



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE GOIÁS
Gabinete da Desembargadora Amélia Martins de Araújo

APELAÇÃO CÍVEL Nº 199417-95.2013.8.09.0051 (201391994175)

COMARCA DE GOIÂNIA

**APELANTE : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TWENTY
THREE PARK**

APELADO : ATHOS BERNARDINHO REZENDE

RELATORA : DES^a. AMÉLIA MARTINS DE ARAÚJO

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO
DEMOLITÓRIA DE OBRA EM CONDOMÍNIO. I-
A desobediência à regra inserta na Convenção do
Condomínio e no Código Civil autoriza o desfazimento
de obra que altera a fachada do edifício. II - Em face
do novo deslinde dado à causa, a inversão dos ônus
sucumbenciais é medida que se impõe. Apelo
conhecido e provido. Inteligência do artigo 557, § 1º-
A, do Código de Processo Civil.**

DECISÃO MONOCRÁTICA

Trata-se de **APELAÇÃO CÍVEL**, interposta pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TWENTY THREE PARK**, devidamente qualificado e representado nos autos, em face da sentença proferida às fls. 158/160, pelo MM. Juiz de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de Goiânia, Dr. Claudiney Alves de Melo, nos autos da *Ação Demolatória de Obra em Condomínio*, proposta em desfavor de **ATHOS**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE GOIÁS
Gabinete da Desembargadora Amélia Martins de Araújo

BERNARDINHO REZENDE, igualmente qualificado.

Infere-se dos autos que o condomínio, ora apelante, ajuizou a presente ação em razão das diversas reclamações dos moradores acerca da obra realizada na unidade 2301, a qual alterou claramente a fachada do prédio.

Registra a exordial que a obra feriu os dispositivos do artigo 1336 do Código Civil e da convenção do condomínio, além de trazer prejuízos as outras unidades, uma vez que nítida a mudança no projeto original do edifício

Consta também *“que o requerido, de forma deliberada, resolveu alterar a fachada do condomínio, construindo um puxadinho na sacada de sua unidade, alterando o projeto original, bem como alterando a visibilidade da fachada que é expressamente proibido”* (fls. 03).

Extraí-se, ainda, que a alteração foi discutida em assembleia, a qual deliberou pela não continuidade da obra, bem como por sua demolição, razão pela qual a sua realização transgrediu literalmente a Convenção do Condomínio.

Após a tramitação do feito, sobreveio o édito sentencial vergastado, que por sua vez, decidiu a lide nos seguintes



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE GOIÁS
Gabinete da Desembargadora Amélia Martins de Araújo

termos:

“[...] DIANTE DO EXPOSTO, julgo improcedente o pedido estampado na inicial, pois que não a cobertura da sacada pelo requerido não caracterizou ilícito.

Em virtude da sucumbência, condeno o autor ao pagamento das custas processuais e honorários de advogado, estes que fixo em R\$1.000,00 (um mil reais), conforme estabelece o art. 20, § 4º, do C.P.C.

O débito devera ser quitado no prazo de 15 (quinze) dias, contados do transito em julgado desta sentença, sob pena de acréscimo de 10% (dez por cento), nos termos do art. 475-J, do diploma processual civil.
P. R. I (...)”

Irresignado, **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TWENTY THREE PARK**, interpõe o Recurso de Apelação *sub judice*.

Em suas razões (fls. 163/183) o apelante, após discorrer sobre os requisitos de admissibilidade do recurso e os contornos da lide, pugna, preliminarmente, pela nulidade da sentença fustigada, vez que existiu cerceamento do seu direito de defesa em virtude de não haver sido apreciado o pedido de realização de prova testemunhal.

No mérito, assevera que diferente do entendimento do juiz monocrático, restou comprovado nos autos que o apelado ao construir a cobertura no terraço descoberto no apartamento duplex tipo B, alterou a fachada do Condomínio.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE GOIÁS
Gabinete da Desembargadora Amélia Martins de Araújo

Aduz que a mudança no projeto original do edifício e a alteração na visibilidade da fachada, ferem a legislação que rege a convivência em unidades edilícias.

