

Registro: 2025.0000325536

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1026326-74.2022.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que são apelantes AGUINALDO ANGELO ROBERTO e MARIA APARECIDA DE MARI ROBERTO, é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLAGE.

ACORDAM, em 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 31 de março de 2025

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA
RELATOR
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1026326-74.2022.8.26.0562

Comarca: Santos

Apelantes: Aguinaldo Angelo Roberto e Maria Aparecida de Mari Roberto

Apelado: Condomínio Edifício Village

TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado

(Voto nº SMO 48521)

CONDOMÍNIO – Obrigação de fazer – Ação movida pelo condomínio contra reforma efetuada pelos condôminos envolvendo troca das janelas – Reformas nas esquadrias externas que importaram em alteração de fachada – Precedente do Superior Tribunal de Justiça – Determinado o restabelecimento das esquadrias, nos padrões determinados pelo condomínio – Sentença mantida.

Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por AGUINALDO ANGELO ROBERTO e MARIA APARECIDA DE MARI ROBERTO (fls. 331/337) contra a r. sentença de fls. 326/328 proferida pelo MM. Juízo da 7ª Vara Cível da Comarca de Santos, Dra. Andrea Aparecida Nogueira Amaral Roman, que julgou procedente a ação de obrigação de não fazer movida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILALGE para CONDENAR os réus em obrigação de fazer consistente em readequarem as janelas da área de serviço e do banheiro de empregada ao padrão do edifício, observadas as recomendações técnicas de fls. 69/70, no prazo de 30 dias.

Os apelantes alegam que solicitaram a aprovação para execução das obras e de toda e qualquer alteração nas aberturas do apartamento ao síndico na ocasião, Sr. Eduardo Biasoli Teixeira, visto que o Edifício Village não tinha padrão de suas aberturas nas janelas dos fundos. Afirmam que tal reforma teve a aprovação do Sr. Eduardo com todos os poderes e deveres de síndico, conforme o artigo 1348 da Lei número 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Dizem que quase todas as unidades fizeram alterações, fatos muito bem declinados pela perícia técnica realizada. Destacam que não há desvalorização, pois as mudanças executadas não são perceptíveis quando visualizadas na rua. Asseveram que o laudo produzido

expressamente diz que não existe um padrão, não há documentação fornecendo um padrão e que também não há documento que demonstre qual seria o modelo original do edifício. Postulam o provimento do recurso, com a reforma da sentença e a improcedência da ação.

Contrarrazões às fls. 343/349, pelo não provimento do recurso.

Manifestação de oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Recebo o recurso nos efeitos legais.

Não há alegação de intempestividade.

Foi recolhido o preparo.

Sendo assim, conheço do recurso, mas lhe nego provimento.

O condomínio moveu a presente ação cominatória objetivando fossem os apelantes compelidos a desfazer a obra realizada em seu imóvel, não aprovada em assembleia, consistente na troca das janelas do quarto de empregada e área de serviço, sob a alegação de ser sido alterada a fachada externa do prédio.

O condomínio se baseia na Convenção Condominial (cláusula sexta, I, XVII, XXXIII, XXXI e XL – fls. 19/22), na ata da assembleia geral extraordinária realizada em 24/08/21 de fls. 49/56, no laudo técnico de vistoria de fls. 57/66, no artigo 1336, III, do Código Civil e no artigo 10, I e §2º, da Lei nº 4.591/64.

A alteração das janelas dos fundos do apartamento é incontroversa.

Os apelantes alegam que solicitaram e obtiveram a aprovação para execução das obras e de toda e qualquer alteração nas aberturas do apartamento ao síndico na ocasião, Sr. Eduardo Biasoli Teixeira. Que o condomínio não tinha padrão de suas aberturas nas janelas dos fundos. E que não há desvalorização, pois as mudanças executadas não são perceptíveis quando visualizadas na rua.

De fato, as reformas foram autorizadas pelo síndico, como demonstram as mensagens eletrônicas de fls. 102/106.

