MODELO DE PETIÇÃO

EMBARGO DE OBRA. FECHAMENTO DE FACHADA.

TUTELA DE URGÊNCIA ANTECIPADA. INICIAL

Rénan Kfuri Lopes

Exmo. Sr. Juiz de Direito da ... Vara Cível da Comarca de ...

(nome, qualificação, endereço e CNPJ), por seu representante legal e Síndico (nome, qualificação, endereço e CPF) (doc. n. ...), devidamente investido nos poderes esculpidos nos arts. 1.336, III, 1.347 e 1.348 do CC, no § 1º, do art. 10, I, e II da Lei de Incorporação e Condomínio e, finalmente, pelos conferidos no art. ... da Convenção de Condomínio do Edifício ..., e pelo advogado *in fine* assinado, *ut* instrumento de procuração anexo (doc. n. ...), e pelo art. 330 do CPC, pela Lei Municipal n. 1584/98 arts. 15 e 188, dos itens 4 e 5 da NBR 16280/Emenda 2015, vem respeitosamente propor a presente AÇÃO ORDINÁRIA DE EMBARGO DE OBRA C/C PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA DE NATUREZA ANTECIPADA em face de (nome, qualificação, endereço e CPF), pelas seguintes razões de fato e direito adiante articuladas:

I- DOS FATOS

1. No dia ... os Condôminos Requeridos encaminharam ao Condomínio Autor “*Comunicação de obra – apto. ...*” (doc. n. ...), através do qual formalizaram sua intenção de realizar o fechamento parcial da área privativa externa da unidade ..., com alteração de fachada, motivo pelo qual solicitaram convocação de “*Assembleia Geral Extraordinária*” visando tratar sobre o assunto.

2. No dia ... fora realizada “*Assembleia Geral Extraordinária*” (doc. n. ...), na modalidade virtual, da qual participou, inclusive, o procurador dos Condôminos Requeridos. Iniciados os debates, respeitando-se a palavra de todos os presentes, após as deliberações, a obra almejada pelos Condôminos Requeridos não fora aprovada. Contudo, em franco desrespeito a decisão soberana tomada pela “*Assembleia Geral Extraordinária*”, os condôminos requeridos deram início a obra nova irregular, ora nunciada.

3. Assim, entendendo que a conduta dos Condôminos Requeridos violou o art. 1.336, III do Código Civil Brasileiro; o artigo 10, I, IV, 2º da Lei de Incorporação de Condomínio, os artigos 15 e 188 da Lei Municipal n. 1584/98, os itens 4 e 5 da NBR 16280/Emenda 2015 e, finalmente, os artigos ... da Convenção do Edifício ..., o Condomínio Autor, através de seu representante legal e Síndico, devidamente investido nos poderes esculpidos nos artigos 1.347 e 1348, do Código Civil Brasileiro, no § 1º do artigo 10 da Lei de Incorporação de Condomínio e, finalmente nos arts. ... da Convenção do Edifício ..., os notificou extrajudicialmente aos ... (doc. n. ...) nos seguintes termos:

(descrever a notificação extrajudicial)

4. Ultrapassado o prazo concedido pelo Condomínio Autor para a apresentação das licenças municipais autorizativas, pelos Condôminos Requeridos, até a presente data, além de não as ter apresentado, os mesmos deram continuidade à obra nova embargada.

5. Não menos importante está no fato de que o Departamento de Fiscalização de Obras, da Prefeitura Municipal de ..., compareceu perante o Condomínio Autor, em razão da auto-denúncia instaurada sob o número ... (doc. n. ...).

II- DA MELHOR VISUALIZAÇÃO DA OBRA NOVA IRREGULAR

6. Infere-se do projeto arquitetônico aprovado junto à Prefeitura Municipal de ... (doc. n. ...), que as unidades ... a ..., localizadas no ... do Condomínio Autor, foram projetadas com suas respectivas áreas externas de forma descoberta. Para fins de melhor visualização fática, o Condomínio Autor pede vênia à V. Exa. para ilustrar esta peça com duas imagens do Projeto Arquitetônico aprovado, vejamos:

7. A imagem de divulgação comercial do empreendimento imobiliário, ora Condomínio Autor, é de sobremaneira hialina quanto a característica aberta/descoberta da área externa das unidades localizadas em seu ... andar.

