



## Alteração fachada externa do edifício

### CONDÔMINO PODE ALTERAR A FACHADA EXTERNA DO EDIFÍCIO ?

O artigo 10 da lei 4.591/64 preceitua : ” É defeso a qualquer condômino : I- alterar a forma externa da fachada ; II- decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunta da edificação ...”

Outrossim , no mesmo sentido a convenção condominial , doutrina e jurisprudência reinante. Farta corrente doutrinária , da qual perfilho , considera alteração de fachada a abertura de janelas , bem como a modificação de suas dimensões originárias , e , ainda , os vãos para a colocação de exaustores , condicionadores de ar , pintura de janela , esquadrias , persianas etc. , em tonalidade diferente do restante da fachada.

Caio Mario da Silva Pereira , em sua obra Condomínio e Incorporações obtempera : ” Nenhum condômino tem o direito de mudar a forma da fachada externa ou decorar as paredes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto do edifício. É que este , embora formado de apartamentos autônomos como propriedade individual de cada condômino e sem perder esta qualidade , se apresenta como um todo ou como unidade externa inconfundível com outro.

Penso que a aplicação desta proibição converte-se em dever de todos os moradores quanto a manutenção das linhas exteriores do prédio , como a sua cor , seu desenho etc. , e praticamente significa que cada um é compelido a conservar , sem alterar a porção da fachada correspondente à sua unidade autônoma , porque a fachada do edifício é um bem comum aos demais proprietários e , como tal não pode qualquer condômino nela inovar sem o assentimento de todos.

A alteração na aparência externa de um prédio somente pode ser feita se e somente se todos os condôminos anuírem , caso contrário entendo ser proibido , por conseguinte , tem o prédio direito de ação cominatória visando compelir o morador infrator a desmanchar a obra realizada.

Inobstante , é de se ponderar que a mesma corrente observa que a rigidez nesta interpretação deve ser amenizada quando a obra não prejudique a ninguém , nem comprometa a segurança do imóvel , nem macule as cláusulas da convenção. Por isso tem sido admitidas pequenas alterações nas fachadas do edifício através de colocação das janelas das unidades condominiais , de persianas , ou venezianas de material diferente ( esquadrias de alumínio ) do utilizado do restante da fachada , muito embora existam em sentido contrário , decisões condenando moradores na remoção de vidraças , sobretudo quando no prédio não exista igual ao que foi modificado.

Como pode se concluir , o assunto é polêmico , cada caso deve ser particularmente estudado , deve ser analisado o que realmente foi feito e nível de alteração , o conjunto arquitetônico do edifício e os demais apartamentos em que estado se encontram.

Restrições existem até quanto a colocação de exaustores. A princípio é defeso a alteração da fachada externa do edifício. Quanto a alteração na área comum do edifício , mister se faz a aprovação pela



---

assembléia devidamente constituída para cuidar especificamente do assunto. Quanto ao assunto já decidiu o Tribunal de Justiça de São Paulo :

“Condomínio. Convenção. Alteração de área comum de edifício. Infringência da Lei Federal n. 4.591/64. Alegação extemporânea. Possibilidade, no entanto, de alteração, através de assembléia feita de modo regular, nos termos da lei e da convenção vigente. TJESP, Ap. 158.374-2, 16<sup>a</sup> C. “

“Alteração de fachada do pavimento térreo do edifício. Admissibilidade. Prova pericial no sentido da valorização da fachada, bem como no da inocorrência de comprometimento estético do conjunto. Hipótese, ademais, de existência de distância suficiente entre a obra em questão e o prédio de apartamentos. Recurso provido. TJESP, Ap. 116.406-2, 16<sup>a</sup> C. “

Alteração do destino. Inocorrência. Inexistência de forma estrutural. Deliberação por quorum não qualificado suficiente à aprovação pela Assembléia Geral. Recurso não provido. Inexistindo reforma estrutural ou que efetivamente altere a destinação inicial da área comum, basta a deliberação por quorum não qualificado à aprovação da reforma. TJESP, Ap. 200.225-2, 15<sup>a</sup> C.

Entende-se que , se a alteração da área comum beneficiar o edifício e for devidamente aprovada por assembléia regular e formalmente instituída , é lícita e , portanto , permitida.

Rubens de Almeida Arbelli

**Date Created**

26/06/1999