No entanto, a alteração da fachada somente é possível quando autorizada pela unanimidade dos condôminos, em assembleia especialmente designada para este fim.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. ALTERAÇÃO DE FACHADA. ESQUADRIAS EXTERNAS. COR DIVERSA DA ORIGINAL. ART. 1.336, III, DO CÓDIGO CIVIL. ART. 10 DA LEI Nº 4.591/1964. VIOLAÇÃO CARACTERIZADA. ANUÊNCIA DA INTEGRALIDADE DOS CONDÔMINOS. REQUISITO NÃO CUMPRIDO. DESFAZIMENTO DA OBRA.

1. Cuida-se de ação ajuizada contra condômino para desfazimento de obra que alterou a fachada de edifício residencial, modificando as cores originais das esquadrias (de preto para branco).

2. A instância ordinária admitiu a modificação da fachada pelo fato de ser pouco perceptível a partir da vista da rua e por não acarretar prejuízo direto no valor dos demais imóveis do condomínio.

3. Os arts. 1.336, III, do Código Civil e 10 da Lei nº 4.591/1964 traçam critérios objetivos bastante claros a respeito de alterações na fachada de condomínios edilícios, os quais devem ser observados por todos os condôminos indistintamente.

4. É possível a modificação de fachada desde que autorizada pela unanimidade dos condôminos (art. 10, § 2º, da Lei nº 4.591/1946).

Requisito não cumprido na hipótese.

5. Fachada não é somente aquilo que pode ser visualizado do térreo, mas compreende todas as faces de um imóvel: frontal ou principal (voltada para rua), laterais e posterior.

6. Admitir 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 invísiveis da rua, não estariam sujeitos ao regramento em análise.

7. A mudança na cor original das esquadrias externas, fora do padrão arquitetônico do edifício e não autorizada pela unanimidade dos condôminos, caracteriza alteração de fachada, passível de desfazimento, por ofensa aos arts. 1.336, III, do Código Civil e 10 da Lei nº 4.591/1964.

8. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.483.733/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 25/8/2015, DJe de 1/9/2015.)

A autorização do síndico, por si só, não supre a exigência legal.

De sua vez, do Laudo Técnico de Vistoria de fls. 57/76, constou que, embora, atualmente, não haja uma padronização, existia um padrão original das janelas da área de serviço e dormitórios de empregada, descrevendo-o (fls. 60). E informa que houve alteração do padrão original, conforme fotografias de fls. 43.

No laudo pericial de fls. 174/213, observou o experto que, realmente, há diversos padrões de janelas e não parece existir uma padronização. Entretanto, disse que solicitou ao Condomínio, que disponibilizou as recomendações técnicas referentes à janela da área de serviço, dormitório, banheiro de empregada, porta balcão da sala e dormitório, assim como o posicionamento do aparelho de ar-condicionado, especificando-as (fls. 183).

Ainda respondeu que *“A unidade 42B possui na área de serviço janela em esquadria de alumínio prata fosco, três folhas com abertura para fora no sistema maxim-ar e folha de vidro incolor. Já na área de serviço a janela possui esquadria de alumínio prata fosco, duas folhas com abertura para fora no sistema maxim-ar, folha de vidro incolor, basculante na parte superior de uma das folhas de abertura e bandeira fixa com chaminé de exaustão para gases sobre a outra folha. Estas alterações não seguem o padrão estabelecido pelas recomendações técnicas apresentadas no subitem 6.1 deste laudo.”* (fls. 211).

Com efeito, como constou da r. sentença, *“A respeito da falta de padrão arquitetônico pré-estabelecido, a perita pontua, inicialmente, que “não há um documento com o memorial descritivo do condomínio ou manual de operação, uso e manutenção da edificação”, sendo que “a área de serviço não possuía padrão original tendo em vista que foi entregue sem fechamento”, o que explica a existência de janelas de diferentes aparências no ambiente.*

Contudo, nota-se que, após deliberação pela assembleia geral realizada em 24/8/2021, contrataram-se profissionais para elaboração de laudo pericial, estabelecendo os padrões arquitetônicos cuja observância passaria a ser obrigatória.

