



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 862.383 - DF (2016/0035914-4)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : ANTONIO MARTINS DOS SANTOS
ADVOGADO : DENIZE MENDES DE CAMPOS E OUTRO(S) - RS019644
AGRAVADO : HOTUR - ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO BLOCO B DO BRASIL 21
AGRAVADO : CONDOMÍNIO BRASIL 21
ADVOGADOS : MARINHO MENDES DOMENICI E OUTRO(S) - DF000495A
CRISTIANO CONTE RODRIGUES DA CUNHA - SP245312

EMENTA

AGRAVO INTERNO EM AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. ALTERAÇÃO DE FACHADA. VEDAÇÃO À NORMA CONDOMINIAL. CASO CONCRETO. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A análise do alegado dissídio jurisprudencial demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos do enunciado da Súmula 7/STJ.
2. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 04 de outubro de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 862.383 - DF (2016/0035914-4)

AGRAVANTE : ANTONIO MARTINS DOS SANTOS
ADVOGADO : DENIZE MENDES DE CAMPOS E OUTRO(S) - RS019644
AGRAVADO : HOTUR - ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO BLOCO B DO BRASIL 21
AGRAVADO : CONDOMÍNIO BRASIL 21
ADVOGADOS : MARINHO MENDES DOMENICI E OUTRO(S) - DF000495A
CRISTIANO CONTE RODRIGUES DA CUNHA - SP245312

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Cuida-se de agravo interno interposto por ANTONIO MARTINS DOS SANTOS contra decisão desta relatoria, proferida às fls. 651-653, que negou provimento ao agravo em razão da incidência do enunciado da Súmula 7/STJ.

Nas razões recursais (fls. 657-660), a parte ora agravante alega a desnecessidade do reexame de fatos e provas, pois a controvérsia diz respeito à interpretação divergente dos arts. 1.336, III, Código Civil de 2.002 e 10, I e II, da Lei n. 4.591/1.964.

Assevera que o precedente utilizado para embasar a decisão ora impugnada foi "proferido em sede de Recurso Especial e não em sede de Agravo, não podendo ser usado como parâmetro de indeferimento do Agravo" (fl. 659).

Cita, ainda, julgados que, a seu juízo, são divergentes do acórdão proferido pela Corte local.

Ao final, requer a reconsideração da decisão agravada ou, em caso de sua manutenção, a apreciação e provimento pelo órgão colegiado.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 862.383 - DF (2016/0035914-4)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : ANTONIO MARTINS DOS SANTOS
ADVOGADO : DENIZE MENDES DE CAMPOS E OUTRO(S) - RS019644
AGRAVADO : HOTUR - ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO BLOCO B DO BRASIL 21
AGRAVADO : CONDOMÍNIO BRASIL 21
ADVOGADOS : MARINHO MENDES DOMENICI E OUTRO(S) - DF000495A
CRISTIANO CONTE RODRIGUES DA CUNHA - SP245312

EMENTA

AGRAVO INTERNO EM AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDÍLIO. ALTERAÇÃO DE FACHADA. VEDAÇÃO À NORMA CONDOMINIAL. CASO CONCRETO. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A análise do alegado dissídio jurisprudencial demandaria a alteração das premissas fáctico-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos do enunciado da Súmula 7/STJ.
2. Agravo interno não provido.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. Acerca da controvérsia, a Corte local concluiu que houve alteração da fachada do condomínio, consoante os fundamentos abaixo transcritos:

O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa. Entretanto, o ordenamento jurídico permite e impõe certos limites ao exercício desses direitos, sobretudo em se tratando de habitação de natureza coletiva.

Autoriza-se, por exemplo, que os condôminos disciplinem suas relações internas, mediante a elaboração e aprovação qualificada de convenção condominial e regulamento interno, cujos atos normativos, ainda que restritivos, vinculam todos os titulares de direito sobre a unidade, a teor do art. 9º, § 2º, da Lei 4.591/64 e do art. 1333 do Código Civil.

Não se olvida, entretanto, da exceção prevista no artigo 10, § 2º, da Lei nº 4.591/64, que admite a modificação da fachada da unidade, desde que alcançada a aquiescência da integralidade dos condôminos.

A norma condominial que proíbe a modificação na fachada de edifícios não viola o direito de propriedade ou de moradia, pois nenhum direito é



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

absoluto, sobretudo quando em conflito com outros de índole igualmente constitucional, quais sejam, a privacidade e a liberdade dos demais condôminos.

Dessa forma, legítima a previsão interna *corporis* vedando a modificação na fachada do edifício, tal como expressamente fixado no art. 339, item 3 da Convenção do Condomínio (fls. 355).

Ademais, a referida restrição encontra amparo legal no art. 1.336, III, do Código Civil e nos artigos art. 10, I e II, da Lei 4.591/64, in verbis: [...]

Com efeito, constata-se que a análise do alegado dissídio jurisprudencial demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos do enunciado da Súmula 7 do STJ.

A propósito, confira-se precedente em caso semelhante:

CIVIL. CONDOMÍNIO. APARTAMENTOS. VARANDA. FECHAMENTO. VIDRO. FACHADA. ALTERAÇÃO. FATOS E PROVAS. REEXAME. SÚMULA 7/STJ.

1 - Se o acórdão, com base nas provas dos autos, conclui que houve alteração da fachada do prédio, em virtude do fechamento, com vidro, da varanda de uma das unidades condominiais, elidir essa conclusão demanda revolvimento fático, não condizente com o recurso especial, ut súmula 7/STJ.

2 - Recurso especial não conhecido.

(REsp 981.253/ES, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, julgado em 27/11/2007, DJ 10/12/2007, p. 396) [original sem grifos]

Por outro lado, em recente julgado, a Terceira Turma desta Corte Superior concluiu que a alteração da fachada somente é possível com a aprovação unânime pelos condôminos, *in verbis*:

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,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

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

3. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2016/0035914-4 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 862.383 / DF**

Números Origem: 00299936520138070001 20130110299937 20130110299937AGS

PAUTA: 04/10/2016

JULGADO: 04/10/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ANTONIO MARTINS DOS SANTOS
ADVOGADO : DENIZE MENDES DE CAMPOS E OUTRO(S) - RS019644
AGRAVADO : HOTUR - ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO BLOCO B DO BRASIL 21
AGRAVADO : CONDOMÍNIO BRASIL 21
ADVOGADOS : MARINHO MENDES DOMENICI E OUTRO(S) - DF000495A
CRISTIANO CONTE RODRIGUES DA CUNHA - SP245312

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ANTONIO MARTINS DOS SANTOS
ADVOGADO : DENIZE MENDES DE CAMPOS E OUTRO(S) - RS019644
AGRAVADO : HOTUR - ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO BLOCO B DO BRASIL 21
AGRAVADO : CONDOMÍNIO BRASIL 21
ADVOGADOS : MARINHO MENDES DOMENICI E OUTRO(S) - DF000495A
CRISTIANO CONTE RODRIGUES DA CUNHA - SP245312

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.