Registra que *“no intuito de evitar que o edifício se transforme em um local sem regras, desvirtuando-se totalmente a sua estrutura por interesses individuais de cada condomínio, é que a Lei de Condomínio e a Convenção são rígidas sobre suas alterações”* (fls. 169).

Discorre que o condômino, ora apelado, descumpriu duas vezes com a legislação: primeiro, a cobertura realizada em sua unidade alterou a fachada do prédio; segundo, quando realizou a obra sem a aquiescência dos demais proprietários, conforme deliberação em assembleia geral extraordinária.

Por outro lado, afirma que os apartamentos Duplex tipo B, são compostos por um terraço descoberto com churrasqueira, e não sacada, razão pela qual o ambiente não pode ser convertido em sala de estar, conforme regimento interno do condomínio.

Colaciona diversos entendimentos jurisprudenciais com o fito de abonar suas alegativas, instando pelo conhecimento e provimento do apelo, a fim de que seja reformada a sentença, para o reconhecimento da alteração da fachada do condomínio e, por conseguinte, determinar a demolição da obra realizada na unidade



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE GOIÁS
Gabinete da Desembargadora Amélia Martins de Araújo

2301, sob pena de multa diária, bem como isentando-o dos ônus de sucumbência.

Preparo às fls. 184.

Juízo de admissibilidade positivo às fls.186.

Devidamente intimado, o apelado ofereceu suas contrarrazões às fls. 190/197, pleiteando pela manutenção da sentença recorrida, alegando que conforme *“brilhantemente decidido pelo juiz a quo, em momento algum a obra realizada ocasionou qualquer tipo de alterações na fachada do prédio, nem sequer violou regras legais, conforme estipulado no art. 1336 do Código Civil...”*.

É, em síntese, o relatório.

Decido.

O presente recurso é próprio e tempestivo, entretanto, ante o fato da matéria versada encontrar-se com orientação jurisprudencial dominante tanto no Superior Tribunal de Justiça como nesta Corte, conforme será a seguir demonstrado, passo a apreciá-lo diretamente, na forma de decisão monocrática, nos termos do artigo 557, *caput* e parágrafo 1º-A, do Código de Processo Civil, *in verbis*:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE GOIÁS
Gabinete da Desembargadora Amélia Martins de Araújo

“Art. 557. O relator negará seguimento a recurso manifestamente inadmissível, improcedente, prejudicado ou em confronto com súmula ou com jurisprudência dominante do respectivo tribunal, do Supremo Tribunal Federal, ou de Tribunal Superior. § 1º-A. Se a decisão recorrida estiver em manifesto confronto com súmula ou com jurisprudência dominante do Supremo Tribunal Federal, ou de Tribunal Superior, o relator poderá dar provimento ao recurso.”

Em comentário ao referido artigo, os professores ***Luiz Guilherme Marinoni e Daniel Mitidiero*** lecionam:

“O relator tem o dever de julgar o recurso monocraticamente, preenchidos os requisitos inerentes à espécie, porque aí estará a prestigiar a autoridade do precedente e a patrocinar sensível economia processual. [...] São três os casos em que é possível a decisão monocrática pelo relator: a) manifesta inadmissibilidade (art. 557, *caput*, CPC); b) manifesta improcedência (art. 557 *caput*, CPC); e c) manifesta procedência (art. 557, § 1º-A, CPC). [...] A manifesta procedência do recurso decorre do fato de a decisão recorrida encontrar-se em manifesto 'confronto com súmula ou com jurisprudência dominante do Supremo Tribunal Federal ou de Tribunal Superior' hipótese em que o relator poderá desde logo 'dar provimento ao recurso' (art. 557, §1º-A, CPC).” (*in* Código de Processo Civil Comentado artigo por artigo, São Paulo, Revista dos Tribunais, 2ª ed., 2010, p. 588-589)

Conforme relatado, a matéria devolvida a este juízo *ad quem* cinge-se à sentença, por meio da qual o magistrado primevo julgou improcedente o pedido formulado pelo autor, por não



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE GOIÁS
Gabinete da Desembargadora Amélia Martins de Araújo

vislumbrar a existência de qualquer ilegalidade nas questões apontadas na exordial, além de inexistir conduta ilícita por parte do apelado.

De início, em análise da preliminar de cerceamento de defesa, tenho que não merece prosperar.

