MODELO DE PETIÇÃO

EMBARGO DE OBRA. FECHAMENTO DE FACHADA. CONTESTAÇÃO

Rénan Kfuri Lopes

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

Processo n. ...

(nome), devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, por seu advogado *in fine* assinado, vem respeitosamente apresentar sua CONTESTAÇÃO, nos autos da Ação de Embargo de Obra Cumulada com pedido de Tutela Antecipada de Urgência de Natureza antecipada proposta pelo Condomínio do Edifício ..., neste ato representado pelo seu representante legal e síndico, Sr. ..., autor, também já qualificado, pelos seguintes fatos e fundamentos adiante articulados:

I- DA TEMPESTIVIDADE

1. Nos termos do art. 335 do Código de Processo Civil, considerando que o prazo para responder a presente ação iniciou-se na data da audiência, qual seja ..., e conforme descrito na intimação de ID ..., que trouxe o seguinte despacho: “*Se não comparecer à audiência ou, se comparecer, não houver autocomposição, da data da audiência correrá o prazo de 15 dias para apresentar contestação”,* tem-se por tempestiva a presente contestação, cujo término finda-se em ..., devendo, portanto, ser acolhida.

II- DA SÍNTESE DAS ALEGAÇÕES DA PARTE AUTORA

2. Em sua exordial, o autor alega que, o requerido encaminhou ao síndico, no dia ..., um documento denominado “Comunicação de Obra- apto. ...”, através do qual formalizou sua intenção de realizar o fechamento parcial da área privativa externa da unidade ..., motivo pelo qual solicitou convocação da “*Assembleia Geral Extraordinária*” visando tratar sobre o assunto.

3. Alegou que, apesar de não ter sido aprovada a correspondente alteração em assembleia, o requerido iniciou as obras de fechamento da área privativa.

4. Ressaltou ainda que as imagens de divulgação comercial do empreendimento imobiliário, ora Condomínio Autor, são claras quanto a característica aberta/descoberta da área externa das unidades localizadas em seu ...º andar.

5. Seguiu alegando que a conclusão da obra de fechamento parcial da área privativa da unidade ... seria capaz de alterar significativamente a forma externa da fachada do Condomínio Autor, prejudicando a estética e a harmonia da construção arquitetonicamente engajada na obra, o que, segundo ele, acarretará desvalorização global do empreendimento.

6. Destarte, a parte autora ajuizou a presente demanda requerendo a paralização e/ou demolição da obra, bem como a condenação por eventuais danos causados ao Condomínio Autor, ressarcimento de custas processuais e honorários de sucumbência.

7. Contudo, não há que prosperar os pedidos formulados.

III- DA PRELIMINAR DE PERDA DE OBJETO DA AÇÃO

8. Trata-se de Ação Ordinária de Embargo de Obra c/c pedido de Tutela de Urgência de Natureza Antecipada ajuizada por Condomínio do Edifício ... em desfavor de ...

9. Verifica-se que, na decisão contida no ID ..., foi deferido parcialmente o pedido de tutela de urgência, para que os requeridos suspendam as obras a fim de assegurar a segurança dos condôminos, sob pena de aplicação de multa diária em caso de continuidade da obra no importe de R$ ... (...), até o limite de R$ ... (...), sem prejuízo das demais sanções legais.

10. Ocorre Exa., que o fechamento parcial da área privativa foi concluído antes da propositura da presente ação, conforme corrobora as fotos anexas na própria exordial.

11. Portanto Exa., não há que se falar em tutela de urgência a fim de cessar a continuidade da obra, uma vez que já concluída.

12. O requerido concluiu a obra de fechamento parcial de sua área privativa no final de ..., antes da propositura da ação, que ocorreu em ..., com a juntada da petição inciial e documentos no dia ...

13. Portanto, trata-se de um evidente caso de perda de objeto do pedido, eis que não havia obra a ser paralisada no momento que ocorreu a distribuição da ação, em ...

14. Registre-se que, os processos de números ... e ..., caso idênticos ajuizados pelo mesmo Autor da presente demanda, inclusive distribuídas no mesmo dia com os mesmos pedidos de tutela de urgência, também foram deferidas em decorrência das mentiras do síndico, que conduz maliciosamente o Condomínio/Autor, pelas mesmas alegações e fundamentos.

