

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

Rua Sourbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1007307-17.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Direitos / Deveres do Condômino**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

Mara Sandra Canova Moraes e Roberto Ferreira Moraes propõem ação contra Condomínio Residencial Damha I aduzindo que em 2010 decidiram por construir residência no condomínio réu. Optaram por um projeto arquitetônico que integrasse a sala de jogos à visão que se tinha da área de lazer do condomínio e seu paisagismo, aproveitando assim a visão paisagística do local de forma integrada com sua construção. Aduziram que no preço pago pelo lote, estava incluída a visão da praça central. Afirmaram que em junho de 2014, sem qualquer comunicação prévia ou aprovação da assembleia, o síndico determinou o plantio de uma jabuticabeira na referida área de lazer, anulando a beleza do paisagismo uma vez que foi plantada bem defronte ao lago que era visualizado da residência, modificando assim a estrutura paisagística a partir de sua sala de jogos. Afirmaram, ainda que, a partir de 09/06/2014, solicitaram providências para a retirada da árvore e foram informados que isso ocorreria após 06 meses do plantio, prazo necessário para a estabilização da muda. Que decorrido tal prazo a muda não foi retirada, apesar dos inúmeros contatos. Afirmam ainda, que em 11 de maio de 2015 o condomínio condicionou a retirada da árvore ao pagamento dos custos e à garantia "da vida da muda", pelos requerentes, o que não houve aceitação. Aduz que a Convenção do Condomínio (cláusula 20ª) estabelece que há

1007307-17.2015.8.26.0566 - lauda 1


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

Rua Sourbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

necessidade de "aprovação unânime" para modificações dos aspectos físicos das partes comuns do condomínio e que nunca houve assembleia, da qual tenha os requerentes participado, que discutisse o plantio da referida árvore naquele local. Que diante de tal situação sofreram abalo psicológico. Requereram, em antecipação de tutela, que o requerido removesse a árvore para local adequado à espécie frutífera, sob pena de multa diária de R\$ 500,00 e no mérito a confirmação da tutela antecipada e a condenação em danos morais. Juntou documentos fls. 14/69 e 80/84.

A tutela de urgência foi indeferida (fls. 85/86).

Em contestação (fls. 93/107), afirma o réu preliminarmente a carência da ação e no mérito, que os autores são que a árvore, ao contrário do alegado, encontra-se plantada em frente ao lote nº 128 que não é o de propriedade dos autores, há uma distância de 20 m localizada em área do condomínio destinada ao plantio de árvores e plantas ornamentais. Que o pedido se reveste apenas de "*capricho pessoal dos requerentes*" pois, quando da construção do imóvel, havia poucas árvores plantadas e eles "*imaginaram que teriam a vista panorâmica de todo o condomínio*". Que o síndico da época recebeu a árvore, cinquentenária, por doação e a plantou em local destinado ao plantio de árvores, numa área comum. Que em todo o condomínio há árvores frutíferas plantadas. Afirmou ainda que o dispositivo da convenção invocado para justificar o pleito inicial não pode ser aceito porque o plantio não foi realizado à revelia do Síndico. Que não há dano moral a ser indenizado e que ao contrário do alegado "*nada foi colocado na frente da casa dos autores*".

Réplica a fls. 119/122.

A fls. 123/124, a preliminar foi afastada e determinou-se a realização de audiência para tentativa de conciliação e inquirição das partes sob pena de confesso.

A audiência foi instalada e requerida a suspensão até o dia 03/03 para realização da assembleia condominial agendada para tal data, o que foi deferido. As partes se manifestaram pela produção de prova pericial para demonstração do prejuízo paisagístico. E por ambas as partes,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

Rua Sourbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

a produção de prova testemunhal.

Os autores se manifestaram a fls. 140/142 e o réu, a fls. 158/160 ambos requerendo o prosseguimento do feito.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do NCPC, pois a prova documental é suficiente para a solução da controvérsia, e as demais formas de prova não seriam pertinentes ao caso.

Improcede a ação. Ainda que houvesse impacto para a proposta que os autores haviam tido a respeito da visão que teriam a partir de sua residência, não seria o caso de acolhimento do pleito.