A parte apelante sustenta que o magistrado *a quo* cerceou o seu direito de defesa, porquanto inviabilizou a produção de prova oral, pelo que alega ofensa ao princípio do contraditório e da ampla defesa.

Contudo, no caso em testilha, não vislumbro o reclamado cerceamento ao direito de defesa, sobrelevando que existem nos autos elementos probatórios suficientes e hábeis a formar a convicção do julgador.

Na espécie, a questão discutida nos autos versa unicamente sobre matéria de direito e o processo está instruído com todos os documentos necessários para o deslinde da controvérsia.

Com efeito, denota-se do conjunto probatório que a parte apelante, ao promover a ação, já possuía o substrato necessário à apresentação de suas teses, haja vista os documentos carreados aos autos, tais como, convenção do condomínio, ata da assembleia extraordinária e fotos da fachada do prédio.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE GOIÁS
Gabinete da Desembargadora Amélia Martins de Araújo

Por outro lado, é de sabença trivial que cabe ao magistrado verificar se as provas contidas nos autos são suficientes, ou se é necessária a produção de outras, tendo em vista que tem como destinatário principal o juiz, para que, a partir dela, forme seu convencimento e decida motivadamente a questão controvertida de acordo com a justiça do caso.

Nesse contexto, ante a existência de elementos probatórios suficientes e hábeis a formar a convicção do julgador, o julgamento antecipado da lide não configura cerceamento ao direito de defesa.

Eis os julgados deste Sodalício a respeito do tema:

“DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO. 1º APELO. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO. ATRASO ENTREGA IMÓVEL. RESCISÃO CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. DEVIDA INDENIZAÇÃO DANOS MORAIS. CONDENAÇÃO REQUERIA AO PAGAMENTO INTEGRAL DAS VERBAS SUCUMBENCIAIS. 2ª APELO. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA. NÃO CONFIGURADA. APLICAÇÃO ARTIGOS 7º E 34 DO CDC. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. COMISSÃO CORRETAGEM. NEGÓCIO JURÍDICO EFETIVADO. RESCISÃO POSTERIOR. AUSÊNCIA CULPA CONSTRUTORA.COMISSÃO DEVIDA.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE GOIÁS
Gabinete da Desembargadora Amélia Martins de Araújo

IMPOSSIBILIDADE RESTITUIÇÃO.
CLÁUSULA QUE CONDICIONA ENTREGA DO
IMÓVEL À ASSINATURA DO CONTRATO DE
FINANCIAMENTO. ABUSIVA E NULA. CULPA
EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA.
IMPOSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE ARRAS,
MULTA COMPENSATÓRIA E 20% DO VALOR
PAGO. **1 - O julgamento antecipado da demanda
não configura cerceamento de defesa quando o
juiz, após avaliar o substrato fático probatório
carreado aos autos, entender desnecessária a
produção de provas. 2 - (...) APELAÇÕES CÍVEIS
CONHECIDAS E PARCIALMENTE PROVIDAS.
(TJGO, Apelação Cível 38381-38.2011.8.09.0011,
Rel. DES. MARIA DAS GRACAS CARNEIRO
REQUI, 1ª Câmara Cível, Dje 1111 de 26/07/2012.
Negritei).**

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE
TAXAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE
PASSIVA DO VENDEDOR. CONTRATO DE
PROMESSA DE COMPRA E VENDA. FALTA DE
AVERBAÇÃO NO CARTÓRIO DE REGISTRO
DE IMÓVEIS. AUSÊNCIA DA CIÊNCIA
INEQUÍVOCA DO CONDOMÍNIO ACERCA DA
VENDA. CERCEAMENTO DO DIREITO DE
DEFESA NÃO CONFIGURADA. I - (...) **II - Não
há falar em cerceamento do direito de defesa da
parte, ante o julgamento antecipado da lide, se
existentes nos autos elementos probatórios
suficientes e hábeis a formar a convicção do
jugador.** APELAÇÃO CONHECIDA E
DESPROVIDA. SENTENÇA MANTIDA. (TJGO,
Apelação Cível 383801-04.2010.8.09.0051, Rel.
DES. FAUSTO MOREIRA DINIZ, 6ª Câmara
Cível, DJe 1103 de 16/07/2012. Negritei)

