

## **Construção de varandas em todo o edifício e alteração substancial de fachada: maioria ou unanimidade?**

*José de Pontes Vieira Júnior*

### **Resumo**

Sustenta-se, nestas notas, que o projeto coletivo de construção de varandas em todas as unidades de edifício submetido ao regime do condomínio edilício, acompanhado da inerente modificação substancial da fachada, depende de anuência unânime dos condôminos e não se satisfaz com o quórum estabelecido na convenção condominial nem, em seu silêncio, com o de dois terços do art. 1.351 do Código Civil.<sup>1</sup> A tese apoia-se em três fundamentos: (i) a obra amplia a área privativa de cada unidade autônoma, de modo que a intervenção toca a substância do direito individual de propriedade, insuscetível de imposição assemblear; (ii) é falaciosa a pretensão de transpor o quórum de dois terços, que o legislador reservou à deliberação sobre a destinação do imóvel, para a modificação físico-estrutural do próprio objeto da propriedade; (iii) a regra especial da Lei n. 4.591/1964 (art. 10, I e § 2º)<sup>2</sup> continua a exigir unanimidade para a modificação da fachada, não tendo sido revogada pela Lei n. 14.405/2022<sup>3</sup>, sequer podendo ser afastada por alteração de convenção.

### **Palavras-chave**

Condomínio edilício. Varandas. Fachada. Construção de varandas. Quórum. Unanimidade. Dois terços. 2/3. Alteração de fachada. Propriedade privada. Registro de imóveis.

### **1. O paradoxo do “benefício compulsório”**

Em matéria de condomínio edilício, há quem defenda maioria de dois terços para aprovar, com esteio no art. 1.351 do Código Civil, obra que acrescerá varandas a todas as unidades e modificará, em consequência, a área privativa de cada apartamento e a fachada do prédio. A proposta, à primeira vista sedutora pelo rótulo de modernização e valorização, esconde um paradoxo jurídico consistente em um “benefício compulsório”, imposto aos proprietários dissidentes, na estrutura material dos seus próprios bens.

O que está em causa não é apenas conveniência econômica, embelezamento do prédio ou atualização do projeto arquitetônico: é, simultaneamente, a integridade da unidade autônoma, a estabilidade do regime registral e a proteção legal da fachada como elemento do conjunto edilício. Não se trata, portanto, de simples obra sobre coisa comum, mas de intervenção híbrida, com incidência simultânea sobre interesses coletivos e sobre o núcleo do direito individual de propriedade.

Embora certas leituras pontuais tentem enquadrar a obra como simples benfeitoria útil ou mero acréscimo em área comum, a solução juridicamente consistente é outra. O acréscimo de varandas em todas as unidades altera substancialmente a forma externa do edifício e, ao mesmo tempo, amplia a área privativa de cada apartamento — dois planos que a ordem jurídica protege com a exigência máxima de unanimidade das deliberações.

### **2. Varanda e substância do direito de propriedade individual: a assembleia não pode governar ou modificar a área privativa do apartamento**

A construção de varanda cria área de uso exclusivo do respectivo apartamento e, por isso mesmo, projeta efeitos diretos e irreversíveis sobre a unidade autônoma. O imóvel deixa de

ser, em termos físicos e jurídicos, exatamente aquele que foi adquirido, descrito na matrícula e tomado em conta pelo condômino ao celebrar o negócio aquisitivo.

O condomínio, como organização necessária da convivência edilícia, em que interagem direitos individuais e coletivos, pode impor restrições legítimas ao exercício do domínio, disciplinando comportamentos, padrões de segurança, destinação das áreas comuns e encargos ordinários. Outra coisa, muito diversa, é compelir o proprietário a aceitar, em sua própria unidade, obra de vulto que modifica, diminui ou amplia sua área privativa; gera custos de manutenção e regularização registral; e agrava os seus ônus tributários (notadamente o IPTU). Aqui já se ultrapassou, de longe, o plano do uso da coisa para invadir-se o plano da *substância do bem*. Convém recordar que o art. 2º da Lei n. 4.591/1964 trata cada unidade como objeto de propriedade exclusiva, e o art. 11 da mesma lei reconhece-lhe relevância tributária própria.

Essa distinção entre *uso* e *substância* encontra lastro constitucional nos incisos XXII (substância) e XXIII (uso) do art. 5º da Constituição<sup>4</sup>. A função social da propriedade é *medida de conformação* do exercício do direito, mas não pode se tornar pretexto para a supressão do seu conteúdo essencial. O núcleo do direito fundamental de propriedade é intangível por qualquer deliberação assemblear.

Nenhuma maioria qualificada recebeu da lei poder para impor transformação de tal gravidade. Se a unidade autônoma é objeto de propriedade exclusiva, seu titular não pode ser forçado a aumentá-la apenas porque a maior parte da coletividade reputa a alteração útil, moderna ou valorizadora. Não se pode obrigar condômino algum a esse paradoxal “benefício compulsório” em sua própria unidade.

Fosse isso admitido, seguir-se-iam consequências manifestamente absurdas. *Pode a assembleia, por dois terços dos votos, obrigar o condômino a suprimir um quarto de seu apartamento, para transformá-lo em varanda ou banheiro? Pode, pela mesma maioria, determinar a cada proprietário a construção de uma suíte adicional em sua unidade?* A enunciação das hipóteses responde por si: a assembleia administra o condomínio, mas não substitui a vontade do proprietário na substância física de sua unidade privativa.

Como se vê, a objeção dos condôminos dissidentes não pode ser tratada como capricho antissocial. Quem resiste à obra pode estar legitimamente preservando a forma do bem que adquiriu, a compatibilidade da despesa com sua capacidade econômica, a fidelidade do registro imobiliário. Em linha convergente, o Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o REsp 216.161/MG<sup>5</sup>, já reconheceu que condôminos que se opuseram à feitura de sacadas não podiam ser obrigados a concorrer para as despesas extraordinárias correspondentes. A doutrina especializada vai mais longe: Enéas Costa Garcia, analisando precisamente a hipótese de acréscimo de sacadas, adverte que “*admitir a alteração sem unanimidade significaria privar o condômino do uso da coisa durante certo tempo*” e que, “*Em certos casos, poderia a obra levá-lo à insolvência e ao descumprimento do dever de arcar com as contribuições condominiais, com a gravíssima consequência de perda do imóvel em execução do crédito. (...) Não se pode afirmar que o condômino, preocupado com todos esses aspectos, estaria agindo com abuso de direito, especialmente quando se considera que pode estar preservando sua propriedade, adquirida conforme suas posses, de alteração que está além da concepção original do condomínio*”<sup>6</sup>

Tal constatação desnuda, com crueza, a violência da pretensão de uma “supermaioria” de dois terços no sentido de impor a condômino(s) dissidente(s) a realização e o custeio de

tão vultosa obra, sob pena até mesmo da expropriação de seu imóvel – muitas vezes um bem de família –, a gerar situação de grave iniquidade.

### **3. Quórum de 2/3 e fachada: a falácia de falsa equivalência**

#### **entre destinação e substância**

Tem-se ouvido objeção à exigência de unanimidade a partir de leitura sistemática do Código Civil de 2002, segundo a qual o codificador, ao não fixar quórum específico para obras que alterem a fachada do edifício como um todo, teria deixado a matéria à autonomia da convenção condominial; e, sendo a convenção silente, aplicar-se-ia o quórum de dois terços do art. 1.351, necessário para modificá-la. Argumenta-se ainda que, se a mudança da destinação do edifício ou da unidade pode ser aprovada por dois terços, seria ilógico exigir unanimidade para construir varandas em todo o prédio — “algo menos grave” do que mudar a destinação. Invoca-se, com ar de evidência, a máxima de que *quem pode o mais, pode o menos*.

