havendo a interposição de recurso de apelação, intime-se a parte recorrida para apresentar contrarrazões no prazo de 15 (quinze) dias úteis.

Apresentadas preliminares nas contrarrazões acerca de matérias decididas no curso da lide que não comportavam recurso de agravo de instrumento, intime-se a parte contrária para manifestar-se especificamente sobre esse ponto, no prazo de 15 (quinze) dias úteis (art. 1.009, § 2º, do CPC).

Escoado o prazo sem manifestação, após certificação pela 5ª UPJ das Varas Cíveis, ou juntadas as contrarrazões sem preliminares ou sobre estas já tendo a parte contrária se manifestado, remetam-se os autos ao egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, com nossas homenagens.

Certificado o trânsito em julgado deste *decisum*, determino a remessa dos autos à Contadoria Judicial para cálculo e emissão das custas finais e, posteriormente, intime-se a parte vencida para realizar o pagamento da respectiva guia, conforme determinado nesta sentença, sob pena de protesto extrajudicial de certidões de crédito judicial e de créditos administrativos, nos termos do Decreto Judiciário nº 1.932/2.020.

Não ocorrendo o pagamento das custas finais no prazo acima, determino que a 5ª UPJ das Varas Cíveis cumpra o contido na 15ª Nota Explicativa à Resolução 81/2.017, constante do Ofício-Circular nº 350/2.021, do Excelentíssimo Senhor Corregedor-Geral da Justiça, que dispõe:

"NÃO OCORRENDO O RECOLHIMENTO DAS CUSTAS PROCESSUAIS PELO DEVEDOR, A ESCRIVANIA DEVERÁ PROVIDENCIAR O PROTESTO CAMBIAL, SEGUINDO O PROCEDIMENTO PREVISTO NO DECRETO JUDICIÁRIO Nº 1.932/2020 OU OUTRO ATO NORMATIVO QUE VENHA LHE SUCEDER."

Tal normativa trata especificamente das custas finais não pagas pelo devedor, devendo a 5ª UPJ das Varas Cíveis seguir à risca o disposto no Decreto Judiciário 1.932/2.020.

Poderá o devedor pagar as custas finais através de boleto bancário, cartão de crédito ou débito, conforme autoriza a Resolução nº 138, de 10 de fevereiro de 2.021.

Efetuada o protesto ou pagas as custas, archive-se o processo, independentemente de nova conclusão, pois, doravante não mais deverá vir conclusos, sendo as providências acima mencionadas de atribuição da 5ª UPJ das Varas Cíveis.

Observe a 5ª UPJ das Varas Cíveis que se a parte condenada ao pagamento das custas for beneficiária da gratuidade de justiça, dever-se-á aplicar o disposto no artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil, com a suspensão da exigibilidade destas pelo prazo de 5 (cinco) anos, de modo que após certificado o trânsito em julgado o processo deve ser arquivado com as anotações e providências legais de praxe, independentemente de conclusão ao magistrado.

Verifique a 5ª UPJ das Varas Cíveis eventual substituição de advogados e substabelecimentos, de forma que não haja prejuízo na intimação das partes, cadastrando os novos e descadastrando procurador(es) que não mais representa(m) a(s) parte(s).

Intimem-se. Cumpra-se.

Goiânia, assinado e datado eletronicamente.

**Fernando Ribeiro de Oliveira Juiz
de Direito**