AGRAVO REGIMENTAL NA APELAÇÃO
CÍVEL – AÇÃO REVISIONAL C/C
CONSIGNATÓRIA – ARRENDAMENTO
MERCANTIL - JULGAMENTO ANTECIPADO -
CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO
CONFIGURADO - JUROS – CAPITALIZAÇÃO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE GOIÁS
Gabinete da Desembargadora Amélia Martins de Araújo

MENSAL - ENCARGOS ESTRANHOS À ESPÉCIE CONTRATUAL PACTUADA - DESCARACTERIZAÇÃO DO CONTRATO - IMPOSSIBILIDADE - PEDIDO DE EXCLUSÃO DE COMISSÃO DE PERMANÊNCIA, TARIFAS DE ABERTURA DE CRÉDITO E DE TAXA DE EMISSÃO DE BOLETO BANCÁRIO - AUSÊNCIA DE PREVISÃO DE REFERIDOS ENCARGOS NO CONTRATO. REPETIÇÃO DOS ARGUMENTOS INVOCADOS NO RECURSO. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTO NOVO. I - **Sendo o juiz o destinatário das provas, ele é quem deverá aferir se as provas produzidas são suficientes para a formação de seu convencimento, não havendo falar em cerceamento de defesa em razão do julgamento antecipado da lide.** II - (...) Agravo Regimental conhecido e desprovido. (TJGO, Apelação Cível 233355-86.2010.8.09.0051, Rel. DES. CARLOS ALBERTO FRANCA, 2ª Câmara Cível, DJe 1100 de 11/07/2012. Negritei).

Assim sendo, deixo de acolher a tese de cerceamento de defesa.

Dito isso, passo à análise pretendida de reforma da sentença, para que o pedido formulado na peça vestibular seja procedente.

Pois bem, a par dos documentos apresentados aos autos, vejo que razão assiste ao autor/apelante. Vejamos.

É incontroverso que o apelado realizou obra na



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE GOIÁS
Gabinete da Desembargadora Amélia Martins de Araújo

unidade condominial em desacordo com a legislação e a Convenção do Condomínio.

A cobertura do terraço descoberto com churrasqueira na unidade Duplex Tipo B, alterando a fachada do Condomínio, sem dúvida que tal obra, sem prévia autorização, é irregularidade que reflete na harmonia arquitetônica do prédio, sendo de rigor a restituição do “statu quo ante”, por meio de desfazimento da obra.

Com efeito, acerca dos deveres do Condômino, o artigo 1336 do Código Civil prevê:

Art. 1336. São deveres do condômino:
(...)
III – não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas.

No mesmo sentido, o inciso I do art. 10 da Lei nº 4.591/64, que dispõe sobre o Condomínio em edificações:

"Art. 10. É defeso a qualquer condômino:

I - alterar a forma externa da fachada;
(...)

§ 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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE GOIÁS
Gabinete da Desembargadora Amélia Martins de Araújo

a desfazer 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"

A respeito, ensina o 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).

Apenas para ilustrar, transcrevo o que se afirma a respeito do vocábulo 'fachada' inserto no universo arquitetônico:

“Em engenharia ou arquitetura, ou seja, em termos mais técnicos, **FACHADA** é tudo o que compõe a área externa visível das **FACES** de um imóvel, destacando-se, aqui, os **condomínios**. A **FACHADA** principal, via de regra, é a frontal, mas **FACHADA** é o todo, pois também são as laterais e a posterior (não frontal). **FACHADA**, portanto, é o **TODO** harmonioso externo que compõe as **FACES** de um imóvel, mais uma vez destacando-se o foco para os **condomínios**, que geralmente enfrentam sérios problemas com envidraçamentos de sacadas, colocação de “ar condicionado” (*splits* etc.) e tudo o que possa alterar o **VISUAL HARMONIOSO EXTERNO** dessa **FACHADA**. Quanto mais se “mexe” na **FACHADA**, mais



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE GOIÁS
Gabinete da Desembargadora Amélia Martins de Araújo

desarmonioso tornamos um imóvel, isso se o TODO não acompanha o “mínimo” mexido, alterado, modificado na menor parte que seja.