8. Vejamos, agora, em comparativo, as imagens do croqui que ilustraram a “*Comunicação de Obra – apto ...*” (doc. n. ...), bem como as fotos da obra nova irregular que instruíram a notificação extrajudicial (doc. n. ...). Observe, douto Juízo, que os próprios Condôminos Requeridos admitem, em seu croqui, que a obra nova envolve alteração de fachada:

III- DO DIREITO

9. De início, vejamos o conteúdo do Código Civil Brasileiro, que em seu art. 1.336, III determina:

“*Art. 1.336. São deveres do condômino:*

*(...)*

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

10. Pois, bem. Tal determinação, constante do referido diploma legal, corrobora com a Lei n. 4.591, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, através da qual, em seu artigo 10, incisos I e II, igualmente assim dispõe:

“*Art. 10. É defeso a qualquer condômino:*

*I - alterar a forma externa da fachada;*

*Il - decorar as partes e esquadriais externas com tonalidades ou côres diversas das empregadas no conjunto da edificação*;”

11. No mesmo sentido, é o conteúdo esculpido no art. ... da Convenção do Edifício ...:

(...)

12. Ademais, os artigos 15 e 188 da Lei Municipal n. 1584/98 são hialinos quanto a necessária obtenção, pelos Condôminos Requeridos, de diversas autorizações perante a municipalidade para início e realização da obra nova irregular, ora nunciada, não apresentadas ao Condomínio Autor até o presente momento.

13. No mesmo sentido, são os itens 4 e 5 da NBR 16280/Emenda 2015:

“*4 Requisitos para a gestão da reforma – Organização de diretrizes*

*Os serviços de reforma devem atender a um plano formal de diretrizes, que contemple:*

*a) preservação dos sistemas de segurança existentes na edificação;*

*b) apresentação de toda e qualquer modificação que altere ou comprometa a segurança da*

*edificação ou do seu entorno e sistemas comuns da edificação à análise da incorporadora/ construtora e do projetista, acompanhada dos devidos documentos de responsabilidades técnicas dentro do prazo decadencial (legal). Após esse prazo, um responsável técnico designado pelo proprietário, ou possuidor ou responsável legal deve efetuar a análise, acompanhada da emissão dos devidos documentos de responsabilidade técnica, observadas as competências profissionais regulamentares;*

*c) meios que protejam os usuários das edificações de eventuais danos ou prejuízos decorrentes*

*da execução dos serviços de reforma e sua vizinhança;*

*d) descrição dos processos de forma clara e objetiva, atendendo aos regulamentos exigíveis para a realização/execução das obras;*

*e) quando aplicável, o registro e a aprovação nos órgãos competentes exigidos para o projeto e sua execução;*

*f) previsão de recursos para o planejamento da reforma pelo interessado em realizar a reforma: materiais, técnicos, financeiros e humanos, capazes de atender às interferências nos diferentes sistemas da edificação e prover informações e condições para prevenir ou mitigar os riscos;*

*g) garantia de que a reforma não prejudica a continuidade dos diferentes tipos de manutenção das edificações, após a obra.*

*5 Requisitos para realização de reformas em edificações*

*5.1 Requisitos gerais*

*O plano de reforma deve ser elaborado por profissional habilitado por apresentar a descrição de impactos nos sistemas, subsistemas, equipamentos e afins da edificação, e por encaminhar o plano ao responsável legal da edificação em comunicado formal para ciência antes do início da obra de reforma. O plano deve atender às seguintes condições:*

*a) atendimento às legislações vigentes e normas técnicas pertinentes para realização das obras;*

*b) meios que garantam a segurança da edificação e dos usuários, durante e após a conclusão da obra;*

*c) autorização para circulação, nas dependências da edificação, dos insumos e funcionários que realizarão as obras nos horários de trabalho permitidos;*

*d) apresentação de projetos, desenhos, memoriais descritivos e referências técnicas, quando aplicáveis;*

*e) escopo dos serviços a serem realizados;*

*f) identificação de atividades que propiciem a geração de ruídos, com previsão dos níveis de pressão sonora máxima durante a obra;*

*g) identificação de uso de materiais tóxicos, combustíveis e infamáveis;*

*h) localização e implicações no entorno da reforma;*

*i) cronograma da reforma;*

*j) dados das empresas, profissionais e funcionários envolvidos na realização da reforma;*

*k) a responsabilidade técnica pelo projeto, pela execução e pela supervisão das obras, quando aplicável, deve ser documentada de forma legal e apresentada para a nomeação do respectivo interveniente;*

*l) planejamento de descarte de resíduos, em atendimento à legislação vigente;*

*m) estabelecimento do local de armazenamento dos insumos a serem empregados e resíduos gerados;*

*n) implicações sobre o manual de uso, operação e manutenção das edificações, conforme ABNT NBR 14037, e na gestão da manutenção, conforme a ABNT NBR 5674, quando aplicável.*

*5.2 Áreas privativas*

*As adequações técnicas ou reformas em áreas privativas da edificação que afetem a estrutura, as vedações ou quaisquer sistemas da unidade ou da edificação devem atender aos requisitos de*

*5.1 e ser comprovadamente documentadas e comunicadas ao responsável legal da edificação antes de seu início.*

*5.2.1 Durante a realização das obras de reforma, todos os sistemas de segurança da edificação devem permanecer em funcionamento ou, se necessário, devem ser previstos sistemas alternativos.*

*5.2.2 Não pode ocorrer obstrução, mesmo que temporária ou parcial, das saídas de emergência da edificação. Caso necessário, devem ser criadas rotas de fuga e saídas de emergência compatíveis com a ABNT NBR 9077, que devem ser implementadas antes do início da reforma*.”