15. Em todos os casos supracitados, o requerente propõe ações visando o deferimento de tutela de urgência para a paralização de obras que já foram concluídas, e há várias provas que corroboram a respectiva ciência do síndico acerca das conclusões.

16. O Tribunal de Justiça de Minas Gerais inclusive, já revogou a decisão de concessão de tutela de urgência proferida nos autos n. ..., ao dar provimento ao Agravo de Instrumento n. ... em desfavor do Condomínio ora Autor:

(...)

17. Insta salientar ainda que, no caso dos autos, também se verificam ausentes os requisitos para concessão da tutela de urgência, nos termos do artigo 300 do Código de Processo Civil, *in verbis*:

“*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. Acerca do assunto, os Tribunais têm entendido que a liminar deve ser indeferida ante a ausência do preenchimento dos requisitos elencados no artigo 300 do CPC, *in verbis*:

“*AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE NOMEAÇÃO DE ADMINISTRADOR PROVISÓRIO - TUTELA DE URGÊNCIA - AUSÊNCIA DE ELEMENTOS QUE EVIDENCIEM A PROBABILIDADE DO DIREITO E O PERIGO DE DANO OU O RISCO DE RESULTADO ÚTIL DO PROCESSO NESSE MOMENTO PROCESSUAL - ART. 300 (lei 13.105/15) - FALTA DE INTERESSE DE AGIR DO AUTOR - EXTINÇÃO DO PROCESSO - ART. 485, VI DO CPC - EFEITO TRANSLATIVO. Nos termos do art. 300, do novo CPC, (lei 13.105/15), a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco de resultado útil do processo. Ausentes os elementos que evidenciem a probabilidade de direito de que a parte requerente da tutela antecipada detém o direito capaz de ensejar o deferimento da medida que, na maioria das vezes, será demonstrado por meio do conjunto probatório, deve ser indeferida a tutela antecipada requerida. Deve ser concedido efeito translativo ao recurso de agravo de instrumento para extinguir o processo sem resolução de mérito, nos termos do art. 485, VI do CPC, tendo em vista a ausência de interesse de agir do autor/agravado*.” (TJMG – A.I. N. 1.0000.16.056594-1/002 - Relator Des. Marco Aurelio Ferenzini- 14ª CÂMARA CÍVEL – DJ 23/03/2017)

19. Diante das considerações supra, incumbia ao Autor demonstrar de forma cabal a probabilidade do direito, bem como comprovar o perigo do dano ou risco à segurança dos condôminos, o que não ocorreu.

20. *In casu*, inexistem elementos suficientes a demonstrar a probabilidade do direito alegado pelo Autor, principalmente porque inexiste obra em andamento a ser suspensa, o que exige o indeferimento do pedido de tutela de urgência, bem como a improcedência dos pedidos da inicial, tendo em vista que a ação proposta foi de Embargo de Obra c/c Pedido de Tutela de Urgência de Natureza Antecipada, e não Ação Demolitória Autônoma.

21. Nesse caso, houve o desaparecimento do interesse, ou seja, a parte autora não pode mais extrair utilidade alguma da ora medida processual pendente de julgamento, endo em vista a Ação de Embargo proposta.

22. Com relação a concessão da Tutela de Urgência, fica requerida a reconsideração do Juízo, a fim de regularizar a tramitação do feito em apreço ao princípio da economia processual.

IV- REBATE AO QUADRO FÁTICO (ART. 341, CPC 2015)

23. Longe de ter razão, o autor, sobre as narrativas da peça vestibular.

24. A presente ação foi proposta a fim de embargar obra realizada pelo requerido para fechamento parcial de sua área privativa.

25. A parte autora utiliza-se do argumento da necessidade da propositura do correspondente embargo, a alteração significativa da fachada do edifício, que, segundo o autor, prejudica a estética e harmonia da construção arquitetônica, bem como desvaloriza financeiramente o imóvel.

