



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
GABINETE DES. FRANCISCO BANDEIRA DE MELLO
8ª CÂMARA CÍVEL

77^B
144

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0053883-6

APELANTE: Domingos José de Souza Leão e Maria do Socorro Acioli Souza Leão

APELADO: Município de Recife

RELATOR: Des. Francisco Bandeira de Mello

EMENTA: ADMINISTRATIVO. AÇÃO DEMOLITÓRIA. ESTRUTURA METÁLICA. CONSTRUÇÃO SITUADA EM ÁREA COMUM. REDUÇÃO DOS PARÂMETROS DE AFASTAMENTO EXIGIDOS PELA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL. **1.** De início, anota-se que a estrutura metálica, objeto da demanda, foi construída sem a concordância de todos os condôminos. **2.** Por outro lado, o laudo acostado evidencia que a construção situa-se em área comum e que reduziu os parâmetros de afastamento exigidos pela legislação municipal. **3.** Dito documento não foi em nenhum momento concretamente impugnado. **4.** Ressalta-se que a prova da não redução de afastamentos era ônus que incumbia aos réus, nos termos do artigo 333, II, do Código de Processo Civil. **5.** Ademais, o fato de a construção ter ocorrido em período já razoavelmente longo e às vistas dos responsáveis pela Municipalidade, conquanto suficiente para afastar os vícios atinentes às idéias de clandestinidade ou de má-fé, não chega a alcançar a nota da regularidade. **6.** Igualmente, não procede a justificativa dos apelantes de que o réu varão, antes de iniciar a construção, compareceu à Prefeitura e foi informado que deveria consultar e se reger pela aderência dos moradores e proprietários, pois a legislação municipal exige a expedição de licença para qualquer construção. **7.** De outra parte, eventuais irregularidades em relação às construções realizadas em outros apartamentos não possuem o condão de legitimar a construção pertencente ao apelante, à luz das posturas municipais. **8.** Quanto à alegação de estarem respaldados pela Lei 4.591/64, e pelo Regimento Interno do Condomínio, impende consignar que esses dispositivos não são aplicáveis ao caso concreto, eis que não restou comprovado a anuência de todos, não servindo de prova a mera alegação de que grande maioria dos moradores também teria ampliado as suas respectivas unidades. **9.** Apelo improvido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos da apelação cível nº 0053883-6, acima referenciada, acordam os Desembargadores integrantes da 8ª Câmara Cível deste Tribunal de Justiça, à unanimidade, em negar provimento ao apelo, nos termos do voto do Relator, que integra o acórdão.

Recife, 03 de dezembro de 2009 (data do julgamento).

Des. Francisco Bandeira de Mello
Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
GABINETE DES. FRANCISCO BANDEIRA DE MELLO
8ª CÂMARA CÍVEL

91
e
145

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0053883-6

COMARCA: Recife

APELANTE: Domingos José de Souza Leão e Maria do Socorro Acioli Souza Leão

APELADO: Município de Recife

RELATOR: Des. Francisco Bandeira de Mello

RELATÓRIO

Trata-se de **apelação cível** interposta por Domingos José de Souza Leão e Maria do Socorro Acioli Souza Leão contra sentença proferida pelo Juízo de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública da Capital, que, nos autos da Ação Demolitória nº 00198035826-5, julgou procedente o feito, determinando a demolição da garagem (coberta em estrutura metálica) de que trata os presentes autos.

Em breve retrospecto, anoto que o Município do Recife ajuizou a ação subjacente ao presente apelo com o fim obter tutela judicial demolitória de cobertura em estrutura metálica, em área de condomínio, localizado em Zona de Urbanização Preferencial – 1, construída sem licença da Edilidade ou projeto aprovado, além de violar os parâmetros de afastamento previstos na legislação municipal.

Sobrevindo o ato sentencial acima referido, os demandados/apelantes asseveraram em suas razões que: **(i)** provaram em Juízo, através de 3 (três) testemunhas, que a instalação da garagem, objeto da demanda, foi construída com a anuência de quase todos os condôminos, e que apenas um discordou; **(ii)** a construção foi feita em comum acordo, tanto que dos oito proprietários, cinco construíram garagens; **(iii)** o réu varão, antes de iniciar a construção, compareceu à Prefeitura e foi informado que deveria consultar e se reger pela aderência dos moradores e proprietários; **(iv)** a garagem dos recorrentes fica no fundo lateral do prédio, não prejudicando ninguém; **(v)** a garagem foi construída há 9 (nove) anos, e por fim **(vi)** sustenta que sua conduta está amparada pela Lei 4.591/64, e pelo Regimento Interno do Condomínio.

Pugnou pela reforma da decisão.

Contra-razões às fls. 59/67, requerendo o improvimento do apelo e a manutenção da sentença *a quo*.

O Ministério Público de segundo grau opinou pela manutenção da sentença.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
GABINETE DES. FRANCISCO BANDEIRA DE MELLO
8ª CÂMARA CÍVEL

92
@
146

É o essencial a relatar.

Tendo em conta tratar-se de feito que tramitou pelo rito sumário, é desnecessária a revisão, nos termos regimentais.

Assim, inclua-se em pauta, para julgamento oportuno.

