

Condômina pode alterar padrão de casa para melhorar segurança

29/07/2023

A necessidade de observar padrões de uniformidade nas construções deve estar prevista de forma clara e convencional nas normas internas de condomínio. Além disso, mudanças feitas pelos condôminos nas próprias unidades autônomas não se confundem com a manutenção da fachada do condomínio como um todo.



Com base nesses fundamentos, o 7º Juizado Especial Cível e das

Relações de Consumo julgou improcedente os pedidos de uma administradora de condomínio que tentava proibir uma moradora de alterar a fachada de sua casa.

Na ação, o Condomínio Residencial Colorado relatou que proprietária de uma unidade residencial modificou a estrutura da fachada condominial ao instalar grades nas janelas de sua moradia.

Segundo o relato do condomínio, ela mudou o padrão da sua unidade, tornando-o diferente das demais, sem qualquer autorização da assembleia dos moradores. Diante disso, a empresa a notificou extrajudicialmente, pedindo a retirada das grades, mas a proprietária do imóvel se recusou a atender as demandas.

Diante disso, o condomínio entrou na Justiça contra a mulher. Em sua defesa, ela alegou que as grades foram instaladas na área interna de sua casa com a finalidade de proteger sua mãe, que é idosa e fica sozinha quando ela sai para trabalhar em outra cidade, ao longo de cinco dias por semana.

Ela apontou ainda, que há falhas na prestação de segurança pelo condomínio, e que sua janela dá de frente para uma área de lazer que é frequentada por pessoas de fora do condomínio. Também argumentou que outras residências fizeram alterações nas fachadas, anexando fotos ao processo.

Houve audiência de conciliação, mas as partes não chegaram a um acordo.

Ao decidir, a juíza Maria José França Ribeiro ponderou que é responsabilidade do condomínio e dos condôminos zelar pela preservação dos espaços compartilhados. "Nesse contexto, é permitido ao condômino realizar obras em sua unidade autônoma, desde que isso não comprometa a utilização das áreas comuns pelos demais condôminos, não afete a segurança do prédio e não altere a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas", pontuou.

Regimento interno

A magistrada verificou, no entanto, que o Regimento Interno anexado ao processo e apontado como vigente não possuía aprovação em assembleia, tampouco registro de assinatura em cartório.

Segundo a juíza, é legítima a necessidade de observar padrões construtivos para manter a unidade do aspecto visual no condomínio. "No entanto, essa necessidade deve estar prevista de forma clara e convencional, com regras estabelecidas sobre os termos e limites para possíveis modificações", afirmou.



A juíza também destacou que as grades foram instaladas na parede interna da casa da proprietária, para evitar estragos na harmonia estética do condomínio, e com fins de segurança. "Outrossim, as grades instaladas seguem o padrão definido para as modificações aceitas na Assembleia Extraordinária, não trazendo danos visuais às habitações referidas."

"É importante reiterar, nesse sentido, que a preservação dos padrões construtivos ou arquitetônicos das unidades autônomas, quando observados a partir do interior do condomínio, difere da manutenção da fachada do condomínio como um todo", finalizou a magistrada, julgando improcedentes os pedidos do autor. *Com informações da assessoria de imprensa do TJ-MA.*

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-jul-29/condomina-alterar-padrao-casa-melhorar-seguranca2-2/>