26. Ocorre Exa., que não houve alteração significativa da fachada do Edifício, uma vez que, o fechamento da área privativa foi realizado em sua divisão 83% em vidro. Além do fechamento por cortina de vidro, o acabamento foi realizado no mesmo tom da fachada, harmonizando com a volumetria do restante do edifício. O fechamento superior (teto) é constituído de vidro de policarbonato incolor com inclinação para drenagem de água. A estrutura metálica também foi pintada no mesmo tom da fachada, de forma harmônica e de acordo com a volumetria do edifício.

27. Além disso, todos os materiais utilizados na obra são leves e resistentes, sendo distribuídos em bases metalizas de metalon e cobertura de policarbonato, seguindo as normas da NBR6120.

28. Ademais, vários proprietários de unidades autônomas do Edifício ... também alteraram suas propriedades ao executarem a extensão de suas salas de estar, com fechamento de sacada por cortina de vidro, sem autorização dos demais condôminos em AGE e sem autorização da Prefeitura de ..., mas não houve nenhuma demanda judicial em desfavor destes proprietários.

29. Cumpre salientar que, o projeto de fechamento parcial da área privativa do requerido foi elaborado pela arquiteta ..., que conhece sobremaneira o projeto arquitetônico do Condomínio do Edifício ..., uma vez que o seu escritório foi o responsável pelo projeto executivo do imóvel padrão montado pela Construtora ... e ainda se não bastasse tal cuidado na escolha da profissional, a mesma é casada com o Sr. ..., que foi o engenheiro da obra em questão, sendo este sempre consultado para que não houvesse nenhum questionamento no que concerne aos critérios para manutenção e preservação ao coletivo.

30. Portanto, foi realizado um projeto seguindo exatamente os mesmos elementos de composição da fachada do prédio quanto a sua forma, volume, equilíbrio, cores, textura, brilho, etc., a fim de que não houvesse nenhuma alteração estética substancial.

31. Cumpre ressaltar ainda que, o arquiteto responsável pelo projeto do Edifício ..., Sr. ..., foi consultado acerca do fechamento da área privativa do apartamento do réu, tendo afirmado que a proposta estaria aprovada por ser harmônica com o edifício, não comprometendo a arquitetura original.

32. As todos do projeto abaixo colacionadas demonstram a harmonia estética do fechamento realizado pelo réu com toda a fachada do edifício, não comprometendo a arquitetura original, tendo, inclusive, proporcionado valorização ao prédio:

(...)

33. Percebe-se que, os vidros translúcidos colocados não modificam a beleza arquitetônica do edifício, até por ser difícil sua visualização, não importando em alteração ou em inovação proibida, por ser imperceptível e de insignificância no conjunto harmônico visual.

V- DA PADRONIZAÇÃO E NECESSIDADE DO FECHAMENTO DAS ÁREAS PRIVATIVAS

34. Cumpre destacarmos que todos os proprietários das demais unidades habitacionais com área privativa do ... andar do Edifício ... também pretendem realizar o fechamento parcial de suas áreas privativas, no mesmo padrão e com o mesmo projeto do requerido, uma vez que é inviável continuarem com as suas áreas descobertas, conforme as declarações anexas.

35. Ora Exa., ao adquirir uma área privativa, que é deveras mais onerosa que as demais unidades, os proprietários não apenas adquirem ou investem, mas concretizam um sonho, e mais ainda, um projeto de vida, de família. Para tanto, é necessário a realização de obras nessas unidades, não só pela questão de conforto e segurança, mas também em razão das particularidades do clima e do relevo da região de ... É uma região que venta muito e possui um frio mais rigoroso. Como prova dessa necessidade, observamos facilmente em vários empreendimentos do entorno que, para o adequado uso das áreas privativas, é imprescindível algum tipo de fechamento.

36. Além disso, ainda há a questão de risco de infiltrações e vazamento de água da chuva, uma vez que as áreas descobertas acabam propiciando o acúmulo de água na área e, caso ocorra algum entupimento, o problema se torna muito maior, como de fato já ocorreu. Já ocorreram grandes problemas no Edifício ... com infiltração de intensa quantidade de água por uma das áreas privativas descobertas, sendo que o fechamento é a solução, conforme vídeos anexos (doc. n. ...). Portanto, há que se considerar também o aspecto necessário do fechamento.

37. No print abaixo, podemos verificar a manifestação de uma das proprietárias de área privativa do ... andar, se manifestando acerca da correspondente necessidade de fechamento:

(...)

