

AÇÃO COMINATÓRIA - VIZINHANÇA - PERIGO PARA A VIDA OU SAÚDE DE OUTREM - VASOS DE PLANTAS - ÁREA COMUM - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - PRAZO DE DESOCUPAÇÃO- MULTA.

Ação cominatória para prestação de fatos. Retirada de vasos de plantas que representam efetivo perigo à saúde de condôminos, situados em área comum, por risco de proliferação dos mosquitos transmissores de doenças, especialmente, da dengue.

Provimento parcial da apelação para desocupação de partes comuns do prédio com a retirada de todos os vasos e objetos que nele estejam.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 5076/01, em que é Apelante Lygia Seligsohn representada p/s/ filha Elisabete Seligsohn e Apelado Condomínio do Edifício Brasil.

Acordam os Desembargadores que compõem a Décima Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em dar parcial provimento a apelação. Decisão unânime.

Ação ordinária de obrigação de fazer com preceito cominatório proposta por Lygia Seligsohn em face do Condomínio do Edifício Brasil, visando compelir o réu a retirar vasos de plantas mantidos nos beirais das janelas, que oferecem riscos aos transeuntes, além de representarem infração ao regimento interno e à Convenção.

Aduz que o réu mantém, em área comum entre os apartamentos 101 e 103, diversos vasos de plantas que causam mau cheiro, sujeira e proliferação de mosquitos, que afetam a saúde dos moradores e especialmente a da autora, que mora no andar de cima.

Ressalta ainda, que as caixas de incêndio nos andares se encontram obstruídas por objetos de difícil remoção, cuja retirada é necessária e que o síndico pagou as quotas condominiais vencidas em setembro, outubro e novembro de 1998, em janeiro, fevereiro e março de 1999, sem a multa respectiva, o que configura tratamento diferenciado. Pugna também, pela discriminação dos serviços realizados na coluna 02 do edifício, bem como a apresentação dos orçamentos respectivos, o custo total da obra e a forma de pagamento, tudo sob pena de multa diária de 100 Ufir's.

Na contestação de f. 47/55, o réu arguiu preliminarmente, a inépcia da inicial, ante a impossibilidade jurídica do pedido, por já haverem sido adotadas as providências que requer a autora, sendo, outrossim, que pretende a autora prestação de contas, o que somente é devido à assembléia.

No mérito, aduz que a administração é zelosa e que os vasos de planta em questão foram doados ao condomínio e colocados em área comum sem aproveitamento, com o fim de embelezamento, sendo que o local é limpo e não há acúmulo de água ou sujeira, não sendo daí provenientes o mau cheiro ou eventuais mosquitos, visto que há no prédio vizinho, em área contígua, uma enorme mangueira cuja copa alcança os 1º, 2º e 3º andares do autor, sendo esta árvore a possível causadora do incômodo. Esclarece que a autora é a única condômina incomodada e quanto aos vasos colocados nas janelas, que já foram retirados em razão de circulares que solicitaram esta providência. Com relação à caixa de incêndio, afirma que foi passada circular para que a desobstrução fosse providenciada e que contratada empresa para substituir as mangueiras, somente no andar da autora não foi possível realizar-se o trabalho, pois havia um espelho obstruindo a caixa.

Quanto ao pagamento das cotas condominiais devidas pelo síndico, esclarece que aquele foi erroneamente informado pela Administradora que estaria isento do pagamento e que, uma vez constatado o erro, pelo qual não pode ser penalizado, foram pagas as cotas sem cobrança de multa, sendo que o valor desta foi creditado pela Administradora ao Condomínio e quanto às obras, foram objeto de discussão em assembléia ordinária, sendo ainda que após seu início foi enviada circular aos moradores discriminando-as e informando o seu valor, pois tais obras eram emergenciais, decorrentes de vazamento.

Cuida-se de ação que teve várias propostas no pedido inicial, mas que finalmente ficaram restritas a retirada de vasos de partes comuns do edifício pelo perigo que eles representam como foco de proliferação de mosquitos transmissores de doenças, especialmente de dengue.

Tal fato é inquestionável e não fora objeto de impugnação.

O que se percebe da leitura da prova dos autos é a insistência da moradora do aptº 101 do imóvel em manter nas partes comuns, inúmeros vasos, sob a desculpa de que eles são decorativos.

Todavia, verifica-se que, em verdade, tal procedimento foi feito para satisfação pessoal desta moradora, com prejuízo real e efetivo da apelante pelos riscos sanitários que traz, como viveiro de insetos para transmissão de doença infecto contagiosa.

Tal moradora usou de escamoteação 'doando' tais vasos que sempre manteve em seu apartamento por colocá-los em parte comum do prédio.

As fotografias que se encontram a f. 15/17 dão idéia da questão.

A Convenção de Condomínio, a f. 22 veda a colocação, manutenção ou simplesmente que se deixe nas partes comuns, quaisquer objetos ou instalações, sejam de que natureza forem.

As reclamações da apelante foram sucessivas e não encontraram eco por parte da administração do condomínio.

Dispões o art. 554 do Código Civil que:

“O proprietário, ou inquilino de um prédio tem o direito de impedir que o mau uso da propriedade vizinha possa prejudicar a segurança, o sossego e a saúde do que o habitam.”

Face ao exposto, dá-se provimento parcial a apelação para que o condomínio réu, no prazo de 30 dias providencie a imediata desocupação de, parte comum do prédio, dele mandando retirar todos os vasos ali existentes e outros objetos que nele estejam sob pena de pagamento de perdas e danos em favor do apelante, dando ciência desta decisão as autoridades sanitárias estadual e municipal de saúde e Corpo de Bombeiros para que façam a devida autuação do Condomínio para impedir a manutenção de focos de doenças transmissíveis, sob pena de perdas e danos a serem apuradas em execução de sentença, fixando-se desde já o mínimo de 20 UFIR's por dia.

As verbas sucumbenciais compensam-se eis que o pedido inicial era mais amplo e não foram acolhidos.

Rio de Janeiro, 26 de junho de 2001.

Des. **SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA** - Presidente

Des. **EDUARDO SÓCRATES SARMENTO** - Relator