Com todas as vênias, o raciocínio dos autores está embasado em falsas premissas.

Não pode um projeto arquitetônico pressupor a imutabilidade do paisagismo existente em área externa e comum. Um projeto com tal pressuposto já está equivocado, vez que a área comum não está sob controle do proprietário e pode sofrer alterações.

Condicionar a disposição paisagística de uma área comum à concepção visual de uma das unidades condominiais já configura, por si só e intuitivamente, uma distorção.

Independentemente disso, pondere-se ainda que sequer foi apresentado, pelos autores, o projeto, para que este juízo pudesse aferir, realmente, que construíram seu imóvel a partir de uma denominada concepção paisagística da área externa e comum.

Mais até. Nem mesmo uma foto foi trazida, pelos autores, que permita ao magistrado identificar a visão que os autores, posicionados no interior de seu imóvel, concreta e efetivamente possuem da área externa em que plantada a jabuticabeira.

Tal falta de prova, aliada à circunstância de que, como comprovado pelos réus em contestação, a árvore foi plantada a uma distância de cerca de 20 metros da residência dos autores (fls. 109), indica a inexistência de comprometimento visual sério, que justifique, segundo critérios


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

Rua Sourbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

de razoabilidade, o acolhimento da pretensão deduzida em juízo.

Indo adiante, quanto ao impacto paisagístico do plantio não para os autores, e sim para a totalidade dos condôminos, observa-se, num primeiro momento, que a árvore, fls. 110/112, não deprecia a harmonia visual da área em que plantada.

Tal percepção leiga do magistrado é corroborada pela circunstância de que, no caso, submetida a questão à apreciação dos condôminos, estes, em assembléia geral (fls. 162/163), decidiram pela manutenção da árvore, por maioria absoluta (vencida apenas a autora).

Saliente-se que a referida votação deu-se após os condôminos presentes ouvirem a opinião do representante do condomínio, da autora e da profissional que deliberou pelo plantio, em debate democrático no qual inclusive alguns condôminos manifestaram-se.

A decisão coletiva deve preponderar.

Sustentam os autores, nesse concernente, que seria necessária a aprovação pela unanimidade dos condôminos, na forma do art. 20, § 1º, "b" da convenção (fls. 38), norma a estabelecer a necessidade de unanimidade para aprovar modificações atinentes ao aspecto físico das propriedades comuns do condomínio.

Todavia, essa regra deve ser bem interpretada.

Sem razão, com todas as vênias e o merecido respeito e consideração pela opinião dos autores, conceber que o plantio de uma árvore – numa área que se destina também a esse fim – constitui "modificação atinente ao aspecto físico" das propriedades comuns.

Tal solução se impõe por questão de razoabilidade, critério indispensável de exegese dos enunciados legais e contratuais, legado eterno da prudência que caracterizou o pensamento jurídico clássico, desde as suas origens.

A irrazoabilidade da interpretação sugerida pelos autores revela-se a partir do momento em que pensamos à luz da exigência de unanimidade para a aprovação dessas modificações. A


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

Rua Sourbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

prevalecer o pensamento dos autores, qualquer mudança marginal e secundária, como esta em discussão nos autos, dependeria de unanimidade. A unanimidade, como é sabido, dificilmente é alcançada. O resultado é que o andamento da administração do condomínio estaria praticamente paralisado, em questões de importância apenas relativa.

Superado esse entendimento, também deve ser ressaltado que o plantio da árvore não configura, sequer em tese, alteração das "condições materiais" ou do "padrão" da residência dos autores (art. 7º da convenção, fls. 32). É uma alteração em área comum, não na residência. E a 20 metros desta.

Também fica registrado que a convenção de condomínio, fls. 30/52, não indica que este ou aquele tipo de árvore deve ser plantado neste ou naquele espaço.

Inexiste interesse legítimo dos autores na propositura desta ação.

Julgo improcedente a ação e condeno os autores nas custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 15% sobre o valor da causa.

P.I.

São Carlos, 03 de agosto de 2016.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA