

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.483.733 - RJ (2012/0042763-0)

## RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de recurso especial interposto com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro assim ementado:

*"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE DESFAZIMENTO DE OBRAS FEITAS PELO RÉU/APELADO QUE ALTERARAM A FACHADA DO CONDOMÍNIO AUTOR/APELANTE. Foi convertido o julgamento da presente apelação em diligência, para a realização de nova prova pericial no que se refere, apenas, à troca de esquadrias. O pedido referente à cobertura da pérgula mostra-se prejudicado, em razão de já ter sido apreciado nos autos do Proc. 0012073-47.2006.8.19.0209. Mesmo que a nova perícia tenha extrapolado a finalidade determinada no acórdão da maioria, a diligência mostra-se cumprida, pois foi exaurida a dúvida sobre a referida esquadria. Foi confirmada a substituição das esquadrias originais, de cor preta, por outras de cor diversa, entretanto, conforme afirmado pelo perito 'a visão dessa esquadria é comprometida pela altura do prédio e por estar instalada em parte da fachada recuada em relação à fachada principal do prédio. (...)'. Verifica-se que a alteração da esquadria em tela, considerando a sua posição e a não visualização nas referidas vistas (frontal, laterais e posteriores), não se enquadra nas objeções especificadas na definição de 'fachada', apresentada pelo perito e não trouxe qualquer prejuízo aos demais condôminos. Recurso desprovido" (fls. 741/742 e-STJ).*

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

O recorrente alega violação dos artigos 1.333 e 1.336, inciso III, do Código Civil e 10 da Lei nº 4.591/1964.

Defende, em síntese, que é vedada, não só pela convenção do condomínio, mas também pela legislação pátria, a alteração da fachada original do edifício.

Contrarrrazões foram apresentadas (fls. 796/809 e-STJ).

O recurso especial foi admitido em virtude de decisão proferida no AREsp nº 154.299/RJ (fl. 870 e-STJ).

É o relatório.

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.483.733 - RJ (2012/0042763-0)

## VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

A irresignação merece prosperar.

Na origem, o Condomínio Les Residences Saint Tropez ajuizou ação ordinária visando ao desfazimento de alteração de fachada no apartamento de propriedade de Claudio Nunes Coutinho, restaurando as esquadrias e retirando a cobertura de propileno da unidade 1.001 do Edifício La Barbriere, em respeito ao disposto nos arts. 1.336 do Código Civil e 10 da Lei nº 4.591/1964.

Em apenso, na instância ordinária tramitou a ação declaratória cumulada com indenização por danos morais (Proc. nº 0012073-47.2006.8.19.0209) promovida pelo mesmo condômino contra a entidade condominial, na qual buscou (i) declaração de inexistência de alteração da fachada do edifício, em virtude da colocação de cobertura de polipropileno sobre pérgola já existente na unidade; (ii) inexigibilidade de multa aplicada pelo réu e (ii) indenização por danos morais pela invasão de domicílio.

Essa demanda paralela, inclusive, chegou antes a esta Corte Superior, autuada como o AREsp nº 36.569/RJ (de minha relatoria), tendo sido negado seguimento monocraticamente aos recursos especiais de ambas as partes, com posterior ratificação pela Terceira Turma em agravo regimental. A certidão de trânsito em julgado e a baixa dos autos ocorreu em 13/5/2015. Manteve-se incólume o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro de que a cobertura em questão não alterou a fachada do condomínio.

Assim, o pedido da presente ação limita-se tão somente à mudança da cor das esquadrias, pois o debate em torno da estrutura de polipropileno translúcida sobre a pérgula na cobertura está acobertada pela prejudicialidade externa.

A propósito, o Tribunal local deixou esse ponto consignado expressamente no acórdão recorrido:

*"(..)  
O pedido referente à cobertura da pérgula mostra-se prejudicado, em razão de já ter sido apreciado nos autos do Processo nº 0012073-47.2006.8.19.0209."*

Delimitada a controvérsia, discute-se no recurso em apreço a possível ofensa aos seguintes dispositivos legais:

# Superior Tribunal de Justiça

## Código Civil

*"Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.*

*(...)*

*Art. 1.336. São deveres do condômino:*

*(...)*

*III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;"(grifou-se).*

## Lei nº 4.591/1964

*"Art. 10. 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 conjunto da edificação ;*

*III - destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;*

*IV- embaraçar o uso das partes comuns.*

*§ 1º O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo, ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.*

*§ 2º O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que (VETADO) ou modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos" (grifou-se).*

A partir de uma interpretação literal da norma, observa-se que o legislador trouxe critérios objetivos bastante claros a respeito de alterações na fachada de condomínios edilícios, os quais devem ser observados por todos os condôminos indistintamente.

Todavia, ressalvou a possibilidade de sua modificação, desde que autorizada pela unanimidade dos condôminos (art. 10, § 2º, da Lei nº 4.591/1946).