Daí surgem aquelas perguntas: “Minha sacada, no interior dela, é **FACHADA**?” Resposta: SIM, é **FACHADA**, desde que VISÍVEL ao TODO condominial. Pouco ou NADA importa que seja “sua” a sacada, pois compõe a FACHA do imóvel como um TODO e como tal deve ser preservada numa HARMONIA, pois ao contrário, além de ferir o Código Civil Brasileiro (artigo 1.336, inciso III), altera o conjunto HARMÔNICO, sendo até caso de desvalorização imobiliária quando da negociação junto a terceiros ou mesmo avaliação para vários fins (financiamentos, perícias judiciais etc.).

O foco aqui é a **FACHADA**. Assim, o imóvel, visto de frente, de lado ou por trás, com exceção de seu piso (que é foco de outro assunto em termos de aprovação), tem por **FACHADA TUDO** o que estiver na estrutura dele, incluindo-se os vidros, portas, esquadrias, janelas, pérgulas (estrutura com vigamento regular que se constrói com teto vazado em área externa de edificações) etc. (...) **SACADAS**, destacadamente as não “envidraçadas” e utilizadas como “extensões” de interiores das unidades inicialmente adquiridas com outra finalidade (a de varanda aberta mesmo), também se incluem nessa **FACHADA** e isso sem qualquer margem para dúvida. QUALQUER alteração que se faça em qualquer desses exemplos corriqueiros dados acima, desde um imaginário simples “bater laje” nos fundos, deslocamento ou antecipação de paredes, acréscimos de descidas de água, envidraçamento, colocação de ar condicionado (*splits* também), dentre tantos outros exemplos, é **ALTERAÇÃO DE FACHADA** e, se não for procedida de forma regular e LEGAL, pode gerar problemas internos administrativos, além dos de segurança (projeto aprovado perante os poderes públicos, profissional habilitado acompanhando e assinando o projeto com A.R.T. etc.), perante a prefeitura local e outros que não vamos aqui elencar, pois o foco é apenas dar o CONCEITO de **FACHADA** e não as consequências



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE GOIÁS
Gabinete da Desembargadora Amélia Martins de Araújo

do uso irregular quando da alteração dela.” (..) (in <http://condominiodofuturo.com/2013/04/15/fachadaconceito-e-duvidas/>)

No caso em testilha, restou demonstrado nos autos que a parte apelada não tinha autorização para edificar a obra em questão, sendo que a Convenção do condomínio autor veda a alteração da fachada do prédio, só permitindo a modificação na "estrutura física fachada do residencial" caso aprovada pela unanimidade dos condôminos, em Assembleia.

Sobre o tema, confira-se as cláusulas da convenção do condomínio(fl.52/70):

"(...) Art. 9º: É vedado aos condôminos:

p) – alterar de qualquer forma a fachada do edifícios;

Art. 13: Os resultados das votações serão calculados levando-se em conta a Lista de Presença, devidamente assinada por quem comparecer, pelo critério de maioria dos votos.

§ 1º – Será exigido como quorum especial para deliberações:

II – o voto da unanimidade dos condôminos para modificar a estrutura física fachada do Residencial.

Demais disso, a assembleia extraordinária realizada em 15/05/2013 deliberou pela não aprovação do fechamento da unidade 2301, ficando o condômino obrigado a retirar alguma



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE GOIÁS
Gabinete da Desembargadora Amélia Martins de Araújo

modificação já realizada.

No caso, portanto, a obra realizada pelo apelado, não autorizada em Assembleia, a qual altera a fachada do edifício, mostra-se ilícita por força de Lei e da Convenção Condominial.

A propósito, eis as jurisprudências do Superior Tribunal de Justiça e dos Tribunais Pátrios:

CONDOMÍNIO EDILÍCIO. RECURSO ESPECIAL. QUORUM PARA ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO DE CONDOMÍNIO. MATÉRIA QUE DEVE SER DISCIPLINADA PELA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, COM A VIGÊNCIA DA LEI N. 10.931/2004, QUE ALTEROU A REDAÇÃO DO ART. 1.531 DO CÓDIGO CIVIL, CONFERINDO, NO PONTO, LIBERDADE PARA QUE A CONVENÇÃO CONDOMINIAL DISCIPLINE A MATÉRIA. ADMISSÃO DE ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO POR MAIORIA SIMPLES DOS CONDÔMINOS, EM INOBSERVÂNCIA À NORMA ESTATUTÁRIA. DESCABIMENTO.

