



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba
Gabinete Des. Maria das Graças Morais Guedes

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0000240-10.2013.815.0561

Origem : Comarca de Coremas
Relator : Dr. Eduardo José de Carvalho Soares – Juiz Convocado
Apelante : Francisco Almeida Canuto
Advogado : José Laedson Andrade Silva - OAB/PB 10.842
Apelado : Banco do Brasil S.A
Advogado : Rafael Sganzerla Durand OAB/PB 211.648-A

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REINVIDICATÓRIA. CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NÃO REGULAMENTADO. SUJEIÇÃO ÀS NORMAS DA LEI CIVIL SUBSTANTIVA. INSTALAÇÃO DE ANTENA E EQUIPAMENTOS NO TELHADO CORRESPONDENTE À UNIDADE DO AUTOR. ÁREA COMUM, POR EXPRESSA DISPOSIÇÃO LEGAL. AUSÊNCIA DE CONVENÇÃO OU ASSEMBLEIA CONDOMINIAL REGULAMENTANDO OU DISPONDO EM SENTIDO CONTRÁRIO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO.

Constatada a presença de áreas comuns combinadas com unidades autônomas distintas, haverá então o condomínio e, na ausência de convenção condominial ou assembleia deliberativa, aplicadas serão as normas do condomínio edilício constantes no Código Civil.

- Em se tratando de condomínio edilício, o legislador, atento à realidade das coisas, ciente de que a convivência nesse condomínio especial tem muitas peculiaridades, promoveu regramento específico limitando o direito de propriedade, visto que a harmonia exige a existência de espírito de cooperação, solidariedade, mútuo respeito e tolerância, que devem nortear o comportamento dos condôminos.

- Conforme expressa dicção do § 2º do art. 1.331 do Código Civil, o telhado, a estrutura do prédio e respectivos acessos são áreas de utilização comum pelos condôminos.

VISTOS, relatados e discutidos os autos acima referenciados.

ACORDA a egrégia Terceira Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, à unanimidade, **em negar provimento ao apelo.**

RELATÓRIO

Trata-se de **Apelação Cível** interposta por **Francisco Almeida Canuto** contra sentença (fls. 100/104) prolatada pelo Juízo da Comarca de Coremas que, nos autos da Ação Reivindicatória ajuizada em face do Banco do Brasil S.A, julgou improcedentes os pedidos iniciais.

Em suas razões, fls. 02/08, o apelante narra que é proprietário de uma unidade habitacional no Edifício Suellen de Kássia, localizado na cidade de Coremas, conforme cópia da escritura pública de compra e venda (fls. 11/12).

Aduz que apelado instalou uma de suas agências

bancárias no mesmo edifício citado e, sem autorização do recorrente, apropriou-se da cobertura do apartamento do recorrente para instalar equipamentos como antena de comunicação.

Alega que as unidades habitacionais do edifício possuem registro de forma autônoma, inexistindo constituição de condomínio registrada de forma legal.

Assevera que o objetivo da demanda é devolver ao autor/apelante a área invadida pelo recorrido, podendo gozar, usar e usufruir da cobertura de laje do seu apartamento, já que é o legítimo proprietário.

Prazo decorrido sem apresentação de contrarrazões, conforme certidão fls. 134.

A Procuradoria de Justiça opinou pelo prosseguimento do feito, sem manifestação meritória, fls. 139/141.

É o relatório.

VOTO

Dr. Eduardo José de Carvalho Soares – Juiz Convocado

Rememorando o contexto fático, depreende-se que o Banco do Brasil S/A, ora recorrido, na qualidade de locatário de uma unidade no edifício Suellen de Kássia, localizado no Município de Coremas, instalou antena de comunicação e demais aparelhos externos no telhado do citado edifício, mais especificamente no ponto que fica acima da laje do apartamento de propriedade do autor/apelante, conforme se observa nas fotografias acostadas aos autos (fls. 14/19 e

110/111).

Pois bem.

Constatada a presença de áreas comuns combinadas com unidades autônomas distintas, haverá então o condomínio e, na ausência de convenção condominial ou assembleia deliberativa, serão aplicadas as normas do condomínio edilício constantes no Código Civil.

