



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2104116 - MG(2023/0374952-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **CONDOMINIO DO RESIDENCIAL DOS INCONFIDENTES**
ADVOGADOS : **ANDRE SOBREIRA DIAS LOPES - MG120242**
 FELIPE COSSO PIMENTA - MG129980
 RODRIGO COSSO PIMENTA - MG131487
 RENATA COSSO SCHUTTENBERG - MG172663
RECORRIDO : **EDUARDO ANGELO BRAGA**
ADVOGADO : **CAIO DE BARROS SANTOS - MG096228**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. ALTERAÇÃO DE FACHADA SEM ANUÊNCIA UNÂNIME. PROIBIÇÃO OBJETIVA DE MODIFICAÇÃO DE FACHADA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais que reformou a sentença para julgar improcedente a ação de obrigação de fazer.
2. A controvérsia trata de ação de obrigação de fazer para desfazer obra em cobertura que alterou a fachada do edifício sem unanimidade dos condôminos.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido para determinar a demolição da estrutura do telhado, restaurar a fachada original e fixar multa diária, além de condenar o réu em custas e honorários.
4. A Corte de origem julgou improcedente o pedido inicial por ausência de prejuízo estrutural ou estético relevante, manutenção das cores e aprovação municipal, invertendo os ônus.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se a vedação do art. 1.336, III, do Código Civil e do art. 10, § 2º, da Lei n. 4.591/1964 exige demonstração de prejuízo concreto ou se a proibição de alteração de fachada é objetiva e depende de anuência unânime dos condôminos.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A vedação legal é objetiva: o condômino não pode alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas, sendo indispensável a aquiescência unânime prevista no art. 10, § 2º, da Lei n. 4.591/1964.
7. A aprovação municipal não supre a ausência de unanimidade condominial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial provido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a proibição objetiva dos arts. 1.336, III, do Código Civil e 10, § 2º, da Lei n. 4.591/1964 para vedar alteração de fachada sem anuência unânime dos condôminos. 2. A aprovação municipal da obra não substitui a unanimidade condominial e não afasta a ilicitude da alteração de fachada”.

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 1.336, III; Lei n. 4.591/1964, art. 10, § 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ; REsp n. 1.483.733/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 25/8/2015; STJ; AgInt no AREsp n. 1.630.196/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 21/9/2020.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 23 de abril de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2104116 - MG(2023/0374952-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **CONDOMINIO DO RESIDENCIAL DOS INCONFIDENTES**
ADVOGADOS : **ANDRE SOBREIRA DIAS LOPES - MG120242**
 FELIPE COSSO PIMENTA - MG129980
 RODRIGO COSSO PIMENTA - MG131487
 RENATA COSSO SCHUTTENBERG - MG172663
RECORRIDO : **EDUARDO ANGELO BRAGA**
ADVOGADO : **CAIO DE BARROS SANTOS - MG096228**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. ALTERAÇÃO DE FACHADA SEM ANUÊNCIA UNÂNIME. PROIBIÇÃO OBJETIVA DE MODIFICAÇÃO DE FACHADA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais que reformou a sentença para julgar improcedente a ação de obrigação de fazer.
2. A controvérsia trata de ação de obrigação de fazer para desfazer obra em cobertura que alterou a fachada do edifício sem unanimidade dos condôminos.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido para determinar a demolição da estrutura do telhado, restaurar a fachada original e fixar multa diária, além de condenar o réu em custas e honorários.
4. A Corte de origem julgou improcedente o pedido inicial por ausência de prejuízo estrutural ou estético relevante, manutenção das cores e aprovação municipal, invertendo os ônus.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se a vedação do art. 1.336, III, do Código Civil e do art. 10, § 2º, da Lei n. 4.591/1964 exige demonstração de prejuízo concreto ou se a proibição de alteração de fachada é objetiva e depende de anuência unânime dos condôminos.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A vedação legal é objetiva: o condômino não pode alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas, sendo indispensável a aquiescência unânime prevista no art. 10, § 2º, da Lei n. 4.591/1964.

7. A aprovação municipal não supre a ausência de unanimidade condominial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial provido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a proibição objetiva dos arts. 1.336, III, do Código Civil e 10, § 2º, da Lei n. 4.591/1964 para vedar alteração de fachada sem anuência unânime dos condôminos. 2. A aprovação municipal da obra não substitui a unanimidade condominial e não afasta a ilicitude da alteração de fachada”.

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 1.336, III; Lei n. 4.591/1964, art. 10, § 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ; REsp n. 1.483.733/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 25/8/2015; STJ; AgInt no AREsp n. 1.630.196/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 21/9/2020.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL DOS INCONFIDENTES com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais em apelação cível nos autos de ação de obrigação de fazer.