1. O art. 1.333 do Código Civil, ao dispor que a convenção que constitui o condomínio edilício torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção, não tem, assim como toda a ordem jurídica, a preocupação de levantar paredes em torno da atividade individual. É intuitivo que não pode coexistir o arbítrio de cada um com o dos demais, sem uma delimitação harmônica das liberdades, por isso, na verdade, o direito delimita para libertar: quando limita, liberta.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE GOIÁS
Gabinete da Desembargadora Amélia Martins de Araújo

(REALE, Miguel. Lições Preliminares de Direito. 27 ed. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 64) 2. Com efeito, para propiciar a vida em comum, cabe aos condôminos observar as disposições contidas na convenção de condomínio, que tem clara natureza estatutária. Nesse passo, com a modificação promovida no art. 1.351 Código Civil, pela Lei n. 10.931/2004, o legislador promoveu ampliação da autonomia privada, de modo que os condôminos pudessem ter maior liberdade no que tange à alteração do regimento interno; visto que, à luz dos arts. 1.334, III e V, do Código Civil e art. 9º da Lei n. 4.591/1964, é matéria a ser disciplinada pela convenção de condomínio.

3. No caso em julgamento, a pretendida admissão de quorum (maioria simples), em dissonância com o previsto pelo estatuto condominial - que prevê maioria qualificada (dois terços dos condôminos) -, resultaria em violação da autonomia privada, princípio constitucionalmente protegido 4. Recurso especial não provido.(REsp 1169865/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 13/08/2013, DJe 02/09/2013).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DEMOLITÓRIA. INSTALAÇÃO DE BLINDEX NA SACADA DO EDIFÍCIO. Ao teor da minuta da convenção de condomínio, assim como a exegese da lei, ex vi dos artigos 1.336, III, e 1.351, ambos do Código Civil, tais não deixam dúvidas de que o condômino/apelado não poderia promover alteração na fachada do imóvel, salvo se obtivesse a aprovação dos demais condôminos. Logo, cabível se apresenta o pedido de demolição do blindex instalado na sacada do edifício, sob pena de gerar uma aparência assimétrica no mesmo, o que prejudica a sua arquitetura original. APELO CONHECIDO E PROVIDO. (TJGO, APELAÇÃO CÍVEL 380951-40.2011.8.09.0051, Rel. DES. ALAN S. DE SENA CONCEIÇÃO, 5A CC, julgado em 14/02/2013, DJe 1260 de 11/03/2013).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE GOIÁS
Gabinete da Desembargadora Amélia Martins de Araújo

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO COMINATÓRIA. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS PERTINENTES (ART. 273, CPC). I - Em sede de antecipação de tutela não ha se falar em ausência dos requisitos 273, do CPC, quando se extrai da própria argumentação expendida pelo agravante, em cotejo com os documentos anexados a peça recursal, que a conduta do mesmo (**consistente na alteração da fachada do edifício, de forma indevida**) **afigura-se flagrantemente contraria ao que dispõe a convenção do condomínio sobre a questão**. II - Dai, a existência da prova inequívoca que levou ao convencimento do juiz acerca da verossimilhança da alegação, já que, além de copia da convenção do condomínio e da ata da assembleia, os quais demonstram a irregularidade dos atos praticados pelo agravante, os autos encontram-se instruídos, ainda, com fotografias que não deixam dúvida acerca da conduta irregular dos requeridos na ação proposta. III - omissis. IV - AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E IMPROVIDO. (TJGO, AGRAVO DE INSTRUMENTO 74559-0/180, Rel. DES. LUIZ EDUARDO DE SOUSA, 1A CC, julgado em 30/06/2009, DJe 384 de 27/07/2009).