Recife, 23 de novembro de 2009.


Des. Francisco Bandeira de Mello
Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
GABINETE DES. FRANCISCO BANDEIRA DE MELLO
8ª CÂMARA CÍVEL

787

147

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0053883-6
COMARCA: Recife
APELANTE: Domingos José de Souza Leão e Maria do Socorro Acioli Souza Leão
APELADO: Município de Recife
RELATOR: Des. Francisco Bandeira de Mello

VOTO

Conforme antedito, cuida-se de apelação cível aforada por Domingos José de Souza Leão e Maria do Socorro Acioli Souza Leão contra sentença que julgou procedente a ação demolitória de cobertura em estrutura metálica, em área de condomínio, localizado em Zona de Urbanização Preferencial - 1, sem, no entanto, possuir aprovação de projeto de obra e licença para construir, além de violar os parâmetros de afastamento previstos na legislação municipal.

Os apelantes aduzem que: (i) provaram em Juízo, através de 3 (três) testemunhas, que a instalação da garagem, objeto da demanda, foi construída com a anuência de quase todos os condôminos, e que apenas um discordou; (ii) a construção foi feita em comum acordo, tanto que dos oito proprietários, cinco construíram garagens; (iii) o réu varão, antes de iniciar a construção, compareceu à Prefeitura e foi informado que deveria consultar e se reger pela aderência dos moradores e proprietários; (iv) a garagem dos recorrentes fica no fundo lateral do prédio, não prejudicando ninguém; (v) a garagem foi construída há 9 (nove) anos, e por fim, (vi) sustenta que sua conduta está amparada pela Lei 4.591/64, e pelo Regimento Interno do Condomínio.

Pois bem.

Os próprios apelantes asseveraram que a estrutura metálica, objeto da demanda, foi construída com a anuência de quase todos os condôminos, e que apenas um discordou, denotando que não houve concordância de todos.

Por outro lado, o laudo de fls. 04 evidencia que a construção em lume situa-se em área comum e que reduziu os parâmetros de afastamento exigidos pela legislação municipal.

Dito documento não foi em nenhum momento concretamente impugnado pelos apelantes.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
GABINETE DES. FRANCISCO BANDEIRA DE MELLO
8ª CÂMARA CÍVEL

798

148

Ressalta-se que a prova da não redução de afastamentos era ônus que incumbia aos réus, nos termos do artigo 333, II, do Código de Processo Civil.

Ademais, o fato de a construção ter ocorrido em período já razoavelmente longo e às vistas dos responsáveis pela Municipalidade, conquanto suficiente para afastar os vícios atinentes às idéias de clandestinidade ou de má-fé, não chega a alcançar a nota da regularidade.

Igualmente, não procede a justificativa dos apelantes de que o réu varão, antes de iniciar a construção, compareceu à Prefeitura e foi informado que deveria consultar e se reger pela aderência dos moradores e proprietários, pois a legislação municipal exige a expedição de licença para qualquer construção.

Com efeito, o Código de Obras da Cidade do Recife, Lei nº 7427/61, no seu art. 114 estabelece que:

"qualquer construção, reforma, reconstrução, demolição, instalação pública ou particular, só poderá ter início depois de expedida pela Prefeitura a licença e o respectivo alvará, e desde que sejam observadas as disposições do presente Código".

No que concerne à justificativa dos apelantes de que os demais moradores também construíram suas garagens, é sabido que eventuais irregularidades em relação às construções realizadas em outros apartamentos não possuem o condão de legitimar a construção pertencente ao apelante, à luz das posturas municipais.

Na mesma linha, este Tribunal de Justiça já se pronunciou:

"AÇÃO DEMOLITÓRIA - PROCEDÊNCIA. A ninguém é permitido desobedecer a lei sob a alegação de que outros a descumprem. Impõe-se a demolição de construção de pavimento superior, em desacordo com as posturas municipais, mormente quando erigido em área de preservação do patrimônio histórico e cultural. Apelo improvido. (Apelação Cível nº 41379-6, 5ª Câmara Cível do TJPE, Olinda, Rel. Des. Florentino de Lima. j. 24.03.2000, un., DOE 12.04.2000, p. 19).

Por fim, os apelantes aduzem estar respaldados pela Lei 4.591/64, e pelo Regimento Interno do Condomínio.

Em verdade, não me parecem aplicáveis esses dispositivos ao caso concreto, eis que não restou comprovado a anuência de todos, não servindo de prova a mera alegação de que grande maioria dos moradores teriam também ampliado as suas respectivas unidades.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
GABINETE DES. FRANCISCO BANDEIRA DE MELLO
8ª CÂMARA CÍVEL

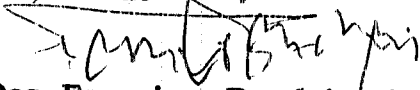
80 B

149

É que, tratando-se de área comum, os condôminos não podem utilizá-la como se fosse extensão das áreas privativas, muito menos sem o consentimento dos outros, posto que o direito de propriedade pertence, simultaneamente, a todos os condôminos.

Ante o exposto, **nego provimento** ao apelo, em ordem a manter a sentença de primeiro grau.

Recife, 03 de dezembro de 2009.


Des. Francisco Bandeira de Mello
Relator