38. Na mensagem enviada ao grupo de proprietários do Edifício ..., a proprietária da unidade n. ..., Sra. ..., relata que ...

VI- DAS ASSEMBLEIAS CONDOMINIAIS

39. Segundo o autor, o fechamento parcial da área privativa do requerido foi realizado em desacordo com a convenção de condomínio.

40. Acontece que, visando o cumprimento do disposto na Convenção de Condomínio do Edifício ..., o autor solicitou Assembleia Geral Extraordinária cuja pauta era alteração de fachada do apartamento n. ...

41. A Assembleia ocorreu no dia ..., com a participação de proprietários/representantes de 10 unidades autônomas do Edifício ...

42. Na respectiva sessão, foram apresentadas fotos do Edifício em diversos ângulos, bem como o projeto do fechamento da área privativa do apartamento n. ..., nomes dos arquitetos responsáveis e materiais a serem utilizados. Nesta AGE, o síndico, Sr. ... perguntou se o respectivo projeto havia sido apresentado ao ..., arquiteto do edifício, uma vez que, sua aprovação seria importante para a aprovação dos demais condôminos.

43. Conforme ata anexa a essa defesa, apesar de, em um primeiro momento todos os condôminos presentes se manifestarem favoráveis ao fechamento parcial da área privativa do apto. ..., posteriormente, o síndico ... levantou algumas questões, quais sejam: 1) Que gostaria da opinião estética do Sr. ..., uma vez que a Sra. ... não era a projetista do prédio, mas sim o Sr. ...; 2) Gostaria do “ok” dos demais moradores do ...andar para saber se eles concordam em continuar com o mesmo projeto, como colocado pela sra. ...; 3) Que queria consultar o departamento jurídico acerca da unanimidade constante no art. 20 da Convenção de Condomínio (se o quórum seria unanimidade dos presentes ou das unidades totais).

44. Vislumbra-se, portanto que, conforme demonstramos nesta defesa, os questionamentos principais foram atendidos, já que o arquiteto Sr. ... se posicionou positivamente ao fechamento da área privativa, e os moradores das demais unidades do ... andar se manifestaram a favor de seguir o padrão da obra.

45. Há que se considerar ainda que, o comparecimento de todos os condôminos em uma AGE é praticamente impossível, considerando que alguns dos 52 proprietários não moram no país, outros não conseguem participar em determinados horários etc. Mas em conversas no grupo de proprietários no Whatsapp, ficou claramente demonstrado a concordância sobre o fechamento parcial das áreas privativas do ... andar de todos que ali se manifestaram, onde também se posicionaram desfavoráveis a judicialização deste caso.

46. Com relação ao quórum exigido para a alteração realizada pelo requerido, mesmo sendo considerado o da unanimidade dos Condôminos e, portanto, a obra estivesse em desacordo com o que dispõe o artigo 1.336, III, do Código Civil Brasileiro, há que se observar que o cerne da respectiva ação sob julgamento restringe-se ao efeito arquitetônico e estético gerado pelo fechamento.

47. E, como já exaustivamente expusemos aqui, é totalmente infundada a alegação de que houve alteração da fachada, notadamente porque a fachada é o invólucro da edificação, o que inclui todas as paredes externas, janelas, varandas etc, sendo certo que a mesma não sofreu qualquer tipo de alteração e permanece da mesma forma, cor do seu estado original.

VII- DA REGULARIZAÇÃO JUNTO À ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

48. O requerente utiliza também como justificativa ao ajuizamento da presente ação a falta de aprovação da obra pelo município de ...

49. Afirma o condômino requerente que, o Departamento de Fiscalização de Obras esteve no edifício, em razão da denúncia instaurada pelo próprio síndico. Ocorre que, não houve fiscalização pela obra realizada pelo requerido (fechamento da área privativa do apto. ...). O mesmo sequer foi notificado da respectiva denúncia. Se em algum momento houve fiscalização da Prefeitura de ... no Edifício ..., esta provavelmente se deu nas lojas instaladas no pilotis, que também foram denunciadas pelo síndico, mas já foram encerradas.

50. Não obstante, registre-se que o requerido já iniciou o processo de regularização da obra, conforme protocolo anexo aos autos.