No caso concreto, o laudo pericial encartado nos autos e constante no corpo do aresto recorrido define fachada da seguinte forma:

*"(...) Em arquitetura, todas as faces de um imóvel compreendem a fachada. A fachada frontal, muitas vezes chamada de principal (voltada para rua); as fachadas laterais e a fachada posterior.*

*Quando não especificada estamos nos referindo a todas.*

*Cabe salientar que devemos entender como fachada as vistas frontal, laterais e posteriores, não compreendendo o piso.*

*Uma unidade residencial vista de frente, com exceção da linha horizontal do piso, tudo que estiver na estrutura, vidros, pérgulas, portas, janelas e esquadrias, até a linha delimitada pelo telhado, é fachada. Isso também vale para as demais fachadas.*

# Superior Tribunal de Justiça

*Qualquer alteração que se faça, desde acréscimos com laje, antecipação de paredes, deslocamentos de paredes, acréscimos de descidas de água, troca de esquadrias por padrão distinto do original, tornam-se alterações de fachada.*

*Em suma, tudo o que foi entregue pelo construtor do modo que ele o fez são as fachadas originais de uma edificação. Qualquer outra melhoria de obra ou de acabamento das faces descaracteriza as fachadas e deve ser autorizados pelos demais proprietários do prédio a que pertence.*

*Além do mais todas as alterações arquitetônicas devem ter permissão do arquiteto ou engenheiro responsável pelo projeto da obra original e devem possuir projeto detalhado, elaborado por um profissional com CREA da região" (fl. 744 e-STJ - grifou-se).*

No caso concreto, a Corte estadual negou provimento ao pleito do Condomínio sob os seguintes fundamentos:

*"(...)*

*Embora o perito tenha admitido que a troca da esquadria de cor preta (originária) para cor branca, represente, no estrito sentido da palavra, 'alteração de fachada', nas respostas aos quesitos 5 e 6 apresentados pelo apelado, deixou claro que tal alteração não pode ser vista do térreo, mas apenas pelos moradores dos prédios vizinhos, voltados para o apartamento em questão, consignando que 'pela posição ocupada no condomínio, último andar do bloco VII, não houve prejuízo ou diminuição do valor dos demais imóveis do Condomínio'.*

*Concluiu o perito que '...constatamos que a visão dessa esquadria é comprometida pela altura do prédio e por estar instalada em parte da fachada recuada em relação à fachada principal do prédio.(...)'*

*Verifica-se que a alteração da esquadria em tela, considerando a sua posição e a não visualização nas referidas vistas (frontal, laterais e posteriores), não se enquadra nas objeções especificadas na definição de 'fachada', apresentada pelo perito.*

*Ressalte-se que a decisão do presente recurso não pode extrapolar a questão referente à esquadria em tela e, se existem outras obras realizadas no apartamento do apelado, que se mostrem irregulares junto, à Municipalidade e/ou em face das regras condominiais, devem ser objeto de ação própria" (fl. 745 e-STJ - grifou-se).*

Ou seja, o Tribunal de Justiça entendeu que a modificação perpetrada pelo condômino – mudança da cor das esquadrias externas (de preta para branco) –, pelo fato de ser pouco visível a partir da vista da rua e por não acarretar prejuízo direto no valor dos demais imóveis do condomínio, não infringiria os preceitos legais.

Contudo, essa solução fere a literalidade da norma, pois é indiscutível que houve alteração na fachada do prédio.

Destaca-se que o legislador, tanto no Código Civil como na Lei nº 4.591/1964, faz referência expressa à proibição de se alterar a cor das esquadrias externas.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Ademais, presume-se que não foi atendido o requisito legal referente à anuência da integralidade dos condôminos (art. 10, § 2º, da Lei nº 4.591/1964), haja vista que em nenhum momento essa questão foi ventilada pelas partes ou mesmo citada nos pronunciamentos judiciais ordinários.

Admitir-se que apenas as alterações visíveis do térreo possam caracterizar alteração da fachada, passível de desfazimento, poderia firmar o entendimento de que, em arranha-céus, os moradores dos andares superiores, quase que invisíveis da rua, não estariam sujeitos ao regramento em análise.

O entendimento adotado pelo Tribunal de origem poderia ensejar a descaracterização do padrão arquitetônico da obra, ainda que a alteração da fachada seja avistável apenas dos prédios vizinhos em andares correspondentes, visto posicionar-se em área recuada.

Há de se considerar que recuos são recursos arquitetônicos comuns e que, se localizados na face externa da edificação, não deixam de compor a fachada. De fato, fachada não é somente aquilo que pode ser visualizado do térreo.

Assim, isoladamente, a alteração em tela pode não ter afetado diretamente o preço dos demais imóveis do edifício, mas deve-se ponderar que, se cada proprietário de unidade superior promovesse sua personalização, empregando cores de esquadrias que entendesse mais adequada ao seu gosto pessoal, a quebra da unidade arquitetônica seria drástica, com a inevitável desvalorização do condomínio.

Registre-se, por fim, que não se ignora as discussões doutrinárias e jurisprudenciais a respeito da alteração de fachada, mais especificamente acerca de fechamento de varandas com vidros incolores, instalação de redes de segurança e até substituição de esquadrias com material diverso do original, quando este não se encontra mais disponível no mercado, mas, na hipótese em apreço, foi utilizada esquadria de cor diversa do conjunto arquitetônico, alteração jamais admitida e em flagrante violação do texto legal.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para determinar a restauração das esquadrias para o padrão original, invertendo-se os ônus sucumbenciais fixados em sentença.

É o voto.