

Data: 05/10/2009

Interessado: Condomínio _____.

REFORMA DE APARTAMENTO. NECESSIDADE DE ACESSO À
UNIDADE LOCALIZADA NO ANDAR INFERIOR. NEGATIVA DO
PROPRIETÁRIO. IMPOSSIBILIDADE. INFRAÇÃO A LEI 4.591/64 E A
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. AÇÃO DANOSA. DEVER DE
REPARAR – CÓDIGO CIVIL.

Consulta-nos o Condomínio _____, por
intermédio de sua Gerente Geral, Sra. _____, acerca da
legalidade de ato perpetrado pelo condômino proprietário do apartamento
__, que tem impedido a entrada de funcionários para a realização de
reparo na “coluna de água” do prédio, a pedido do condômino do
apartamento __, nos seguintes termos:

EDIFÍCIO _____ *proprietário*
Sr. _____ *apartamento* _____ - _____ *proprietário*

Com relação ao tema em EPIGRAFE o Sr. _____ está reformando seu apartamento e a coluna de água necessita ser trocada por estar completamente deteriorada devido aos longos anos de uso (30 anos ou mais).

Pelo REGULAMENTO do CONDOMÍNIO, normalmente sempre que solicitado pela administração os moradores ficam obrigados a facilitar acesso de técnicos para que vistorem instalações elétricas e hidráulicas

do apartamento e para realizações e consertos de interesse geral do condomínio ou dos apartamentos vizinhos do mesmo andar ou de andares superiores ou inferiores que é o caso em referencia .

BEM

Tenho tentado mais de 3 vezes falar com o Sr._____ que não me recebe, embora eu tenha ido ao seu apartamento por 3 vezes, mas não permite conversar pessoalmente e somente por telefone. Ontem fiquei mais de uma hora falando com sua esposa (EU no térreo e ELA no seu apartamento não permitindo a subida. Expliquei que entendemos o Sr. _____ estar doente e me prontifiquei a colocar todo nosso pessoal para fazer no menor tempo possível 4 a 6 horas visando menor aborrecimento ao Sr._____ que é um icone no nosso CONDOMINIO por tratar-se de uma pessoa de idade - 85 anos). Pediu para ligar as 16:30 . Liguei e não atenderam. Posteriormente consegui falar ligando novamente e o SR._____ ficou de me responder ontem mesmo. Não respondeu ontem nem hoje. Novamente hoje liguei e consegui falar e o mesmo alega que não vai deixar fazer o serviço (inclusive expliquei e me prontifiquei a subir com ele ou esposa ao andar de cima para mostrar o que está ocorrendo).

BEM

Solicito a Sr^a encaminhar para nosso advogado para nos orientar que procedimento devemos tomar .

O Sr._____ está morando em um FLAT, creio com algum prejuízo financeiro (R\$ 2.500,00 por mês enquanto reformam) e a mesma que deveria ser feita em pouco tempo está se arrastando por 3 meses e nesse compasso vai pelo menos mais uns 4 meses.”

Passamos a responder:

Primeiramente, há que se esclarecer que a “coluna de água”, assim entendido o encanamento que abastece de água todos os apartamentos do edifício, muito embora se encontre nas dependências das unidades autônomas, é considerado bem comum do condomínio, nos termos do artigo 3º da lei 4.591/64, bem como do artigo 3º da Convenção de Condomínio, abaixo transcrita:

*“Artigo 3º - Constituem propriedade comum dos condôminos de cada edifício residencial as referidas no artigo 3º da lei federal 4.591/64, ou seja, as áreas de cada prédio tidas como inalienáveis e indivisíveis e que por sua natureza ou função sejam de uso comum e muito especialmente as seguintes: o terreno sobre o qual se assentam as edificações; as fundações; os corredores de passagem e rampas de acesso aos sub-solos; os montantes; as colunas; as vigas; os pisos de concreto armado; as passagens externas dos edifícios; os halls de entrada e de escada; **os encanamentos troncos da entrada e saída de água, esgoto, gás, luz e força, telefone**; os elevadores e respectivos poços; a casa de máquinas; a cobertura dos edifícios; as dependências de serviço dos prédios; os salões de festas e tudo mais que por sua natureza ou destino seja de uso e propriedade comum dos condôminos de cada edifício residencial.”*

Assim, embora deva a administração do condomínio ser exercida somente nas partes comuns do edifício, de modo que, no que toca às unidades autônomas, cabe aos condôminos proceder os reparos que se fizerem necessários, pode ocorrer que danos verificados em uma unidade repercutam em outra ou interessem também às partes comuns, tornando indispensável a atuação da administração para a solução do problema.