O argumento impressiona à primeira vista, mas não resiste à ponderada análise das categorias envolvidas. Trata-se, no plano lógico-filosófico, da criação de uma *falsa simetria* entre a *destinação* do imóvel e a sua *substância física*.

Dizer que o legislador, ao reduzir o quórum do art. 1.351, afastou a exigência de unanimidade para a alteração da propriedade individual, constitui típica *falácia de falsa equivalência, na perspectiva da lógica jurídica*. A redução do quórum, motivada pelos efeitos da pandemia de COVID-19, decorreu de opção política do legislador, em momento disruptivo, no sentido de dinamizar o uso econômico-social dos edifícios e evitar-lhes a ruína, permitindo sobretudo que prédios comerciais, agora esvaziados em função da pandemia, pudessem ser destinados para fins residenciais. Essa opção, porém, não se estende nem revoga a proteção máxima conferida ao direito de propriedade individual contra alterações físicas de sua substância, por imposição de qualquer maioria.

A máxima de que “quem pode o mais, pode o menos” (*a maiore ad minus*) só opera entre grandezas *da mesma ordem ontológica*. Aqui, entretanto, o *menos* não está contido no *mais*. *Destinação* e *substância* são categorias distintas e não hierarquizáveis: pode-se mudar a destinação de um prédio de comercial para misto sem alterar um centímetro da propriedade individual, assim como se pode acrescentar varandas sem modificar minimamente a destinação. Uma categoria não se confunde com a outra, não tem primazia sobre a outra, e por isso “mudar a destinação” não contém “alterar a área do imóvel”.

A rigor, não há aqui um “menos”, mas uma esfera de proteção distinta e reforçada, que o legislador reservou a cada proprietário individualmente e que não pode ser deliberada pela coletividade: o direito de não ser compelido a alterar as dimensões do seu imóvel por força de decisão de maioria condominial, ainda que qualificada.

A lógica é clara: não se trata de graus diferentes da mesma permissão, mas *de permissões para coisas de naturezas diversas*. É como sustentar que, por ter habilitação para pilotar avião (categoria A), o piloto estaria automaticamente autorizado a conduzir caminhão (categoria B), só porque o caminhão seria “menos” do que o avião: um absurdo manifesto. No entanto, aquele que é dono do imóvel pode dispor do bem (o “mais”) e, por isso, pode também alugá-lo (o “menos”), pois aí sim há hierarquia entre categorias de mesma natureza: escalas de exercício do mesmo direito de propriedade, em que o poder de gozar

ou fruir está contido no poder de dispor. O “mais” e o “menos” só se deixam ordenar, em escala normativa, quando possuam a mesma natureza ontológica, passível de simetria. Situações heterogêneas não admitem a pretendida continência.

É falaciosa, assim, a comparação entre o quórum para alteração da destinação do prédio e o quórum para modificar a área de propriedade exclusiva do condômino, para concluir que uma categoria estaria contida na outra.

#### **O exato contexto da alteração legislativa.**

A Lei n. 14.405/2022 alterou o art. 1.351 apenas para estabelecer que dependem de aprovação de dois terços dos votos dos condôminos (i) a alteração da convenção e (ii) a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária. Nada disse, porém — quando poderia tê-lo feito —, sobre modificação da área privativa ou flexibilização da regra especial da fachada, que continuam a exigir consentimento unânime (leia-se: de todos os condôminos, e não apenas daqueles presentes em assembleia).

Não se pode perder de vista que a *ratio* da alteração de 2022, produzida sob os agudos efeitos da pandemia de COVID-19, foi a necessidade imperiosa de permitir, diante do avanço do trabalho remoto e da drástica redução da demanda por espaços não residenciais, que edifícios usados para fins comerciais pudessem assumir destinação residencial, sob pena de ruína econômica. Foi esse o motivo determinante da alteração legislativa, conforme se extrai da justificativa do PL n. 4.000/2021, de autoria do Senador Carlos Portinho (RJ)<sup>7</sup>, que citou expressamente, como caso paradigmático, o programa “Reviver Centro”, destinado à revitalização urbana do Centro do Rio de Janeiro, com incentivos fiscais, estímulo à locação social, à construção de novas moradias e à conversão do uso de prédios comerciais para torná-los, após reforma, edifícios residenciais ou mistos.

