



Número: **0806507-29.2021.8.15.2001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **5ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **02/03/2021**

Valor da causa: **R\$ 1.000,00**

Assuntos: **Alteração de Coisa Comum**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
RENATA DA CAMARA PIRES BELMONT (AUTOR)		RINALDO MOUZALAS DE SOUZA E SILVA (ADVOGADO)	
GILVANDRO BELMONT DE ARAUJO (AUTOR)		RINALDO MOUZALAS DE SOUZA E SILVA (ADVOGADO)	
CONDOMINIO ALPHAVILLE JOAO PESSOA FAZENDA BOI SO (REU)		Andréa Costa do Amaral (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
40331583	08/03/2021 16:21	<a href="#">Despacho</a>	Despacho



**Poder Judiciário da Paraíba**  
**5ª Vara Cível da Capital**

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7) 0806507-29.2021.8.15.2001

**DECISÃO**

Vistos, etc.

Trata-se de ação de Ação sob o rito comum com pedido de tutela provisória antecipatória de urgência, em que pugna a autora, RENATA CÂMARA PIRES BELMONT e GILVANDRO BELMONT DE ARAÚJO, a concessão da tutela antecipada para determinar a suspensão das obras das quadras de *Beach Tennis* em qualquer área verde do Condomínio Alphaville João Pessoa Fazenda Boi Só, bem como suspender a prática de atividades no referido local, até o julgamento definitivo da ação.

A parte promovida interpôs peça contendo pedido de reconsideração de ID. 40229224, contra a decisão proferida nos autos de ID. 40099568, requerendo a revogação da liminar.

Narra a inicial que os promoventes são condôminas da parte promovida. Informam que, no dia 12 de novembro de 2020, participaram de assembleia geral extraordinária em que se deliberou acerca da construção de mais duas quadras de *Beach Tennis* em área verde, de forma irregular.

Asseveram que, diz-se “irregular” pois a assembleia que deliberou a edificação não teve especificado o seu objetivo na convocação. Ainda, informam que o resultado foi de concordância não unânime da proposta, sendo contado apenas os votos de alguns condôminos que compareceram ao ato.

Sustentam que se trata de modificação de finalidade de área, isso porque, a área de lazer é que tem destinação a edificação e instalação de equipamentos e não a área verde.

Prolatada a decisão liminar de ID. n. 40099568, a qual foi cumprida, tendo a parte promovida manejado pedido de reconsideração, o qual foi rebatido pela autora.

**É O RELATÓRIO.**

**DECIDO.**

Analisando o pedido de reconsideração, impõe-se afirmar:



Sustenta o suplicado que “no dia 12 de novembro de 2020 foi realizada assembleia extraordinária na sede do Condomínio Alphaville, com pauta previamente divulgada e que incluía como ponto específico a apresentação de projeto de construção de quadras de beach tennis e de área de apoio no condomínio. Tal proposta foi debatida e restou aprovada, por 140 votos favoráveis e 10 contrários. Nessa assembleia, os condôminos autores da ação estiveram presentes, e tiveram oportunidade de participar dos debates e de votar.”

Alega, ainda, que não havia necessidade da totalidade do quórum para a mudança empreendida, inclusive, que anteriormente já teria ocorrido outras modificações como buracos de golf e campo de futebol. Esse fato, no entanto, é apontado como desconhecido pelos promoventes e, preliminarmente, não consta dos autos qualquer documento, até o momento, indicando a existência desse campo de futebol e possível campo de golf.

Destarte, observa-se que objeto da lide gira em torno do fato do Condomínio promovido pretender modificações em áreas comuns, precisamente, mudanças nas denominadas *áreas verdes* tornando-as com características de *área de lazer*.

No tocante ao aspecto da deliberação tomada em assembleia para a modificação em comento, é importante destacar que, **numa primeira visão**, diante da prova constante dos autos verifica-se que não há uma certeza, no presente momento processual, quanto ao fato de as quadras de beach tennis terem sido autorizadas com convocação regular de Assembleia.

Verifica-se que realmente a assembleia realizada no dia 12 de novembro de 2020, teve pauta previamente divulgada e tinha inserida na dita pauta o ponto específico de apresentação do projeto de construção de quadras de beach tennis.

Com efeito, **perfunctoriamente**, para ocorrer regularidade tanto da convocação, como da própria assembleia, se impõe a publicação de respectivo edital, haja vista tratar-se de matéria, a primeira vista, que implica numa modificação de uma área verde para área de lazer, além de que transparece, **preliminarmente**, que tal área verde integra na verdade área frontal de entrada do condomínio, compondo assim, uma espécie de paisagismo identificativo do próprio condomínio suplicado.

Numa visão inicial, observa-se que da prova constante dos autos não se vislumbra a existência de tal edital.

Noutro ângulo, o que nos chama atenção é que a própria CONVENÇÃO do Condomínio suplicado em seu artigo 4º e sua letra “B”, estabelece a existência de área verde e também de área de lazer. Preambularmente, insistentemente, enfatizo que, observa-se que a área questionada na peça vestibular constitui desde o início da criação do condomínio, área verde e, pelo visto, uma área, inclusive, externa, repita-se, como se indicasse que a mesma fosse uma composição paisagística da parte frontal do condomínio promovido.



E nesse aspecto, mexer nessa área frontal do condomínio, **perfunctoriamente**, é como alterar substancialmente a fachada do condomínio.

Com a devida vênia, **preambularmente**, temos um olhar interpretativo diferente da parte promovida, isto em relação ao art. 1351 do Código Civil, que está assim disposto:

**Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)**

Ademais, é importante se ater ao teor do §2º do art. 1.358-A do CC, que dispõe:

**“Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística”.**

**Ora, importante esclarecer o que vem a ser fachada?** Segundo consta é substantivo feminino. Consiste os lados de um edifício; *o lado da frente de uma construção; o lado situado no exterior do imóvel, àquele de frente para a rua*, etc.

Já a NBR nº 6.492/1994 define fachada como sendo a “representação gráfica de planos externos da edificação”.

Sem dúvida, que corresponde a área externa de um condomínio horizontal, localizada na parte que fica defronte para a rua e de acesso de condômino, funcionários e visitantes. No caso vertente, **numa visão preliminar**, a área em comento constitui a fachada do condomínio suplicado, precipuamente, repita-se, mais uma vez, com o tom de paisagismo, acrescentando-se, ainda, que tal área foi idealizada certamente para manter o bucólico semblante da antiga Fazenda Boi Só.

Logo, a mudança de destinação de área comum, principalmente, de fachada de condomínio, seja ele vertical ou horizontal, depende de aprovação regular e por unanimidade.

O fato é que, **numa visão perfunctória**, é de se entender que as denominadas áreas verdes, áreas de esporte e a área de lazer, pelo que se observa dos autos, estão localizadas em lotes distintos e com destinações específicas, situadas na parte interna do condomínio suplicado.



Ressalta-se, mais uma vez, ainda, que a área verde em comento, fica na parte externa do condomínio, compondo o detalhe paisagístico, originariamente desenhado.

Ora, importante esclarece o que vem a ser fachada? Segundo consta é substantivo feminino. Consiste os lados de um edifício; o lado da frente de uma construção; o lado situado no exterior do imóvel, àquele de frente para a rua, etc.

Já a NBR nº 6.492/1994 define fachada como sendo a “representação gráfica de planos externos da edificação”.

Estabelecer mudança nessa área, com a devida vênia, na nossa visão, perfunctória, implicaria em votação unânime por parte da assembleia, a qual pelo visto até o momento, não fora convocada via edital.

É de bom alvitre destacar, ainda, que a própria convenção condominial procedeu com a separação das aludidas áreas, permitindo assim, que ambas existissem simultaneamente.

**Numa visão preliminar**, é de se verificar que para se impor modificações na área verde em questão para servir como área de lazer, ou mesmo, como esportiva, sem dúvida, que se isso ocorrer, a área que era verde perderá o ar contemplativa e de sossego que encontra-se intrínseco na própria essência da Santa Natura ali representada pela denominada “área verde”.

É importante destacar que há um aspecto que também deve ser levado em conta. Estamos diante de um condomínio que foi construído mantendo em sua parte frontal a beleza histórica e encantadora Fazenda Boi Só, correspondendo a área em questão, localizada na parte que fica defronte para a rua, como fachada. Essa fachada que manteve, como já dito acima as características históricas da centenária Fazenda Boi Só, inclusive, a área em discussão integra uma espécie de jardim, compondo a beleza paisagística incomensurável dessa reconhecida, famosa, memorável, prestigiada Fazenda que já fez parte de cenários de documentários, filmes e seriados nacionais.

Implantar essas quadras de areia para beach tennis, com a devida vênia, constitui, numa visão preliminar, com um olhar de harmonia paisagística, de memória e factualmente de autenticidade e identidade histórica, é causar uma mutilação sem precedentes na fachada do condomínio, demonstrando, com a máxima vênia, uma insensibilidade e descompromisso profundo com a preservação originariamente pensada, executada e entregue aos condôminos.

As mencionadas quadras de beach tennis estão completamente, perfunctoriamente, destoantes e degradando a fachada do condomínio.



Saliente-se, assim, preliminarmente, que se impõe a preservação dessa fachada, dessa parte frontal do condomínio suplicado, mantendo um ar das origens da Fazenda Boi Só, haja vista tal aspecto constituir um verdadeiro marco histórico da nossa cidade. É um incentivo à cultura e história não só de João Pessoa, mas também da própria Paraíba. Lembremos de que a Europa ainda hoje mantém intactos os seus monumentos históricos, que são os principais mobilizadores do turismo, alavancadores de divisas, fortalecendo, firmemente, a estrutura socioeconômica desse importante continente.

No caso vertente, mais uma vez, destaca-se, **numa visão preliminar**, que a área em comento constitui a fachada do condomínio horizontal suplicado, precipuamente, com o tom de paisagismo para manter o bucólico semblante da antiga Fazenda Boi Só e, a alteração pretendida pelo condomínio, deve obedecer as normas legais, o que não se vislumbra no caso vertente.

In casu, perfunctoriamente, tratando-se de condomínio horizontal, a área comum, localizada na parte frontal do imóvel, voltada para a rua é considerada fachada e, sua alteração decorre da vontade unânime dos condôminos, como estabelece a regra do art. 10, § 2º, da Lei nº 4.591/1964. VEJAMOS:

**Art. 10. É defeso a qualquer condômino:**

**I – alterar a forma externa da fachada;**

[...]

**§ 2º O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que ou modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos.**

Com isso, numa visão preliminar, não poderia haver a alteração da fachada do condomínio, a não ser se houvesse convocação regular (com edital) e que na assembleia tal decisão ocorresse de forma unanimidade, o que, nos parece, numa análise preambular, que não é o caso dos autos.

O STJ já decidiu sobre o tema. VEJAMOS;

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, 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)

Num outro ponto, também vale ressaltar, que os suplicantes que antes da obra em questão conviviam com o sossego da área verde, passaram a ter a poluição sonora que também veio a afetar o bom desempenho do trabalho home office exercido por eles, como até da tranquilidade que antes reinava.

DIANTE DISSO, entendemos presentes os requisitos para a concessão da liminar anteriormente determinada por este magistrado, daí porque, mantenho a decisão nos termos ali pontuados e com os acréscimos desta presente decisão.

P.I.C.

**JOÃO PESSOA, 8 de março de 2021.**

**ONALDO ROCHA DE QUEIROGA Juiz(a) de Direito**