Tem, assim, a administração, inquestionavelmente, o poder-dever de ingressar na unidade autônoma, quando absolutamente necessário, para proceder reparos urgentes e inadiáveis.

Não há que se cogitar, pois, sequer em tese, a hipótese de invasão de domicílio, já que, embora o ingresso deva ser autorizado pelo proprietário da unidade, na sua falta, poderá ser decretado pelo Poder Judiciário.

Necessário distinguir, porém, reparações que só interessam à unidade autônoma, e as que se imponham no interesse de outros condôminos ou de toda a comunidade condominial.

A primeira hipótese não oferece dificuldade, já que o reparo, salvo situações especiais, só interessa à unidade privativa, de sorte que não cabe à administração do condomínio invadir a esfera particular do condômino.

Quando, porém, estiverem envolvidos interesses de outros condôminos ou de todo o edifício, não pode o titular da unidade atingida impedir o ingresso do síndico – ou de quem este designar - para a realização dos reparos necessários.

É a hipótese observada no caso em tela, aparentemente não há outro meio de se proceder o reparo na unidade ____, ou na própria tubulação, sem que se estenda as obras ao apartamento de baixo. A sua não realização, _____, poderá acarretar prejuízos, não só àquela unidade, mas a todas as outras abaixo dela, já que um eventual vazamento poderá causar – além do aumento no consumo de água do prédio – o surgimento de infiltrações nas unidades dos andares mais baixos.

O caso também encontra previsão, por analogia, no artigo 1.313, inciso I do Código Civil Brasileiro:

Art. 1313. O proprietário ou ocupante do imóvel é obrigado a tolerar que o vizinho entre no prédio, mediante prévio aviso, para:

I – dele temporariamente usar, quando indispensável à reparação, construção, reconstrução ou limpeza de sua casa ou do muro divisório;

....

§ 1º O disposto neste artigo aplica-se aos casos de limpeza ou reparação de esgotos, goteiras, aparelhos higiênicos, poços e nascentes e ao aparo de cerca viva.

Ademais, se tais reparos não forem efetuados e essa inércia vir a ocasionar danos nos demais apartamentos, estará o proprietário da unidade ____ passível de ser responsabilizado pela indenização dos prejuízos decorrentes, inclusive na própria unidade ____ que hoje se insurge contra a obra.

Como a **obrigação de proporcionar** o franqueamento de entrada no apartamento vizinho é da administração do condomínio, esta poderá, em última instância, ser responsabilizada, haja vista que, até o presente momento, as solicitações formuladas ao proprietário do apartamento ____ foram feitas apenas de modo verbal, o que torna difícil a produção de qualquer prova sobre as dificuldades encontradas pela administração em dar andamento à obra.

Não é demais lembrar que a conduta do condômino que, sem qualquer razão ou justificativa, impede a realização de consertos necessários ao prédio será tida como ato ilícito pelo Poder Judiciário, e aquele que comete ato ilícito ficará obrigado a repará-lo:

Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem. (Código Civil)

Assim visando uma solução célere ao problema e, ao mesmo tempo, a criação de mecanismos que possibilitem ao condomínio uma linha de defesa e/ou direito de regresso, na hipótese de ser ele chamado à responsabilidade pelo ressarcimento de eventuais prejuízos decorrentes da não realização da obra, entendemos como melhor solução:

- Envio de imediato de notificação ao proprietário do apartamento ____, informando-lhe da situação e dando-lhe o prazo de 2 horas para franquear a entrada aos prepostos da administração, sob pena de responder pelos prejuízos causados pela negativa (nos termos artigo 186, 187 e 927 do Código Civil); e

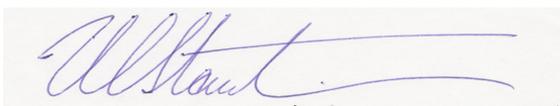
- Mantendo-se a oposição, propositura de medida cautelar inominada, pleiteando ordem judicial para determinar que o condômino permita a entrada dos prepostos em seu apartamento e a realização das obras necessárias.

Insta destacar que, para a propositura da ação acima descrita, serão necessários os seguintes documentos, além da procuração, convenção de condomínio e ata de posse do síndico:

- i. Fotografias da obra que está sendo realizada na “coluna de água” do apartamento _____
- ii. Notificações (se houver) ao condômino do _____
- iii. Reclamações por escrito (se houver) dos demais condôminos do apartamento;

Sendo o que nos cabia apreciar, em face da urgência requerida.

Atenciosamente,



STAUT – Advocacia e Consultoria

Rodrigo Luiz de Oliveira Staut