

**AÇÃO DEMOLITÓRIA - CONDOMÍNIO - FACHADA DE PRÉDIO - ALTERAÇÃO SIGNIFICATIVA - INFRAÇÃO AO ART. 1.336, III, DO CÓDIGO CIVIL/2002 - OBRIGAÇÃO DE DESFAZER A OBRA - MULTA**

- Nos termos do art. 1.336, III, do CC/2002, é dever do condômino não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas do edifício.

- Tendo o proprietário de um dos apartamentos substituído as janelas originais por venezianas de alumínio, alterando consideravelmente a fachada e as laterais do edifício e perturbando a harmonia da construção, deve ser condenado a desfazer a obra, em prazo razoável, sob pena de multa diária.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.05.644535-6/001 - Comarca de Belo Horizonte - Relator: Des. EDUARDO MARINÉ DA CUNHA

**Acórdão**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1.0024.05.644535-6/001, da Comarca de Belo Horizonte, sendo apelante Condomínio Edifício Jardim e apelados Ronan Guerra Lustosa e outro, acorda, em Turma, a Décima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Presidiu o julgamento o Desembargador Eduardo Mariné da Cunha (Relator), e dele participaram os Desembargadores Irmair Ferreira Campos (Revisor) e Luciano Pinto (Vogal).

O voto proferido pelo Desembargador Relator foi acompanhado, na íntegra, pelos demais componentes da Turma Julgadora.

Belo Horizonte, 8 de setembro de 2005. - *Eduardo Mariné da Cunha* - Relator.

**Notas taquigráficas**

O Sr. Des. *Eduardo Mariné da Cunha* - Cuida-se de ação demolitória proposta pelo Condomínio do Edifício Jardim contra Ronan Guerra Lustosa e Luciana de Castro Peixoto, dizendo que estes alteraram a fachada do edifício, sem qualquer autorização, instalando janelas de alumínio. Pediu que se deferisse a liminar, cominando-se pena para o descumprimento; que se condenassem os requeridos a arcar com as perdas e danos; e que fosse o pedido julgado

totalmente procedente. Pleiteou o deferimento dos benefícios da justiça gratuita.

Indeferida tal benesse, efetuado o preparo, citados, os réus alegaram, prefacialmente, irregularidade de representação e prescrição da pretensão do autor. No mérito, afirmaram que realmente haviam promovido a troca de janelas em seu apartamento, mas que isso não acarretara alteração da fachada da coisa comum.

Argumentaram que seu apartamento se localizava no térreo do edifício, existindo, à sua volta, 31 vagas de garagem, estando a poucos metros da rua, ao lado de uma área abandonada, onde viviam pedintes, contraventores e marginais. Sustentaram que a instalação de janelas se mostrara necessária para garantir segurança e privacidade. Disseram que, no apartamento, residia uma criança de sete anos, com problemas respiratórios, a qual não podia viver em ambiente insalubre. Alegaram que vários dos vidros das janelas já haviam sido quebrados, em virtude de pedras jogadas pelos freqüentadores do lote vizinho. Observaram que todos os que circulavam pelo prédio conseguiam visualizar o interior do apartamento.

Afirmaram que haviam substituído as janelas por outras do mesmo modelo, retangulares, de igual tamanho, com lâminas duplas de correr, feitas de idêntico material, apenas com a diferença de que incluíam venezianas, as quais ofereciam ventilação, mesmo quando fechadas. Asseveraram que a fachada do térreo tinha um

desenho diferente, sendo notável sua distinção, em relação ao restante do prédio, pois era revestida de granito. Aduziram ser perfeitamente admissível a introdução de modificações que não trouxessem qualquer prejuízo ao edifício e aos condôminos. Pleitearam a concessão da gratuidade judiciária.

Realizada a audiência, as partes não chegaram a um acordo. Posteriormente, o julgador determinou fosse regularizada a representação do autor, o que foi devidamente cumprido.