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL - APELAÇÃO - AÇÃO DEMOLITÓRIA - INSTALAÇÃO DE GRADIL EXTERNO - ALTERAÇÃO DA FACHADA DO PRÉDIO - VEDAÇÃO - PREVISÃO EM LEI, CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO - DESAUTORIZAÇÃO EM ASSEMBLEIA - SOBERANIA - OBRIGAÇÃO DE DESFAZER A OBRA - RECURSO NÃO PROVIDO. - **É cabível a ordem de remoção de obra que implica alteração da fachada do condomínio.** - **A Assembleia que não autorizou a colocação das grades nos moldes pretendidos pela parte ré é soberana, prevalecendo o que foi deliberado na Assembleia.** - Recurso conhecido e não provido. (TJMG - Apelação Cível 1.0079.07.387058-



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE GOIÁS
Gabinete da Desembargadora Amélia Martins de Araújo

0/001, Relator(a): Des.(a) Márcia De Paoli Balbino , 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 07/07/2011, publicação da súmula em 17/08/2011).

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ORDINÁRIA - CONDÔMINO - FECHAMENTO DE VARANDA COM ESQUADRIA E VIDRO - ALTERAÇÃO SIGNIFICATIVA DA FACHADA DO PRÉDIO - INOBSERVÂNCIA DAS NORMAS CONDOMINIAIS - AUSÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO DOS DEMAIS CONDÔMINOS - INFRAÇÃO AO ART. 1.336, III, DO CCB/2002 - RECURSO DESPROVIDO.

A análise conjunta dos arts. 1.331 e 1.336, III, do Código Civil - que repete o preceito já existente no art. art. 10, I, da Lei 4.591/64 - nos permite concluir que a estrutura do prédio, assim como o conjunto arquitetônico do edifício, constituem propriedade comum de todos os condôminos, devendo ser por eles preservada.

Nessa linha, nos termos dos referido dispositivos legais, cabe aos condôminos o dever de "não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas".

A análise dos documentos que instruem os autos demonstra que, entre todas as varandas voltadas para o exterior do prédio, apenas aquela relativa ao apartamento de propriedade do requerente encontra-se fechada com esquadria externa e vidro blindex, prejudicando a harmonia visual do edifício.

Releva notar, por oportuno, que a prova dos autos, sobretudo a testemunhal, aponta que o fechamento da mencionada varanda pelo requerente foi realizada ao arrepio das normas do condomínio, que prevê expressamente a necessidade de prévia autorização, em assembléia geral, para qualquer obra que implique na alteração da fachada do edifício ou área comum do prédio. Não há dúvida, pois, que a instalação de esquadria externa com vidro blindex pelo autor, sem a observância das normas do condomínio, constitui afronta ao art. 1.336, III, do Diploma Substantivo Civil. Recurso desprovido. (TJMG - Apelação Cível 1.0145.09.564638-9/001,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE GOIÁS
Gabinete da Desembargadora Amélia Martins de Araújo

Relator(a): Des.(a) Eduardo Mariné da Cunha , 17ª
CÂMARA CÍVEL, julgamento em 09/08/2012,
publicação da súmula em 21/08/2012).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DEMOLITÓRIA. MODIFICAÇÃO DE FACHADA DE CONDOMÍNIO. ALTERAÇÃO SUBSTANCIAL DA UNIFORMIDADE DO PRÉDIO. AUSÊNCIA DE QUIESCÊNCIA DOS DEMAIS CONDÔMINOS. IMPOSSIBILIDADE. EXEGESE DO ART. 10, § 2º, DA LEI Nº 4.591/64. DEVER DE OBSERVAR A LEI ESPECÍFICA E A VONTADE DA MAIORIA. SENTENÇA MANTIDA. APELO DESPROVIDO. UNÂNIME. (TJRS - Apelação Cível Nº 70054290077, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Rubem Duarte, Julgado em 26/06/2013).

