

Em condomínio, obra em área não-privativa leva a coletividade em conta

O condomínio em edifícios é composto por áreas de uso privativo, ou seja, as unidades autônomas de uso exclusivo do proprietário (habitacionais ou comerciais) e outras, de uso comum, que podem ser definidas como um indissociável acessório da primeira, mas objeto de co-propriedade.

A destinação, seja ela privativa ou comum, é previamente determinada pelo Incorporador antes mesmo da construção do edifício, através da especificação de condomínio.

A regulamentação da matéria está prevista no Código Civil. O artigo 1.331, parágrafo 2º, estabelece que

o solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

O artigo 1.335, inciso II, do mesmo diploma, por sua vez, regra que o uso das partes comuns será feito “conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores.”

Todos os condôminos têm o direito de usar e gozar livremente das partes comuns do empreendimento e de acordo com a destinação atribuída em convenção, que rege a vida em condomínio. Em outras palavras, salvo se houver consenso unânime, não se pode tolher da coletividade a possibilidade de livre utilização de áreas não-privativas em benefício exclusivo de um ou de outro.

Com alguma frequência, esta premissa é desrespeitada. É o que ocorre quando um condômino, sem o consentimento dos demais, realiza obra de expansão de sua unidade autônoma sobre área de propriedade e uso comum. Esta situação se mostra mais comum em unidades térreas ou naquelas localizadas no último andar do edifício.

O Tribunal de Justiça de São Paulo tem decidido de forma reiterada que, quando verificada esta hipótese, o condômino infrator além de ser condenado ao pagamento de multa pecuniária, estará sujeito à ordem de desfazimento da acessão realizada em área comum.

Dentre os casos concretos já decididos pelo tribunal estadual, merece destaque a Apelação 244.338-4/7-TJ/SP, na qual foi mantida anterior determinação de imediata demolição de acréscimos a uma unidade autônoma, que invadiu 1,3 metro da área destinada ao uso comum. A decisão pode ser considerada como um espelho do entendimento jurisdicional (aplicado até hoje em diversos casos análogos), pois destaca a impossibilidade de convalidação do uso ilegítimo das áreas condominiais com o decurso do tempo, o que possibilita ao Condomínio reaver seu direito a qualquer momento.