Na sentença, a Juíza auxiliar julgou improcedente o pedido.

Irresignado, o autor interpôs apelação, dizendo que os fatos alegados na defesa dos réus só vieram a corroborar as alegações presentes na inicial, visto que os requeridos, no intuito de resguardar sua segurança, deixaram de submeter a questão à apreciação dos demais condôminos. Pediu fossem os requeridos condenados a retirar as janelas de alumínio e a arcar com os honorários sucumbenciais.

Nas contra-razões, os apelados pugnaram pela confirmação da sentença e reiteraram o pedido de deferimento da assistência judiciária.

Conheço do recurso, próprio, tempestivo, regularmente processado e preparado.

Nos termos do art. 1.331 do CC/2002, vigente à época da colocação das venezianas, a estrutura do prédio constitui propriedade em comum de todos os condôminos. Assim, o art. 1.336 estabelece, em seu inc. III, que é dever do condômino “não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas”.

A respeito das obrigações negativas dos condôminos, particularmente a de não alterar a fachada externa do edifício, ensina o mestre Orlando Gomes:

As obrigações negativas são numerosas. Além das que derivam do condomínio, muitas outras provêm da situação especial criada pela unidade do edifício. (...) é proibido: 1º) introduzir modificações ou inovações que afetem a

destinação ou a estética do prédio; nenhum condômino pode alterar a fachada do edifício, pintar as paredes e esquadrias externas em cor diversa da empregada no edifício; realizar qualquer modificação arquitetônica (...) (*Direitos Reais*, 9. ed., Rio de Janeiro: Forense, 1985, p. 226).

Segundo Caio Mário da Silva Pereira, o condômino:

Não pode alterar a forma externa da sua unidade, nem pintar de cor diferente do conjunto do edifício a fachada, as partes comuns e esquadrias. A fachada é um bem comum a todos os co-proprietários (Hernan Raciatti), sendo defesa toda obra que rompa com a unidade arquitetônica. É de se entender, como aliás consiste em tendência jurisprudencial, que não importa alteração interdita o fechamento de área voltada para o exterior, varanda ou terraço, por vidraças encaixilhadas em esquadrias finas, como igualmente não quebra a harmonia do conjunto a colocação de grades finas nas janelas, por razões de segurança (*Instituições de Direito Civil*, 18. ed. rev. e atual. por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2004, v. 4, p. 192).

No caso dos autos, diversamente do que entendeu a douta julgadora primeva, as fotografias apresentadas pelas partes indicam que a alteração introduzida na fachada do edifício e em sua parte lateral, em virtude da colocação de venezianas de alumínio pelos réus, não foi mínima, mas, sim, marcante, prejudicando consideravelmente a harmonia visual do prédio. É o que se percebe, principalmente, quando se observam as fotografias de f. 34/35 e 83/87, constatando-se que a colocação de janelas com venezianas de alumínio tornou a fachada do prédio, nas partes correspondentes ao apartamento dos requeridos, totalmente destoante do restante, visto que as janelas dos demais apartamentos são constituídas por apenas duas partes de vidro, com finas esquadrias de alumínio.

Não se trata, pois, *in casu*, de modificação insignificante, mas, sim, de alteração inaceitável, introduzida sem autorização dos demais condôminos, a qual retirou a harmonia da fachada do

edifício. De se notar que o simples fato de a parede da fachada do primeiro andar ser constituída de granito, e não de pastilhas, não autorizava os réus a modificarem radicalmente as janelas de sua unidade, pois aquele detalhe, diversamente deste, encontra-se em harmonia com o aspecto externo da construção, considerado como um todo.