O julgado foi assim ementado (fl. 622):

APELAÇÃO CÍVEL - CONDOMÍNIO - OBRA - ALTERAÇÃO DE FACHADA - PREJUÍZO - AUSÊNCIA - RAZOABILIDADE. O juiz é o destinatário das provas, cabendo a ele sua valoração e o exame da conveniência em sua produção. As alterações proibidas pela lei e convenção são aquelas que implicam em prejuízo à coletividade de condôminos, tais como as que causem depreciação ao bem comum ou comprometa a segurança, devendo ser analisadas dentro de um juízo de razoabilidade. Nos casos em que a perícia produzida por profissional capacitado e de confiança do juízo de origem conclui que a obra realizada não gerou risco de segurança aos demais condôminos e tampouco alterou a harmonia arquitetônica do edifício (cores), enquanto que as fotografias colacionadas

demonstram que em realidade houve um inquestionável melhoramento na estética do prédio em relação à cobertura instalada anteriormente, o pedido inicial certamente não pode ser acolhido pelo Poder Judiciário, devendo ser a lide dirimida com apoio na razoabilidade, a qual deve sempre nortear as decisões judiciais.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 670):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - ACÓRDÃO - INEXISTÊNCIA DE CONTRADIÇÃO, OMISSÃO OU OBSCURIDADE - REVISÃO DO JULGADO - IMPOSSIBILIDADE - PREQUESTIONAMENTO. Uma vez verificada a ausência de contradição, omissão ou obscuridade na decisão recorrida, devem ser rejeitados os embargos de declaração interpostos. Mesmo interpostos com o escopo de prequestionamento, os embargos declaratórios devem preencher os requisitos legais, sob pena de rejeição.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

- a) 1.336, III, do Código Civil, porque o Tribunal de origem relativizou regra objetiva que veda ao condômino alterar forma e cor da fachada, permitindo a manutenção de obra que modificou a fachada sem a necessária observância do dever legal;
- b) 10, I, § 2º, da Lei n. 4.591/1964, pois a alteração de fachada somente é regular com a aquiescência da unanimidade dos condôminos, requisito não atendido no caso concreto, visto que a aprovação municipal não supre a exigência condominial e a obra foi mantida com fundamento subjetivo de “melhoramento estético”.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu do entendimento do Superior Tribunal de Justiça firmado no REsp 1.483.733/RJ, ao admitir a modificação da fachada por não ser substancial e por suposto melhoramento estético, quando a jurisprudência desta Corte adota interpretação literal dos arts. 1.336, III, do Código Civil, e 10, § 2º, da Lei n. 4.591/1964, exigindo anuência unânime dos condôminos e reconhecendo que mudança de cor ou padrão das esquadrias caracteriza alteração de fachada passível de desfazimento (fls. 691-692).

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido, julguem-se procedentes os pedidos iniciais e se imponha ao recorrido a obrigação de demolir a obra que alterou a fachada sem aprovação unânime dos condôminos; requer ainda o provimento do recurso para que se redistribuam os ônus sucumbenciais e se majorem os honorários advocatícios, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso especial demanda revolvimento de matéria fática e pericial, encontrando óbice na Súmula n. 7 do STJ, requer sua inadmissão e, subsidiariamente, o desprovimento, além de pleitear a condenação do recorrente aos ônus sucumbenciais (fls. 709-734).

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização do caso

A controvérsia diz respeito à ação de obrigação de fazer em que a parte autora pleiteou a demolição da estrutura de telhado erguida em unidade de cobertura, com o retorno da fachada às características originais do edifício, sob pena de multa diária, e indenização caso não cumprida a obrigação (art. 1.336, III, do Código Civil; art. 10, I, § 2º, da Lei n. 4.591/1964).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido inicial, determinando a demolição da estrutura do telhado para restabelecer a conformidade da fachada com o projeto original, fixando prazo de 180 dias, multa diária de R\$ 1.000,00 em caso de descumprimento, e condenando o réu ao pagamento das custas processuais e honorários de sucumbência de 15% sobre o valor da causa; julgou improcedente a reconvenção e fixou honorários de 15% sobre o pedido reconvenicional (fls. 623-624).

A Corte estadual reformou a sentença para julgar improcedente o pedido inicial, ao fundamento de que a obra não trouxe prejuízo estrutural ou estético relevante, manteve a harmonia arquitetônica (cores) e promoveu melhoramento na estética em relação à cobertura anterior, reconhecendo a aprovação municipal; inverteu a sucumbência na lide principal e distribuiu as custas recursais em 50% para cada parte (fls. 629-633).

II - Da alegada violação aos arts. 1.336, III, do Código Civil e 10 da Lei n. 4.591/1964

O recorrente sustenta que o tribunal de origem equivocou-se ao relativizar a proibição de alteração de fachada contida no art. 1.336, III, do Código Civil e no art. 10 da Lei n. 4.591/1964, permitindo a manutenção de obra que modificou a fachada do edifício sem a anuência unânime dos condôminos.