51. Obviamente, seria ilógico o Condomínio/Autor exigir do Réu a regularização prévia da obra junto à municipalidade, pois, é sabido que o poder executivo, em função do grande volume de atendimentos que presta, não dispõe de estrutura para a imediata análise de todos os processos.

52. Há ainda a questão da pandemia desde março de 2020, que tem paralisado os serviços da Prefeitura. Principalmente no que tange a prefeitura de ..., que está com seu quadro já reduzido, trabalhando em sistema home office, o que torna o processo ainda mais moroso e difícil. Prova disso são as inúmeras tentativas da engenheira contratada pelo requerido para dar andamento ao processo de regularização, se restando frustradas pela dificuldade para entrar em contato com a engenheiras responsáveis no respectivo setor de obras.

53. Portanto, trata-se de uma questão de coerência e razoabilidade, que não vem sendo observada pelo condomínio autor, que através de seu síndico ... preferiu custear um processo judicial apenas pelo fato de que já se desentendeu com o ora requerido. A questão aqui é pessoal!

54. Ora V. Exa., veja o absurdo que envolve a presente ação: Trata-se de uma obra em que os demais condôminos estão de acordo; o fechamento se tornará padrão para as demais áreas privativas que também possuem o intuito e a necessidade do fechamento; o fechamento em quase sua totalidade é constituído de vidro, que não influencia na estética da fachada; o processo de regularização junto à Prefeitura já foi iniciado; há outras alterações de fachada realizadas no prédio, através de fechamento por cortina de vidro, sem que o síndico demandasse contra esses proprietários.

55. Então, qual seria a verdadeira intenção para a propositura da presente ação?

56. A resposta da pergunta acima é que a questão se tornou pessoal, a partir do momento em que houveram brigas entre o síndico ... e o ora réu, testemunhadas por várias pessoas, inclusive no próprio grupo de whatsapp.

57. No grupo de proprietários de unidades autônomas do Edifício ... é possível vislumbrar a manifestação dos proprietários contra a judicialização de casos que poderiam ser resolvidos amigavelmente. Há também manifestações sobre os erros na gestão do síndico ..., conforme cartas abertas enviadas pela incorporadora ... (responsável pela construção do Edifício ...) e dos locatários das lojas do pilotis, enviadas a todos os moradores.

58. Portanto Exa., conforme documentos que ora anexamos a esta defesa, podemos ver que o atual síndico vem gerindo os problemas de forma desorganizada, provocando prejuízos altíssimos ao condomínio com custas processuais e honorários contratuais em ações sem fundamento, sendo que os problemas poderiam ser resolvidos amigavelmente.

VIII- MÉRITO DA CONTESTAÇÃO

59. Sustenta o requerente que, ao fechar a sua área privativa, o requerido alterou a fachada do condomínio, ao arrepio do disposto no art. 1336, III do CC; o artigo 10, I, IV, § 2º da Lei de Incorporação de Condomínio; os artigos 15 e 188 da Lei Municipal nº ..., os itens 4 e 5 da NBR 16280/EMENDA 2015 e, finalmente, os artigos ... e... da Convenção de Condomínio do Edifício ...

60. Pois bem, a lei civil estabelece, para casos tais, que existe parte de propriedade exclusiva e de propriedade comum, sendo que o condômino proprietário pode modificar a parte de sua propriedade exclusiva, como bem lhe aprouver, desde que não comprometa a segurança do edifício.

61. No que tange a segurança do edifício, para o fechamento da área privativa do apto. n. ... foram cumpridos todos os requisitos, bem como observado os aspectos estruturais do edifício, de acordo com as melhores e mais seguras diretrizes de engenharia, quais sejam: NBR 16.259:2014 – Envidraçamento de sacadas, NBR 16.280:2015 – Norma de reformas, NBR 14762:2001- Dimensionamento de Estruturas, NBR 15575 – Desempenho Térmico, acústico e de segurança ao fogo, conforme relatório de visita técnica anexa aos autos.

62. Como o autor nada provou com relação ao comprometimento da segurança do prédio, denota-se que o fechamento da área privativa em nada influencia.

63. Assim, vale mencionar que a área privativa externa do apartamento n. ... é de propriedade exclusiva do requerido, não podendo se caracterizar como área comum.