Como se vê, a mudança legislativa fez prevalecer, sobre o interesse individual, o interesse da coletividade dos *cidadãos* — não o da coletividade dos *condôminos*. Fosse diverso o seu intuito, a lei nova teria disciplinado o quórum de dois terços para outras hipóteses, como a alteração das dimensões da propriedade individual (o que, aliás, seria manifestamente inconstitucional) ou a modificação substancial da fachada. E não se pode usar interpretação analógica ou extensiva para restringir direitos fundamentais, como o direito do proprietário de não ter seu imóvel aumentado ou mutilado à sua revelia.

Falha, ainda, o raciocínio adverso, no plano das consequências jurídicas. Uma ata aprovada por dois terços pode, em tese, servir para hipóteses convencionais ou funcionais. Não serve, porém, por si só, para impor ao registrador do Registro de Imóveis a retificação da descrição física de todas as unidades e de suas respectivas frações ideais. A insuficiência do título revela que a deliberação assemblear, quando pretende alterar a substância das unidades sem unanimidade dos condôminos, já nasce carente de juridicidade.

#### **4. A natureza especial da Lei n. 4.591/1964: norma cogente em vigor**

Ainda que, apenas para argumentar, se abstraísse a questão da área privativa, a exigência de unanimidade permaneceria íntegra. A obra cogitada altera substancialmente a fachada do edifício, e a disciplina dessa matéria é expressa na dicção legal, convergente na doutrina de referência e pacificada na jurisprudência.

A Lei n. 4.591/1964, mediante normas especiais aplicáveis a condomínios e incorporações, veda a alteração da forma externa da fachada e admite sua modificação apenas com a aquiescência da unanimidade dos condôminos (art. 10, I e § 2º). O Código Civil, em linha convergente, impõe ao condômino o dever de não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas (art. 1.336, III)<sup>8</sup>.

Não se pode perder de vista, aqui, o princípio da especialidade da norma. O art. 1.351 do Código Civil estipula o quórum de dois terços para a mudança de destinação e, a fim de viabilizá-la, o mesmo quórum para a simultânea alteração da convenção. Já o art. 10, § 2º, da Lei n. 4.591/1964 dirige-se especificamente à modificação da fachada, de modo que a norma especial prevalece sobre a geral, sem incompatibilidade entre elas; ausente, portanto, revogação da segunda pelo Código Civil. Ao contrário, o STJ afirmou expressamente, no REsp 1.483.733/RJ<sup>9</sup>, que os arts. 1.336, III, do Código Civil e 10 da Lei n. 4.591/1964 estabelecem critérios objetivos para alterações de fachada, sendo possível a modificação apenas se autorizada pela unanimidade dos condôminos.

A doutrina especializada é eloquente no mesmo sentido e, o que mais importa, pronuncia-se diretamente sobre varandas e sacadas. Marco Aurélio Bezerra de Mello, em comentário recente ao art. 1.343 do Código Civil, registra a modificação da fachada como uma das **raras hipóteses** em que o sistema legal ainda exige unanimidade dos condôminos, exceção que o legislador manteve intacta para proteger o núcleo arquitetônico do edifício contra a vontade majoritária: *“É bem verdade que a lei especial de condomínios e incorporações (Lei 4.591/1964), em variadas passagens, delega a fixação do quórum para a deliberação de algumas matérias à convenção de condomínio (...). Contudo, não é comum a exigência de unanimidade dos condôminos para a aprovação de alguma questão. Temos como exemplo dessa hipótese a possibilidade de alteração ou modificação de fachada (art. 10, §2º, da Lei n. 4.591/1964) e agora a criada pela lei civil.”*<sup>10</sup>