No caso, mesmo não havendo registro legal do condomínio, constata-se que o Edifício Suellen de Kássia possui unidades autônomas residenciais e comerciais, bem como espaços comuns, sujeitando-se às normas do condomínio edilício, no que couber, conforme previsão na Lei Substantiva Civil, mormente porque ausente convenção dispendo de forma diversa.

Em se tratando de condomínio edilício, o legislador, atento à realidade das coisas, ciente de que a convivência nesse condomínio especial tem muitas peculiaridades, promoveu regramento específico limitando o direito de propriedade, visto que a harmonia exige a existência de espírito de cooperação, solidariedade, mútuo respeito e tolerância, que devem nortear o comportamento dos condôminos.

Sobre o tema, vejamos:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PRELIMINAR DE ILEGALIDADE DA SENTENÇA. INDEFERIMENTO DO PEDIDO DE EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS E UTILIDADE DA PROVA. PRELIMINAR REJEITADA. **CONDOMÍNIO MISTO - RESIDENCIAL E COMERCIAL**. ALEGAÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS INDEVIDAS. NÃO UTILIZAÇÃO DA ÁREA COMUM POR SE TRATAR DE LOJA COMERCIAL AUTÔNOMA E INDEPENDENTE. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. INDIVISÃO. ALEGAÇÃO INFUNDADA. JURISPRUDÊNCIA APRECIADA E NÃO ACATADA. DISTINÇÃO ENTRE A JURISPRUDÊNCIA APRESENTADA E O CASO EM

JULGAMENTO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (...) 3. **Havendo uma combinação de áreas comuns com unidades autônomas distintas, haverá então o condomínio e aplicadas serão as normas do condomínio edilício. Ou seja, é inerente à própria condição de condomínio a indivisão, sob a perspectiva da coisa ou do objeto; havendo, ainda, sob a perspectiva dos sujeitos e coproprietários, a comunhão de interesses.** (...) Sentença mantida por seus próprios fundamentos. (Processo nº 20160110756458 (1046306), 5ª Turma Cível do TJDF, Rel. Robson Barbosa de Azevedo. j. 06.09.2017, DJe 26.09.2017). Destaquei

Conforme expressa dicção do § 2º do art. 1.331 do Código Civil, o telhado, a estrutura do prédio e respectivos acessos são áreas de utilização comum pelos condôminos. Observe-se:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

(...)

§ 2º 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.

Logo, não havendo convenção ou assembleia deliberativa dispendo de modo diverso, impositivas são as normas previstas no Código Civil, devendo ser respeitado o acesso e uso das áreas comuns, como é o caso dos telhados e respectivas coberturas. Estas áreas, inclusive são insuscetíveis de divisão, alienação e não constituem sequer posse, mas apenas mera detenção.

Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL - CIVIL E PROCESSO CIVIL -
CERCEAMENTO DE DEFESA INOCORRÊNCIA -
INSTALAÇÃO DE ANTENA EM TERRAÇO DE EDIFÍCIO -
ÁREA COMUM - NECESSIDADE DE DELIBERAÇÃO EM

ASSEMBLEIA - RECURSO IMPROVIDO PARA MANTER A SENTENÇA. 1. Não ocorre cerceamento de defesa quando o magistrado entende que a prova acostada aos autos se mostra suficiente para dirimir a controvérsia, considerando desnecessária a oitiva de testemunhas. 2. **O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio, conforme prevê o Código Civil.** 3. **Havendo previsão expressa no Regulamento Interno do Condomínio acerca da proibição de instalação de antenas, deve ser deliberada a questão em assembleia.** 4. Recurso improvido. 5. Sentença mantida. (Apelação nº 0005478-39.2014.8.08.0021, 3ª Câmara Cível do TJES, Rel. Julio César Costa de Oliveira. j. 13.03.2018, Publ. 23.03.2018). Destaquei

RECURSO INOMINADO INSTALAÇÃO DE ANTENA DE TV POR ASSINATURA EM TELHADO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO - POSSIBILIDADE DIANTE DA AUSÊNCIA DE REGULAMENTAÇÃO DO USO DESSE ESPAÇO COMUM - USO CONSENTÂNEO AO ORDINARIAMENTE VERIFICADO - RECURSO DESPROVIDO. (Recurso Inominado nº 0000756-68.2017.8.26.0016, 8ª Turma Cível dos Juizados Especiais/SP, Rel. Théo Assuar Gragnano. j. 27.09.2017). Destaquei