O quadro fático é incontroverso. A perícia confirmou que a obra realizada pelo recorrido no apartamento 1701-B promoveu alteração na fachada do edifício, com acréscimo de cobertura em ACM, fechamento em cortina de vidro e pintura de guarda-corpo em cor diversa da original. O próprio Tribunal de Justiça de Minas Gerais reconheceu expressamente essa alteração.

Não obstante, o acórdão recorrido afastou o pedido de desfazimento da obra ao fundamento de que as alterações proibidas seriam apenas aquelas que causassem prejuízo efetivo à coletividade, concluindo que a obra não comprometeu a estrutura do edifício, manteve a harmonia de cores e resultou, no entendimento do relator, em melhoria estética. Consignou, ainda, que a obra foi aprovada pela Prefeitura de Belo Horizonte.

A questão jurídica submetida a esta Corte é, portanto, de interpretação normativa: saber se o art. 1.336, III, do Código Civil exige, para a caracterização da ilicitude, a demonstração de prejuízo concreto à coletividade de condôminos, ou se a proibição é objetiva.

O ponto não demanda reexame fático. A alteração de fachada é incontroversa. O que se discute é o alcance da norma diante de fato já assentado nas instâncias ordinárias.

O art. 1.336, III, do Código Civil é categórico ao estabelecer como dever do condômino não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas. A norma não condiciona a proibição à demonstração de prejuízo, nem abre margem para juízo de razoabilidade casuístico. O único temperamento admitido pelo sistema legal está no art. 10, §2º, da Lei n. 4.591/1964, que permite a alteração desde que obtida a aquiescência da unanimidade dos condôminos, requisito incontroverso que não foi cumprido na espécie.

Esta Corte já enfrentou diretamente a questão no REsp n. 1.483.733/RJ, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 25/8/2015, DJe 1/9/2015, fixando que os arts. 1.336, III, do Código Civil e 10 da Lei n. 4.591/1964 trazem critérios objetivos que devem ser observados por todos os condôminos indistintamente, sendo possível a modificação de fachada apenas mediante autorização unânime.

Naquela oportunidade, afastou-se expressamente o entendimento do tribunal de origem que havia admitido a alteração por ser pouco perceptível da rua e por não acarretar prejuízo direto no valor dos imóveis, premissas análogas às adotadas pelo acórdão recorrido.

Esse entendimento encontra respaldo em outros julgados desta Corte. No AgInt no AREsp n. 1.630.196/RJ, Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 21/9/2020, DJe 24/9/2020, reafirmou-se a legitimidade do condomínio para demandar o desfazimento de alteração indevida de fachada, consignando-se que a condenação à demolição não importa em violação ao direito de propriedade do condômino.

O raciocínio que admite relativização da norma com base na ausência de prejuízo concreto ou na suposta melhora estética produz consequência sistêmica indesejada. Se cada condômino puder promover sua alteração individualizada, desde que, a seu juízo, não haja prejuízo, o resultado agregado será a progressiva descaracterização arquitetônica do edifício. A norma protetiva existe exatamente para prevenir esse processo, prescindindo de avaliação estética caso a caso.

O argumento de que a obra foi aprovada pela Prefeitura de Belo Horizonte não socorre o recorrido. A aprovação municipal atesta conformidade com normas urbanísticas e técnicas de construção, operando em plano normativo distinto e autônomo em relação à legislação condominial. A regularidade administrativa da edificação não supre a ausência de anuência unânime dos condôminos, que é o único requisito legal habilitador da alteração de fachada.

O acórdão recorrido, ao condicionar a aplicação do art. 1.336, III, do Código Civil à demonstração de prejuízo concreto e ao fundar a improcedência do pedido em juízo estético subjetivo, negou vigência aos dispositivos legais invocados, em sentido contrário à jurisprudência desta Corte.

O recurso especial merece, portanto, ser conhecido e provido.

III - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para restabelecer a sentença de primeiro grau.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.104.116 / MG

Número Registro: 2023/0374952-0

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

10000222837619001 10000222837619002 10000222837619003 10000222837619004
51225085020208130024

Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMINIO DO RESIDENCIAL DOS INCONFIDENTES

ADVOGADOS : RODRIGO COSSO PIMENTA - MG131487

ANDRE SOBREIRA DIAS LOPES - MG120242

FELIPE COSSO PIMENTA - MG129980

RENATA COSSO SCHUTTENBERG - MG172663

RECORRIDO : EDUARDO ANGELO BRAGA

ADVOGADO : CAIO DE BARROS SANTOS - MG096228

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
ALTERAÇÃO DE COISA COMUM

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de abril de 2026