14. Excelência, analisando-se os artigos supramencionados e a documentação probatória anexa, resta claro que os Condôminos Requeridos estão agindo de maneira diversa à legislação específica e contrariando decisão soberana da “*Assembleia Geral Extraordinária*” realizada no dia ..., na modalidade virtual, em que o croqui da obra nova nunciada almejada pelos Condôminos Requeridos não fora aprovada. Portanto, a persistir a continuidade da obra nova, ora nunciada, sai conclusão que será capaz de alterar significativamente a forma externa da fachada do Condomínio Autor, prejudicando a estética e harmonia da construção arquitetonicamente engajada na obra, o que, por certo, acarretará desvalorização global ao empreendimento.

15. Ademais, este é o entendimento pacificado no Tribunal de Justiça de Minas Gerais:

“*APELAÇÃO - NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA - ALTERAÇÃO DA FACHADA - ALTERAÇÃO DE COISA COMUM - DESFAZIMENTO DA OBRA - RECURSO IMPROVIDO. - A ação de nunciação de obra constitui em instrumento processual à disposição do proprietário ou possuidor apto a fazer cessar a construção irregular em curso, evitando, assim, a alteração da coisa comum e prejuízo iminente ao condomínio e respectivos condôminos. - Considerando que a obra irregular edificada pelos réus alterou a fachada do edifício, deve a mesma ser desfeita, em respeito aos condôminos, observando-se os parâmetros arquitetônicos originais*.” (TJMG - Apelação Cível 1.0000.18.048051-9/001 - Relator Des. Mota e Silva - 18ª CÂMARA CÍVEL- DJ 26/07/2018)

16. Assim, as provas trazidas aos autos, em associação com os dispositivos legais supramencionados, aplicáveis ao caso em tela, evidenciam a patente probabilidade do direito invocado pelo Condomínio Autor, motivos pelos quais entende estarem presentes os pressupostos da tutela antecipada de urgência, a qual o Condomínio Autor passa minudenciá-la visando sua obtenção liminarmente.

IV- DA NECESSÁRIA CONCESSÃO DA TUTELA DE URGÊNCIA DE NATUREZA ANTECIPADA

17. Vejamos a redação do artigo 300 do Código de Processo Civil o qual, com a devida vênia, o Condomínio Autor transcreve abaixo:

“*Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.*

*§ 1 o Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.*

*§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.*

*§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão*.”

18. Tem-se como probabilidade do direito, o convencimento do Juízo pelos argumentos e indícios de prova colacionados aos autos que demonstram a plausibilidade do direito invocado pelo Condomínio Autor.

19. No que tange ao perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, é a necessidade de se proteger o direito invocado de forma imediata. Porquanto, do contrário, nada adiantará uma proteção futura em razão do perecimento do seu direito.

20. Na espécie, o cerne da questão é averiguar se o fechamento da área constitui alteração no aspecto arquitetônico do Edifício ..., em desconformidade com o projeto arquitetônico aprovado pelo Município de ...

21. A inexistência de autorização para realização da obra nova, ora nunciada, pela “*Assembleia Geral Extraordinária*” realizada em ..., é inequívoca.

22. A não apresentação das licenças municipais autorizativas, pelos Condôminos Requeridos, até a presente data, mesmo após a notificação para tanto, corroboram a tese do Condomínio Autor.

23. Pois, bem. O Condomínio Edilício rege-se pelas disposições contidas nos artigos 1.331 à 1.358 do Código Civil e caracteriza-se pela coexistência de áreas de propriedade particular (unidades autônomas) e áreas comuns, titularizadas por mais de um coproprietário, segundo uma convenção previamente estabelecida.

24. Da análise conjunta dos supracitados artigos concluímos que o conjunto arquitetônico do Edifício ... constitui propriedade comum de todos os condôminos, devendo ser, por eles, preservado.