64. O artigo 1.331 do CC estabelece que as partes suscetíveis de utilização independente sejam de propriedade exclusiva do condômino e é claro que a área privativa dos apartamentos somente tem acesso o proprietário e quem este permitir que ali adentre.

65. Já as paredes externas, esquadrias e acessórios que compõe a fachada do edifício, seriam partes em comum e que, portanto, não podem ser significativamente alteradas inovadas ou modificadas, sem o consenso dos demais proprietários.

66. Todavia, na presente demanda, o que ocorreu foi o fechamento da área de utilização independente com vidros translúcidos, e materiais do mesmo padrão do edifício, que não modificam nem alteram as paredes externas, nem as esquadrias do prédio.

67. Contudo, a questão é extremamente subjetiva quanto ao visual da fachada, que compõe a arte arquitetônica do prédio ou a harmonia desta arquitetura.

68. Logo, as fotos trazidas aos autos (doc. n. ...) mostram-se suficientes para se vislumbrar que a modificação e inovação realizada na área privativa do apartamento n. ... não foram de monta, a ponto de se poder afirmar que afetaram a estética ou a harmonia do conjunto arquitetônico.

69. Ademais, por ser uma modificação sutil não se pode afirmar que compromete a beleza arquitetônica do edifício, bem como não destoa das linhas gerais do prédio, ou seja, não há alteração no conjunto harmônico visual.

70. Podemos dizer que até valoriza o Edifício, conforme demonstram as fotos, onde as demais áreas serão fechadas no mesmo padrão.

71. Destarte, o requerido de fato ajudou os demais condôminos proprietários das áreas privativas descobertas, ao determinar um elegante padrão de cobertura da área privativa externa.

72. Corroborando este entendimento, colacionamos os seguintes julgados:

“*ALTERAÇÃO DE FACHADA DE EDIFÍCIO. PRESERVAÇÃO DA HARMONIA DO CONJUNTO. TOLERÂNCIA. COMINATÓRIA. IMPROCEDENTE. Não obstante o princípio geral da inalterabilidade da fachada por qualquer condômino sem anuência de todos os demais, a regra do art. 10, inciso I, da Lei n. 4.591/64, efetivamente, precisa ser mitigada, até porque a utilização do edifício deve adaptar-se às inovações criadas pelo progresso*.” (Condomínio Urbano, 3ª Ed., 1994, págs. 237/238).

“*Em condomínio de Edifício de apartamento, não é razoável compelir o desfazimento de obra condômino que envidraçou a varanda da sua unidade, utilizando esquadrias de alumínio, sem perturbar de modo apreciável a harmonia da fachada externa*.” (TJRJ – Ap. n. 1.771-Niterói, Rel. Des. J. C. Barbosa Moreira, ac unânime, 5ª CC).

“*CONDOMÍNIO. PRETENSÃO DO CONDÔMINO VIZINHO DE DEMOLIÇÃO DE OBRA. FECHAMENTO DE SACADA. AUSÊNCIA DE DELIBERAÇÃO DOS DEMAIS CONDÔMINOS. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DE REGRAS LEGAIS E CONVENCIONAIS. NÃO CONFIGURADA ALTERAÇÃO SUBSTANCIAL. MITIGAÇÃO DAS REGRAS QUE REGULAM A MATÉRIA. UTILIZAÇÃO DAS DIRETRIZES DA PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE PARA SOLUÇÃO DO LITIGIO. No caso, não restando demonstrado que a obra efetivada pelo condômino alterou substancialmente a fachada do prédio e acarretou prejuízos ao condômino demandante e aos interesses da coletividade condominial, impõe-se a mitigação das normas jurídicas que disciplinam a matéria, e resolução do litígio à luz dos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade. APELAÇÃO DESPROVIDA*.” (Apelação Cível, Nº 70035765866, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Glênio José Wasserstein Hekman, Julgado em: 16-05-2012).