Relevante notar que o condomínio não está a pretender a retirada da grade, acessório indispensável para garantir a segurança, especialmente em se tratando de apartamento térreo, cuja colocação, conforme se viu, acima, nas lições de Caio Mário, tem sido largamente tolerada, diversamente do que se verifica, no tocante às janelas inseridas pelos réus, que não configuram modificação de pequena relevância. Admitindo o condomínio a colocação de grades, permitiu que os condôminos propiciassem maior segurança ao seu apartamento, não se podendo acolher o argumento dos requeridos de que, além da grade, dever-se-ia aceitar a instalação das venezianas, como mecanismo de segurança, uma vez que, conforme já se observou, tal obra acarretou alteração desarmoniosa na estrutura externa do edifício.

Tampouco se pode admitir a manutenção das venezianas, ao argumento de que seria a única maneira de propiciar ventilação, inclusive em razão dos problemas respiratórios da filha dos réus. Tendo já sido instaladas grades, os requeridos podem deixar abertas, pelo menos, as janelas laterais do apartamento, o que, certamente, propiciará boa ventilação da casa. E se desejarem ainda maior segurança e privacidade, poderão, ainda, instalar cortinas, inclusive persianas. Percebe-se, pois, que a colocação das venezianas não era indispensável para garantir o resguardo da segurança e da privacidade, como insistem em alegar os requeridos.

Cumprido acrescentar que não se pode sequer pretender a manutenção da alteração indevida, em virtude da suposta quebra freqüente de vidros das janelas, decorrente da alegada atuação de indivíduos que vivem nas vizinhanças do prédio. Além de não ter sido apresentada qualquer prova acerca de tal alegação, necessário observar

que, se realmente tal problema ocorre, certamente não atinge apenas os réus, mas também outros condôminos, porquanto todos os outros apartamentos possuem janelas sem venezianas. Destarte, se efetivamente existe, tal problema deve ser resolvido coletivamente, encontrando-se uma solução única, que atenda a todos, não podendo os requeridos efetuar alterações consideráveis, que acarretem modificações indevidas na fachada, sem autorização dos demais condôminos.

Em casos semelhantes ao presente, a jurisprudência vem entendendo ser inviável a permanência da modificação que descaracteriza a fachada do edifício:

Ação ordinária. Condomínio. Construção irregular. Edificação em área particular. Alteração da fachada. Constitui medida de direito a ordem de demolição de obra que, ainda que realizada em área de uso privativo do morador, implicou alteração desautorizada da fachada do edifício, em flagrante vulneração ao art. 10, I, c/c o § 2º da Lei 4.591/64 (TAMG, 9ª Câmara, Ap. Cível nº 435.132-4, Rel. Juiz Luciano Pinto, j. em 09.06.04).

Condomínio. Ação cominatória. Alteração da fachada do prédio. Art. 10, I, da Lei 4.591/64. Obra não autorizada. Demolição. Tratando-se de propriedade em condomínio, não pode o condômino modificar a fachada do prédio, sem a anuência dos demais condôminos, ainda que a pretexto de eliminação de ruído, mesmo quando as modificações são autorizadas pelo Poder Público (TAMG, 7ª Câmara, Ap. Cível nº 371.972-2, Rel. Juiz William Silvestrini, j. em 20.02.03).

Ação cominatória. Alteração de fachada de prédio. Ofensa à convenção de condomínio. Área de uso comum. Determinação de retirada da antena. Possibilidade. Não é lícito ao condômino efetuar alteração na fachada de edifício, em desconformidade ao prescrito na respectiva convenção e na lei condominial, máxime se se trata de instalação de antena de televisão a cabo em área de uso comum (TAMG, 5ª Câmara, Ap. Cível nº 374.774-8, Rel. Juiz Mariné da Cunha, j. em 07.11.02).

Em vista disso, não há dúvida de que deve ser provido o apelo, condenando-se os réus a retirarem as venezianas de alumínio colocadas

nas janelas de seus apartamentos, substituindo-as por janelas idênticas às presentes nas demais unidades condominiais.

