

Alteração de Fachada

**Eric Keller Tavares de
Camargo**
eric@dlac.com.br



Alteração de Fachada

A fachada está relacionada com a harmonia do **conjunto arquitetônico** da construção, sem importar que a obra realizada afete o preço do imóvel ou que possa ser vista do térreo ou com facilidade. O que a Lei protege é a coerência dada ao empreendimento.

Assim, deve ser observado tanto pelo morador **como pelo síndico** que para alterar a fachada é preciso atender a legislação pertinente.

Alteração de Fachada

Inicialmente é fundamental entender e esclarecer os limites da área comum de um Condomínio:

Por fachada, entende-se toda área externa que compõe o **visual** do condomínio, paredes externas, sacadas, janelas e esquadrias, portas e portões de entrada e saída do edifício e todos aqueles elementos que compõem a **harmonia arquitetônica**.

Área comum é toda aquela região do condomínio que pode ser usada pelos moradores com ou sem restrições, que compõem a **fração ideal de sua unidade no todo**, como hall, porta de entrada e saída das unidades, corredores, escadas, garagens, salões e academias.

Alteração de Fachada – Legislação

O Código Civil, legislação pertinente ao Condomínio Edifício, expressamente determina que:

Art. 1336 –

"São deveres do condômino:

...

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas":

Os mais recentes entendimentos do STJ estão no sentido da obrigatoriedade de unanimidade dos condôminos para alteração.

Alteração de Fachada – STJ

Em julgamento recente o Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento que o condômino não pode alterar a fachada sem a aquiescência da unanimidade dos condôminos:

“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.

(REsp 1483733/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/08/2015, [DJe 01/09/2015](#))

Alteração de Fachada – Condômino

Caso um morador altere a sua fachada sem a prévia autorização unânime dos condôminos, a responsabilidade inicial de agir é do síndico (cumprir e fazer cumprir a Convenção).

Compete a ele, primeiramente, advertir formalmente concedendo prazo razoável para desfazer tal alteração, quedando-se inerte o morador, deve ser aplicada multa pecuniária e novo prazo e, em persistindo, o síndico deve ingressar com ação contra o condômino para desfazimento da obra que alterou a fachada do condomínio.

Alteração de Fachada – Condomínio

Outro enfoque é a mudança de fachada do prédio pelo próprio condomínio, **desde que**, com autorização dos seus moradores, que podem alterar a fachada do prédio respeitando a legislação.

Isso pode ocorrer em reformas/obras.

A legislação prevê este tipo de situação, mas impõe regras a estas.

Alteração de Fachada – Condomínio

Nesse contexto, vale deixar consignado que a legislação brasileira distingue as benfeitorias em **voluptuária, útil e necessária**:

“Art. 96. As benfeitorias podem ser voluptuárias, úteis ou necessárias.

§ 1º São voluptuárias as de **mero deleite ou recreio**, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor.

§ 2º São úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem.

§ 3º São necessárias as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore.”

Alteração de Fachada – Condomínio

Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende:

I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;

II - **se úteis**, de voto da maioria dos condôminos.

§ 1º As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

Alteração de Fachada – Condomínio x Condômino

Vejamos, assim, que são diferentes as obrigatoriedades impostas aos condôminos e ao condomínio, tanto na questão do quórum legal, quanto no motivo da alteração.

Importante repetir que, o legislador buscou resguardar a harmonia **arquitetônica do empreendimento.**

Alteração de Fachada – Prática

Vimos então que, segundo o Código Civil, qualquer tipo e alteração na fachada é integralmente regulada e proibida *prima facie*.

Para ser legítima deve preceder de Assembleia, devidamente convocada e com fim específico, observando-se o quórum imposto.

Porém, na prática, muitos condomínios vêm tolerando algumas alterações mediante aprovação em assembleia.

Alteração de Fachada – Prática

1) Sacadas

- Acortinamento**
- Envidraçamento**
- Ar Condicionado**
- Tela de Proteção**
- Cor de paredes internas**
- - Etc...**

Alteração de Fachada – Dicas

Seja rigoroso e não abra exceções

Notifique de forma rápida o morador que cometer a infração;

Multe em caso de não haver a regularização;

Elabore a Convenção com base no Código Civil, deixe ela atualizada, isso minimiza questionamentos.

Ajuizar a ação competente.

Atenção – Autor do Projeto

O projeto arquitetônico é propriedade intelectual do arquiteto e deve ser respeitado pelos condôminos ou terceiros.

CF - Art. 5.º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXVII - aos autores pertence o direito exclusivo de utilização, publicação ou reprodução de suas obras, transmissível aos herdeiros pelo tempo que a lei fixar;

Atenção – Autor do Projeto

Lei do Direito Autoral – 9610/98

Art. 3º Os direitos autorais reputam-se, para os efeitos legais, bens móveis.

Art. 7º São obras intelectuais protegidas as criações do espírito, expressas por qualquer meio ou fixadas em qualquer suporte, tangível ou intangível, conhecido ou que se invente no futuro, tais como:

X - os projetos, esboços e obras plásticas concernentes à geografia, engenharia, topografia, arquitetura, paisagismo, cenografia e ciência;

Art. 28. Cabe ao autor o direito exclusivo de utilizar, fruir e dispor da obra literária, artística ou científica.

OBRIGADO

Eric Keller Tavares de Camargo
eric@dlac.com.br