25. O TJMG já decidiu, exatamente neste sentido:

“*AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER - ILEGITIMIDADE PASSIVA - TEORIA DA ASSERÇÃO - ALTERAÇÃO DE FACHADA - ANUÊNCIA DOS CONDÔMINOS - AUSÊNCIA - ANTECIPAÇÃO DE TUTELA - REQUISITOS - DECISÃO REFORMADA. A teoria da asserção, adotada pelo nosso sistema legal, permite a verificação das condições da ação com base nos fatos narrados na petição inicial. A tutela de urgência deve ser deferida quando for demonstrada a "probabilidade do direito" e o "perigo de dano" ou o "risco ao resultado útil do processo" (art. 300 do CPC/15). "É possível a modificação de fachada desde que autorizada pela unanimidade dos condôminos (art. 10, § 2º, da Lei n. 4.591, de 1946)" (STJ, REsp n. 1483733/RJ). Inexistindo anuência da integralidade dos condôminos quanto à realização de obra que pode alterar a fachada de prédio residencial, emerge a urgência, que decorre da própria concretização do empreendimento; ademais, há também a possibilidade de, ao termo da dilação probatória, emergir ato sentencial determinando a demolição da obra. Recurso provido*.” (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.17.045775-8/001- Relator Des. Manoel dos Reis Morais- 10ª CÂMARA CÍVEL- DJ 29/09/2017)

“*AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM - TUTELA DE URGÊNCIA DE NATUREZA ANTECIPADA - ART.300 DO NCPC - EMBARGO DE OBRA - PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS - UTILIZAÇÃO ÁREA COMUM E ALTERAÇÃO DE FACHADA DO PRÉDIO - NÃO OBSERVÂNCIA AS NORMAS CONDOMINIAIS E AUSÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO DOS DEMAIS CONDÔMINOS. 1. Para a concessão da tutela provisória de urgência de natureza antecipada, nos termos do art.300 do NCPC, se mostra indispensável à comprovação de elementos que evidenciem a probabilidade do direito invocado pelo autor, somado ao perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo 2. Presentes os requisitos legais da tutela provisória de urgência de natureza antecipada (art.300 do CPC/15), notadamente a probabilidade do direito invocado pelo autor representado na utilização de espaço não pertencente a área privativa do réu/agravante e alteração de fachada do edifício sem prévia autorização do condômino, possível a concessão da liminar de embargo da obra, o qual se deve limitar apenas a área comum que não integra a área privativa do apartamento do réu/agravante. 3. Recurso conhecido e parcialmente provido*.” (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.16.013578-6/001 - Relatora Des.(a) Shirley Fenzi Bertão- 11ª CÂMARA CÍVEL- DJ 07/07/2016)

26. Pressuposto, portanto, para a concessão de tutela de urgência satisfativa, adequada ao caso concreto, é a existência de uma situação de perigo de dano iminente, resultante da demora do processo, e a probabilidade da existência do direito. Analisando-se o caso, permissa vênia, é induvidoso que, caso sejam concluídas as obras em comento, os prejuízos serão imediatos aos condôminos, pelos motivos já elencados nessa petição inicial.

27. Ademais, dada esta continuidade da obra e, posteriormente, caso venha a ser julgada procedente a presente ação, seria necessária a sua demolição, o que nos leva a entender que a paralisação imediata é medida prudente, que busca evitar a ocorrência de danos anto ao Condomínio Autor quanto aos Condôminos Requeridos.

V- DOS PEDIDOS

28. ***Ex positis***, o Condomínio Autor requer:

a) liminarmente, a concessão da tutela de urgência antecipada, procedendo este D. Juízo ao embargo da obra reclamada, nos termos do artigo 300 do Código de Processo Civil e artigo 1.336 do Código Civil, com a citação do Condôminos Requeridos para que, imediatamente, paralisem e/ou ordenem a paralisação da obra embargada, com as devidas reconstituições, modificações e/ou demolições Às expensas dos mesmos e, ainda, que se abstenham de proceder ou ordenar qualquer obra que venha alterar a forma da fachada do Edifício ..., sob pena de multa diária em valor a ser arbitrado por este D. Juízo, a qual sugere o valor, por dia de descumprimento, no importe de R$ ... (...);

b) a citação dos Condôminos Requeridos para, ainda, no prazo legal, apresentarem contestação, sob pena de revelia;

c) despicienda a designação de audiência conciliatória;

d) requer, finalmente, seja julgada procedente a presente ação, com a expedição do competente mandado de embargo, condenando-se os Condôminos Requeridos para que, imediatamente paralisem e/ou ordenem a paralisação das obras embargadas, com as devidas reconstituições, modificações e/ou demolições às expensas dos mesmos, condenando-os, ainda, ao ressarcimento de eventuais danos causados ao Condomínio Autor, ao ressarcimento das custas processuais e honorários advocatício sucumbenciais;

e) requer a produção de provas em direito admitidas, especialmente o depoimento pessoas do Condômino Requerido, bem como fotografias comprobatórias da ação predatória, oitiva de testemunhas e realização de prova pericial.

Valor da Causa: R$ ... (...)

P. Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)