No que diz respeito ao pedido de condenação dos réus a arcarem com indenização por perdas e danos, também constante da inicial, cumpre observar que não se apresentou, no apelo, requerimento de reapreciação, de modo que não deve sequer ser ele examinado. De qualquer modo, apenas para que não reste qualquer dúvida a respeito, relevante observar que tal requerimento não poderia ser acolhido, visto que, na inicial, não se apontaram quais teriam sido os danos efetivos sofridos pelo condomínio e, ademais, não se produziu a menor prova nesse sentido.

Por fim, impõe-se o deferimento, aos réus, dos benefícios da justiça gratuita, pois, apesar de terem instruído a contestação com declarações de pobreza idôneas (f. 57 e 60), o Juiz não se manifestou a respeito, até o presente momento. De acordo com o art. 4º da Lei 1.060/50:

A parte gozará dos benefícios da assistência judiciária, mediante simples afirmação, na própria petição inicial, de que não está em condições de pagar as custas do processo e os honorários de advogado, sem prejuízo próprio ou de sua família.

Presume-se pobre, até prova em contrário (presunção *juris tantum*), segundo o § 1º do art. 4º da citada lei: “quem afirmar essa condição nos termos da Lei, sob pena de pagamento até o décuplo das custas judiciais”.

A jurisprudência do Supremo Tribunal Federal tem proclamado que, para a obtenção dos benefícios da justiça gratuita, basta a simples afirmação de pobreza e que não há incompatibilidade entre os arts. 4º da Lei 1.060/50 e 5º, LXXIV, da CF/88:

O art. 4º da Lei 1.060/50 não colide com o art. 5º, LXXIV, da CF, bastando à parte, para que obtenha o benefício da assistência judiciária, a simples afirmação da sua pobreza, até prova

em contrário (STJ, 1ª T., RE nº 207.382-2/RS, Rel. Min. Ilmar Galvão, j. em 22.04.97, RT, 748/172).

A CF, em seu art. 5º, LXXIV, inclui entre os direitos e garantias fundamentais a assistência jurídica integral e gratuita pelo Estado aos que comprovarem insuficiência de recurso; entretanto, visando facilitar o amplo acesso ao Poder Judiciário (art. 5º, XXXV, da CF), pode o ente estatal conceder assistência judiciária gratuita, mediante a presunção *juris tantum* de pobreza decorrente da afirmação da parte de que não está em condições de pagar as custas do processo e os honorários de advogado, sem prejuízo próprio ou de sua família (STF, 1ª T., RE nº 204.305-2/PR, Rel. Min. Moreira Alves, j. em 05.05.98. RT, 755/182).

A 2ª Turma do STF, nos julgamentos dos Recursos Especiais 205.746 e 205.029, da relatoria do Min. Carlos Velloso, também decidiu no sentido de que o art. 5º, LXXIV, da Constituição Federal de 1988 não revogou o art. 4º da Lei 1.060/50, que assegura à parte o benefício da assistência judiciária, mediante simples afirmação, na própria petição de ingresso, de que não possui meios para arcar com as custas processuais e honorários advocatícios, sem prejuízo dela própria ou de sua família.

Com tais razões de decidir, dou provimento à apelação, a fim de julgar parcialmente procedente o pedido, condenando os réus a retirarem as venezianas colocadas nas janelas do apartamento nº 101 do Edifício Jardins, localizado na Rua Alberto Cintra, nº 15, substituindo-as por janelas iguais às presentes nas demais unidades condominiais, no prazo de 20 dias, sob pena de multa diária de R\$ 70,00. O requerente deverá arcar com 30% das despesas processuais, nas quais se incluem as custas recursais e com honorários sucumbenciais de R\$ 250,00, ficando a cargo dos requeridos o restante das despesas e verba honorária de R\$ 600,00, cuja exigibilidade suspendo, nos termos do art. 12 da Lei nº 1.060/50. Autorizo, desde já, a compensação dos honorários devidos pelas partes, nos termos do art. 21 do CPC e da Súmula nº 306 do STJ.

-:-:-