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. RECURSO INTERPOSTO NA VIGÊNCIA DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 1973. APLICAÇÃO DO ENUNCIADO ADMINISTRATIVO 2 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AÇÃO DEMOLITÓRIA. CONSTRUÇÃO EM ÁREA COMUM DE EDIFÍCIO CONDOMINIAL. NÃO HÁ POSSE, MAS MERA TOLERÂNCIA. USUCAPIÃO. IMPOSSIBILIDADE. INDENIZAÇÃO PELAS CONSTRUÇÕES. AUSÊNCIA DE BENEFÍCIO AOS CONDÔMINOS. SENTENÇA MANTIDA. 1 - Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ, Enunciado Administrativo 2). 2 - **De acordo com o art. 1.331 do Código Civil, o condomínio edilício representa uma combinação de dois direitos reais: a propriedade individual da unidade autônoma (sala, lojas, apartamento) e a copropriedade sobre as partes comuns (terreno, telhado, corredores).** 3 - **Quanto às áreas comuns, há uma impossibilidade de separação dos direitos de cada condômino sobre elas, de modo que todos podem delas**

usufruir coletivamente. Todos os condôminos têm o direito ao uso da área comum pertencente ao condomínio, sendo que um não pode dela assenhorear como se fosse o seu proprietário, nem erguer construções que a transforme em área exclusiva sem autorização de todos os condôminos ou da convenção de condomínio, quando houver. 4 - Construção promovida por um dos condôminos, transformando área comum do condomínio em área exclusiva, sem autorização da convenção condominial ou da assembleia, configura esbulho. 5 - Não obstante a utilização exclusiva da área comum do condomínio pelos réus, é certo que o uso continuado da referida área não induz posse, mas mera detenção, a qual não é suficiente para dar azo ao direito de usucapir nos termos do [artigo 1.208](#) do Código Civil. 6 - Nem todas as obras feitas em uma coisa entram na classe das benfeitorias, pois estas são obras ou despesas com intervenção humana feitas no bem com o propósito de conservá-la, melhorá-la e embelezá-la segundo o disposto nos [artigos 96 e 97](#) do Código Civil. 7 - Se o proprietário possui um imóvel ocupado por terceiros/possuidor e, ao desocupá-lo, o bem tem construções que lhe agregam valor econômico, tem o proprietário o dever de indenizar o possuidor pelos valores gastos, afastando-se, assim, o enriquecimento sem causa. 8 - Na hipótese dos autos, as construções efetivadas pelos réus não agregaram valor econômico ao bem do autor. Pelo contrário, a retirada do telhado que cobria a laje da loja expõe o imóvel do autor/apelado a possíveis infiltrações no período de chuvas. Assim, não há que falar em indenização ou o direito de retenção. 9 - Recurso conhecido e desprovido. (APC nº 20110710311979 (1017849), 5ª Turma Cível do TJDF, Rel. Maria Ivatônia. j. 17.05.2017, DJe 25.05.2017). Destaqueei

Com essas considerações, **NEGO PROVIMENTO À APELAÇÃO CÍVEL**, mantendo a sentença em todos os seus termos.

É como voto.

Presidiu o julgamento, desta Terceira Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, no dia 24 de julho 2018, o Exmo. Des. Marcos Cavalcanti de Albuquerque. Participaram do julgamento o Exmo. Dr. Eduardo José de Carvalho Soares (juiz convocado para substituir a Exma. Desa. Maria das Graças Morais Guedes - relator), o Exmo. Dr. Wolfram da Cunha Ramos (juiz convocado

para substituir o Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides) e o Exmo. Des. Marcos Cavalcanti de Albuquerque.

Presente à sessão, o Exmo. Dr. Marcus Vilar Souto Maior, Procurador de Justiça.

Gabinete no TJ/PB, em João Pessoa-PB, 26 de julho de 2018.

Dr. Eduardo José de Carvalho Soares
Juiz Convocado