Assim, embasou-se a perita nas recomendações técnicas fornecidas pelo próprio condomínio, expostas às fls. 69/70.

Sob essa premissa, concluiu a expert que as alterações promovidas na unidade 42B não seguem o padrão estabelecido por essas recomendações (fl. 211).” (fls. 327).

Assim, possível concluir que, de fato, a alteração das janelas e do padrão das janelas da área de serviço alteraram a fachada externa do prédio prejudicando a harmonia arquitetônica e estética do edifício.

Sobre o tema, e especificamente sobre a resposta da Perita, no sentido de que *“Não há desvalorização. As alterações encontradas estão localizadas na fachada posterior dos 03 blocos vistoriados e não são perceptíveis quando visualizadas da rua.”* (fls. 212), destaco julgado do C. Superior Tribunal de Justiça, que fixou entendimento de que a mudança fora do padrão arquitetônico original em um apartamento, inclusive em relação às esquadrias externas, caracteriza a violação de um dos deveres do condômino.

O referido julgado foi assim ementado:

“RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CONDOMÍNIO EDÍLIO. ALTERAÇÃO DE FACHADA. ESQUADRIAS EXTERNAS. COR DIVERSA DA ORIGINAL. ART. 1.336, III, DO CÓDIGO CIVIL. ART. 10 DA LEI Nº 4.591/1964. VIOLAÇÃO CARACTERIZADA. ANUÊNCIA DA INTEGRALIDADE DOS CONDÔMINOS. REQUISITO NÃO CUMPRIDO. DESFAZIMENTO DA OBRA.

1. Cuida-se de ação ajuizada contra condômino para desfazimento de obra que alterou a fachada de edifício residencial, modificando as cores originais das esquadrias (de preto para branco).

2. A instância ordinária admitiu a modificação da fachada pelo fato de ser pouco perceptível a partir da vista da rua e por não acarretar prejuízo direto no valor dos demais imóveis do condomínio.
3. Os arts. 1.336, III, do Código Civil e 10 da Lei nº 4.591/1964 traçam critérios objetivos bastante claros a respeito de alterações na fachada de condomínios edilícios, os quais devem ser observados por todos os condôminos indistintamente.
4. É possível a modificação de fachada desde que autorizada pela unanimidade dos condôminos (art. 10, § 2º, da Lei nº 4.591/1946). Requisito não cumprido na hipótese.
5. Fachada não é somente aquilo que pode ser visualizado do térreo, mas compreende todas as faces de um imóvel: frontal ou principal (voltada para rua), laterais e posterior.
6. Admitir 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.
7. A mudança na cor original das esquadrias externas, fora do padrão arquitetônico do edifício e não autorizada pela unanimidade dos condôminos, caracteriza alteração de fachada, passível de desfazimento, por ofensa aos arts. 1.336, III, do Código Civil e 10 da Lei nº 4.591/1964.
8. Recurso especial provido.” (STJ-3ª T., REsp 1.483.733-RJ, j. em 25.08.15, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva).

E, deste v. acórdão, consta: “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”.

Nesse mesmo sentido:

“CONDOMÍNIO - Alteração de fachada de edifício mediante a substituição de esquadrias externas por outras diferentes das padronizadas sem aprovação em assembléia – Inadmissibilidade - Proibição legal e convencional - Art. 1.336, III, do Código Civil e art. 9º, itens “a” e “b” da Convenção de Condomínio - Hipótese que não trata de pequenas alterações ditadas por necessidade ou utilidade, toleradas pela jurisprudência – Ação cominatória procedente com determinação para o réu desfazer as obras realizadas em seu apartamento em desacordo com o projeto arquitetônico original no prazo de 120 dias sob pena de multa diária fixada em R\$ 100,00 - Recurso provido.” (TJSP, 1ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 9195368-47.2007.8.26.0000, rel. Des. Rui Cascardi, j. em 22.02.11).

Sem reparos à r. sentença, portanto.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

Majoro a verba honorária do patrono do apelado em 2%.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator