



Poder Judiciário de Mato Grosso
 Importante para cidadania. Importante para você.

Gerado em: 10/05/2019 16:12

Numeração Única: 40676-30.2013.811.0041 Código: 835546 Processo Nº: 0 / 2013	
Tipo: Cível	Livro: Feitos Cíveis
Lotação: Quinta Vara Cível	Juiz(a) atual:: Ana Paula da V. Carlota Miranda
Assunto: AÇÃO DEMOLITÓRIA DE ALTERAÇÃO DE FACHADA DE CONDOMÍNIO	
Tipo de Ação: Procedimento Ordinário->Procedimento de Conhecimento->Processo de Conhecimento->PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO	
^ Partes	
Requerente: CONDOMINIO RESIDENCIAL CANACHUÊ	
Requerido(a): [REDACTED]	
Requerido(a): [REDACTED]	
Requerido(a): [REDACTED]	
Andamentos	
08/05/2019	
Certidão de Envio de Matéria para Imprensa	
Certifico que remeti para publicação no DIÁRIO DA JUSTIÇA, DJE nº 10490, com previsão de disponibilização em 10/05/2019, o movimento "Com Resolução do Mérito->Procedência" de 07/05/2019, onde constam como patronos habilitados para receberem intimações: RAFAEL MIRANDA SILVA LOUZICH - OAB:19426/MT representando o polo ativo; e ELIANETH GLÁUCIA DE OLIVEIRA NAZÁRIO DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MATO GROSSO - OAB:NÚCLEO CÍVEL, JOÃO CARLOS VAZ CURVO - OAB:4715/MT representando o polo passivo.	
08/05/2019	
Carga	
De: Gabinete - Quinta Vara Cível	
Para: Quinta Vara Cível	
07/05/2019	
Com Resolução do Mérito->Procedência	
Trata-se de ação demolitória de alteração de fachada de condomínio proposta pelo Condomínio Residencial Canachué contra [REDACTED], todos qualificados nos autos.	
<p>O autor, por seus legítimos representantes, relata que os réus [REDACTED], que são respectivamente proprietária e locatário do apartamento n.º 180 localizado no Condomínio Residencial Canachué, instalou uma churrasqueira e construiu duas bancadas na área frontal do imóvel, descaracterizando a fachada do condomínio. Já com relação à ré [REDACTED], proprietária do apartamento n.º239, relata que esta construiu uma pia com bancada também na área frontal do imóvel, deformando sua forma original.</p> <p>Afirma que as normas internas do condomínio proíbem tais construções que, inclusive, já foram objeto de discussão em assembleia, sendo rejeitadas pela maioria dos votos válidos.</p> <p>Diante disso, requereu a procedência da demanda para determinar aos réus a demolição/retirada das construções irregulares ali existentes, deixando o local como era antes.</p> <p>Citados, a ré [REDACTED] apresentou contestação à p. 51/57. Contudo, a peça não veio acompanhada de procuração constituindo o patrono que a subscreveu.</p>	

Impugnação à contestação (p.69/74).

A Defensoria Pública informou nos autos que não apresentou defesa em favor do réu [REDACTED], pelas razões expostas à p. 68.

Devidamente citados, os réus [REDACTED] não apresentaram defesa (p.108), sendo decretada a revelia à p.110.

Intimada para regularizar a representação processual, a ré [REDACTED] deixou de atender ao chamado judicial, sendo declara revel à p.113.

Intimado, o autor nada requereu (p.114/115).

Os autos vieram conclusos.

É o relatório.

Fundamento. Decido.

Não havendo pedido de produção de outras provas além das já constantes dos autos, passo ao julgamento antecipado da lide conforme me permitem os artigos 355, inciso I e 12, §2º, inciso VII (Meta 02-CNJ), ambos do Código de Processo Civil.

Trata-se de ação demolitória de alteração de fachada de condomínio em que o autor requer a demolição da construção realizada nos imóveis de propriedade dos réus (apartamentos n.º 180 e n.º 239) que, em desrespeito às normas internas do condomínio edificaram bancadas, churrasqueira e pia na área frontal dos imóveis, causando deformidade na fachada do condomínio (fotos de p. 33/34).

Citados, os réus não ofereceram defesa.

De acordo com o artigo 10, inciso I, da Lei n. 4.591/64, é proibido a qualquer condômino alterar a forma externa da fachada, sendo que o contrário disso deve estar disposto em convenção condominial.

A Escritura de Convenção do Condomínio Conjunto Residencial Canachuê está acostada às p. 16/23, sendo que na Cláusula 16º, "A", está disposto:

"É defeso a qualquer condômino: A) alterar a forma externa da fachada (...) Parágrafo 2º. O proprietário ou titular de direito à aquisição da unidade, poderá fazer obra que modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos." (p. 22/23 – Negritei)

Desta feita, para ser possível a alteração da fachada do Conjunto Residencial Canachuê, faz-se necessário que a deliberação sobre o assunto ocorra em Assembleia, com a presença de, no mínimo, 29 (vinte e nove) condôminos. Contudo, verifica-se da Ata de Assembleia Geral Ordinária do Condomínio Residencial Canachuê, realizada em 23 de agosto de 2010 que os condôminos votaram contra o projeto de churrasqueira (p.35/37).

Sobre o assunto estabelece o Código Civil:

“Art. 1.312 - Todo aquele que violar as proibições estabelecidas nesta Seção é obrigado a demolir as construções feitas, respondendo por perdas e danos.”

Nesse sentido:

“RECURSO DE APELAÇÃO CIVEL - OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER c/c DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO – ALTERAÇÃO DA FACHADA DO EDIFÍCIO – ENVIDRAÇAMENTO DE VARANDA – ESQUADRIAS E MODELOS DIVERSOS DO DECIDIDO EM ASSEMBLEIA - DESRESPEITO À CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO – SENTENÇA MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO. 1 - Tratando-se de propriedade em condomínio, é defeso ao condômino empreender modificações que alterem a fachada do imóvel, sem a anuência dos demais condôminos. 2 - A obra que contraria o Regimento Interno do Condomínio e sua Convenção deve ser refeita, a fim de se adequar ao padrão arquitetônico definido em assembleia condominial.” (Ap 23752/2014, DR. MARCIO APARECIDO GUEDES, SEGUNDA CÂMARA CÍVEL, Julgado em 03/12/2014, Publicado no DJE 10/12/2014. Negritei)

Posto isto, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, julgo procedente o pedido desta ação demolitória de alteração de fachada de condomínio proposta pelo Condomínio Residencial Canachuê contra [REDACTED] para DETERMINAR que os réus procedam à demolição da obra irregular construída no Condomínio Residencial Canachuê, retornando o local ao status quo ante.

Custas processuais pelos réus, assim como honorários advocatícios de sucumbência, que fixo em 20% (vinte por cento) do valor atualizado da causa, nos termos dos artigos 82, §2º e 85, §2º, ambos do CPC.

Após o trânsito em julgado, archive-se com baixa na distribuição.

P.I. Cumpra-se.

20/03/2019

Concluso p/Sentença

De: Quinta Vara Cível

Para: Gabinete - Quinta Vara Cível

18/03/2019

Certidão de Decurso de Prazo

Certifico que decorreu o prazo para a parte autora requerer o que entende de direito, sem manifestação.

15/03/2019

Carga

De: Advogado: RAFAEL MIRANDA SILVA LOUZICH

Para: Quinta Vara Cível

09/03/2019