Ação demolitória Condomínio Realização na unidade autônoma do réu de obras que geraram alteração da fachada do prédio Substituição das grades por muro de alvenaria, sem autorização em assembleia e em desconformidade com a convenção condominial Irregularidade da obra reconhecida Desfazimento da obra que se impõe. Construção de novo deck e nova piscina Laudo pericial que concluiu pela necessidade e urgência dessas obras, devido ao péssimo estado em que se encontrava a piscina e à contaminação de cupim no deck Ausência de comprometimento às unidades dos demais moradores e ao edifício Inexistência de acréscimo de peso e de anomalias nas obras executadas Manutenção de tais obras Concessão de prazo de 120 dias a partir do retorno dos autos à origem para cumprimento da obrigação de fazer imposta Multa diária exigível após o término do prazo Sucumbência recíproca. Dá-se provimento em parte ao recurso. (TJSP – Apelação 0009072-96.2008.8.26.0562 - Relator(a): Christine Santini; Comarca: Santos; Órgão julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 10/02/2015; Data de registro: 11/02/2015).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE GOIÁS
Gabinete da Desembargadora Amélia Martins de Araújo

Logo, o condomínio tem direito de se manifestar pela demolição da obra em alusão, de modo a garantir a manutenção simétrica de sua fachada externa, posto que, *in casu*, a cobertura do terraço da unidade 2301 do edifício não foi autorizada ou aprovada pela assembleia extraordinária, ao contrário, foi expressamente deliberada a sua reprovação.

Assim considerando, entendo que a reforma da sentença é medida que se impõe.

Destarte, ante o êxito obtido pelo condomínio apelante em sua súplica recursal, ressei dos autos que a parte apelada restou sucumbente em todos os seu pedidos, razão pela qual deve arcar integralmente com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como os honorários advocatícios, os quais mantenho o valor fixado na sentença em R\$ 1.000,00 (mil reais). Senão vejamos os julgados:

“APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PRIMEIRO APELO. VALORAÇÃO DAS PROVAS. ÔNUS DA PROVA. CONDENAÇÃO DEVIDA. SEGUNDO APELO. MAJORAÇÃO DA INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. DANOS MATERIAIS E LUCROS CESSANTES COMPROVADOS. DEVIDOS. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CABÍVEL. (...) 6- **Tendo o réu sucumbido na maioria dos pedidos da parte contrária, ele deve responder pela integralidade das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios.** (...) PRIMEIRO APELO CONHECIDO E IMPROVIDO. SEGUNDO APELO CONHECIDO E PARCIALMENTE



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE GOIÁS
Gabinete da Desembargadora Amélia Martins de Araújo

PROVIDO.” (TJGO, 1ª Câmara Cível, Apelação Cível nº 228222-81.1999.8.09.0105, Rel. Dr. José Carlos de Oliveira, publicado no DJe nº 932, de 31/10/2011. Negritei).

“DUPLO GRAU DE JURISDIÇÃO. AÇÃO ANULATÓRIA. APELO VOLUNTÁRIO. PROCESSO ADMINISTRATIVO-TRIBUTÁRIO. NULIDADE. IRREGULARIDADE NA INTIMAÇÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA. OCORRÊNCIA. RECURSO ADESIVO. ÔNUS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. (...) III - **Quando a perda for ínfima, é equiparada à vitória, de sorte que a parte contrária deve arcar com a totalidade da verba de sucumbência. Inteligência do art. 21, parágrafo único, do CPC.** REMESSA, APELO E RECURSO ADESIVO CONHECIDOS, MAS DESPROVIDOS.” (TJGO, 2ª Câmara Cível, Duplo Grau de Jurisdição nº 133247-54.2007.8.09.0051, Rel. Des. João Waldeck Félix de Sousa, publicado no DJe nº 821, de 18/05/2011. Negritei).

Pelo exposto, com fulcro no artigo 557, § 1º-A, do Código de Processo Civil, **conheço do recurso de apelação cível, e DOU-LHE PROVIMENTO**, a fim de reformar a sentença fustigada, para julgar procedente o pedido inicial e determinar que a parte apelada realize a remoção da obra na unidade 2301 do edifício Residencial Twenty Three Park, no prazo de sessenta dias, contados do trânsito em julgado deste acórdão, sob pena de multa diária de R\$ 500,00, até o limite de 60 dias, quando então poderá o condomínio realizar a obra, cobrando do condômino as despesas realizadas.

Por conseguinte, inverteo os ônus de sucumbência.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE GOIÁS
Gabinete da Desembargadora Amélia Martins de Araújo

É como decido.

Intimem-se.

Em não havendo recurso, devolvam-se os autos
ao juízo de origem.

Goiânia, 6 de abril de 2015.

Desembargadora AMÉLIA MARTINS DE ARAÚJO
RELATORA