

QUANDO A REFORMA ANTIGA DO VIZINHO DEIXA DE PODER SER CONTESTADA PELO CONDOMÍNIO?



O problema nasce quando um novo adquirente confronta a planta aprovada com a realidade do prédio

KÊNIO DE SOUZA PEREIRA

KPEREIRA@HOJEEMDIA.COM.BR

Milhares de edifícios, especialmente os antigos, apresentam desconformidade documental, urbanística ou construtiva, pois rotineiramente um proprietário ou outro amplia ou altera seu apartamento, loja ou sala após a concessão do Habite-se. Em grande parte dos casos esse acréscimo é realizado com a anuência dos demais condôminos ou da construtora.

Ocorre que, por falta de regulamentação ou formalização dessa alteração na convenção e nas matrículas, com o passar dos anos surgem os novos proprietários ou síndicos que desconhecem as transações passadas e passam a criar litígios que geram processos de alto custo. Poucos são os que buscam compreender essa situação, pois investir na regulamentação seria muito mais sábio, produtivo e evitaria disputas que perduram por décadas.

ALTERAÇÕES TOLERADAS POR ANOS PODEM SE TRANSFORMAR EM CONFLITO

É comum que edifícios antigos convivam, por longo tempo, com alterações realizadas após o Habite-se: ampliação de garagem, construção nova no apartamento com área privativa, incorporação de área lateral, aproveitamento de entrada ociosa, fechamento de espaço em prédio residencial para funcionamento de loja, criação de cobertura ou mesmo construção de pequeno anexo. Em muitos casos, a modificação ocorreu com a ciência dos demais condôminos, em ambiente de amizade, parentesco ou mera tolerância coletiva.

O problema nasce quando, anos depois, um novo adquirente confronta a planta aprovada com a realidade do prédio e questiona a legalidade da situação. O que era aceito como arranjo prático passa a ser tratado como abuso. Surge um conflito que

O vizinho não pode reclamar a qualquer tempo. Há situações em que a pretensão esbarra na prescrição, especialmente quando o uso e a aparência de legitimidade se prolongam por anos sem reclamação

poderia ter sido evitado se os primeiros proprietários do prédio tivessem investido na regularização jurídica da alteração.

A INFORMALIDADE DE HOJE É A DISPUTA JUDICIAL DE AMANHÃ

O edifício se submete a três esferas de disciplina: a municipal (projeto aprovado na prefeitura), a registral (matrículas das unidades) e a condominial (convenção).

Não basta que a obra exista e tenha sido tolerada. A ausência de formalização transforma a boa-fé de ontem na insegurança de amanhã. É justamente essa informalidade que alimenta

ações e disputas que atravessam anos.

Sob o aspecto jurídico, a questão central não é apenas a irregularidade perante a Prefeitura, mas se a alteração atingiu área comum ou contrariou a convenção. Quando há consenso, o caminho adequado é a regularização formal da nova realidade, com o instrumento jurídico pertinente e a alteração da convenção. Sem isso, o tempo passa, as pessoas mudam e a memória do consenso desaparece.

O TEMPO LIMITA O DIREITO DE RECLAMAR

O vizinho não pode reclamar a qualquer tempo. Há situações em que a pretensão esbarra na prescrição, especialmente quando o uso e a aparência de legitimidade se prolongam por anos sem reclamação.

O Direito não prestigia a inércia, sobretudo quando a situação foi ostensiva e tolerada. Cada caso exige o exame das particularidades da situação.

QUEM NÃO FORMALIZA O PRESENTE ENTREGA UM LITÍGIO AO FUTURO

A lição é clara: reformas antigas não devem se apoiar apenas na lembrança de que "todos concordaram". A amizade não substitui a escritura, e a convivência pacífica não dispensa a regularização.

Diretor Regional em MG da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário. Advogado e Conselheiro do Secovi-MG e da CMI-MG. Consultor Especial da Presidência da OAB-MG

SELEÇÃO DE PACIENTES ODONTOLÓGICOS EM NÚCLEO DE PÓS-GRADUAÇÃO

- Endodontia (canal)
- Ortodontia (aparelhos)
- Implantodontia (implantes)

Rua dos Pampas, 484 (Prado) - BH/MG
(31) 3236-8125 / (31) 989-799-512
posodontologiaprado@funorte.edu.br

FUNORTE
PÓS-GRADUAÇÃO
BELO HORIZONTE

JONAS GABRIEL ANTUNES MOREIRA
JUCEMG 638

Edital de Leilão 2026/990005 **BANCO DO BRASIL** torna público que levará a leilão pela maior oferta, respeitando o preço mínimo de venda, constante do anexo I, deste edital, no estado físico e de ocupação em que se encontra os imóveis relacionados. O leilão se realizará de forma online 27/04/2026 1ª Praça e 04/05/2026 2ª Praça, a partir das 13:00 horas. Informações e edital no site: www.mgl.com.br ou pelo fone: 0800 242 2218.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE OURO PRETO - UFOP **MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO** **GOVERNO DO BRASIL**
DO LADO DO POVO BRASILEIRO

AVISO DE EDITAL DE LICITAÇÃO

Pregão Eletrônico nº 90005/2025
Processo Administrativo nº 23109.004452/2025-14

Torna-se público, para conhecimento dos interessados, que a Universidade Federal de Ouro Preto-UFOP, realizará licitação, na modalidade de Pregão Eletrônico, cujo objeto seleção da proposta mais vantajosa para a cessão de uso, a título oneroso, para instalação de papelaria, em área física, situada no Campus da Universidade Federal de Ouro Preto, na cidade de Ouro Preto/MG, conforme condições e exigências estabelecidas no edital e seus anexos. A data da sessão pública será dia 23/04/2026, **as 10:00 horas**. Local: www.comprasnet.com.br. O edital e seus anexos poderão ser extraídos dos sites: www.comprasnet.gov.br ou www.ufop.br (ícone licitações).

Walter Cardoso
Agente de Contratação/UFOP

O melhor do ensino remoto com o melhor do presencial.

Gradação Digital
Ensino virtual em tempo real!

INSCREVA-SE sem sair de sua casa!
funorte.edu.br
☎ 38 98407 1291

Google for Education **FUNORTE**
CENTRO UNIVERSITÁRIO