“*APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DEMOLITÓRIA. FECHAMENTO DE SACADAS. APROVAÇÃO DE TODOS OS CONDÔMINOS POR MEIO DE ASSEMBLEIA, EXCETUADO O VOTO DO AUTOR. MANUTENÇÃO DA AUTORIZAÇÃO PARA FECHAMENTO. NECESSIDADE E UTILIDADE. Não obstante a qualidade de bem comum da fachada, prevista inclusive como dever no artigo 1.336, inciso III, do Código Civil, há que se impor certa mitigação ao dispositivo, pois é abusiva a restrição de modificação unicamente pelos interesses egoísticos de um só condômino, como ocorre no caso concreto. Fechamento das sacadas que foi aprovado em assembleia de condôminos, com a adoção de determinado padrão, tendo apenas o autor demonstrado contrariedade. Justificada a necessidade, utilidade e aplicando-se o princípio da proporcionalidade, mantém-se a autorização para o fechamento. À UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO*.” (Apelação Cível, Nº 70039472196, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em: 25-08-2011).

“*AÇÃO DEMOLITÓRIA. ALTERAÇÃO DE FACHADA. FECHAMENTO DE SACADA DE APARTAMENTO. ACEITAÇÃO DA MAIORIA DOS CONDÔMINOS. PREVISÃO, OUTROSSIM, POR OCASIÃO DA VENDA DO IMÓVEL, PARA O FECHAMENTO DA SACADA, SENDO QUE DURANTE A TRAMITAÇÃO DA DEMANDA HOUVE A CONCESSÃO DO HABITE-SE. O FECHAMENTO DA SACADA, POR DERRADEIRO, NÃO COMPROMETEU A HARMONIA DA OBRA, NEM MESMO DESVALORIZOU O IMÓVEL, POIS FORAM OBSERVADOS OS PROCEDIMENTOS PADRÕES ESTABELECIDOS PELA ARQUITETA RESPONSÁVEL PELA OBRA. AGREGA-SE QUE, APÓS O AJUIZAMENTO DA PRESENTE DEMANDA, HOUVE O FECHAMENTO DE OUTRAS SACADAS POR OUTROS CONDÔMINOS, TENDO SIDO APROVADO QUE O SEJA COM VIDROS, DESDE QUE RESPEITADO O PADRÃO DE COR INDICADO PELA ARQUITETA DO PRÉDIO, PELA MAIORIA DOS CONDÔMINOS PRESENTES EM ASSEMBLÉIA GERAL. APELAÇÃO IMPROVIDA*.” (Apelação Cível, Nº 70025744392, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Elaine Harzheim Macedo, Julgado em: 28-08-2008)

73. No caso em apreço, ainda soma-se o fato do arquiteto responsável pelo projeto do Edifício ... aprovou o fechamento, entendendo ser harmônico, não comprometendo assim, a arquitetura original.

74. Ademais, ressalta-se o fato de que corriqueiramente os edifícios são comercializados com a área privativa descoberta, uma vez que, dependendo do caso, a cobertura de área externa pode importar em diminuição do potencial construtivo da Construtora naquele local.

75. As construtoras tendem a aproveitar ao máximo o potencial construtivo da edificação de forma a obter maiores lucros. Sendo assim, para fins de economia financeira, muitas construtoras não entregam o edifício já com o fechamento dessas áreas externas, mas, no momento da comercialização, os próprios construtores informam aos eventuais compradores que a área descoberta pode ser coberta, caso o proprietário tenha interesse.

76. O requerido, ao adquirir a sua unidade do Edifício ..., foi informado que poderia realizar o fechamento de sua área privativa externa, até mesmo em razão das particularidades do clima e relevo da região. Agora, infelizmente se vê nesse imbróglio por causa de um fechamento de área externa realizado com muito zelo e carinho por profissionais altamente capacitados e escolhidos para sua atuação no próprio edifício, sem contar ainda, as despesas que arcou para a realização de todo o projeto.

IX- PEDIDOS:

77. ***Ex positis***, requer:

a) seja a preliminar de perda de objeto da ação acolhida;

b) seja a presente contestação recebida por tempestiva, e juntada aos autos, para que produza seus jurídicos e legais efeitos;

c) sejam julgados improcedentes os pedidos aduzidos pelo autor na presente ação, pelos motivos supra expostos;

d) seja o Condomínio Autor condenado ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, bem como honorários sucumbenciais;

e) a produção de provas em direito admitidas.

P. Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)