Significa dizer que o Código Civil de 2002 não aboliu, por completo, o regime da unanimidade, mas, ao contrário, editou *novo dispositivo* que o prevê expressamente, nos termos de seu art. 1.343, para as hipóteses de construção de outro pavimento ou, no solo comum, de outro edifício.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça acolhe, sem discrepância, a leitura *objetiva* da norma. No paradigmático REsp 1.483.733/RJ<sup>9</sup>, acima referido, o Tribunal assentou que a alteração da fachada independe de maior ou menor visibilidade, de alegada melhora estética ou de ausência de prejuízo econômico imediato aos demais condôminos: a proteção legal incide *objetivamente* sobre o padrão arquitetônico do edifício e sobre o direito de cada condômino a preservá-lo, sendo possível a modificação apenas quando autorizada pela unanimidade.

Esse primado da objetividade é particularmente importante porque afasta a formulação de que a unanimidade só seria exigida para a alteração promovida isoladamente por um condômino, e não pela coletividade condominial. Tal argumento encontraria amparo na interpretação literal do art. 10, § 2º, da Lei n. 4.591/1964: *“O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que [...] modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos.”* Essa distinção, entretanto, não encontra apoio na lógica do ordenamento. O sistema estabelece com tal densidade o princípio geral proibitivo da alteração substancial de fachada, que prevê *uma única forma* de superá-lo: a aquiescência unânime.

## 5 – Os limites da convenção e da deliberação assemblear

Em outras palavras, o sistema estabelece um imperativo de proteção superior – a intangibilidade da substância fachada e do padrão arquitetônico do edifício – ao qual opôs exceção única: a deliberação unânime dos condôminos. Não pode o intérprete, desse modo, sustentar novas hipóteses de exceção onde a lei só criou uma, já que as regras excepcionais demandam interpretação restritiva. Pelo mesmo motivo, descabe atribuir à convenção condominial autonomia para fixar quórum diverso da unanimidade, visto que a lei não delegou à convenção a definição do quórum para alteração da fachada. Ao contrário, fixou-o ela própria, mediante normas cogentes, porque a alteração substancial interfere na integralidade do edifício e o silêncio do Código Civil de 2002 sobre a matéria não revoga, sequer tacitamente, os fundamentos das regras em vigor, como já consolidou a jurisprudência aqui comentada. Possíveis alterações do quórum legal só poderão advir de inovação legislativa, se for o caso, por meio de normas capazes de restringir esse proeminente direito de cada proprietário, sem incorrer em inconstitucionalidade.

Note-se ainda que o sistema legal reputou de tal modo relevante a proteção do direito do condômino ao padrão arquitetônico do edifício, que tornou menos importante a origem da iniciativa da alteração, se individual ou coletiva. A origem da iniciativa não diminui a proteção do bem jurídico. A lei se debruça sobre o objeto da intervenção, isto é, a fachada e o padrão arquitetônico comum, pouco importando o sujeito que propõe a modificação substancial. Essas categorias de iniciativas em nada diminuem o elevado grau de proteção do direito, na medida em que a lei, para tanto, considera o objeto tutelado, não a fonte da violação. O ordenamento resguarda o direito de todo condômino ao padrão arquitetônico do conjunto, tal como visto, avaliado e adquirido pelo proprietário no momento em que este realizou o negócio. Eventual valorização, utilidade ou suposta melhoria estética pode justificar a adesão voluntária, mas não é capaz de suprir o consentimento unânime nas raras hipóteses em que a lei e a lógica do sistema o exigem.

Nesse sentido, importante sublinhar que nenhuma regra casuística, como muitas vezes se vê, pode driblar os comandos normativos para determinar qualquer redução do quórum de unanimidade. O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, ao julgar a apelação n. 0135146-39.2022.8.19.0001<sup>11</sup>, anulou precisamente alteração convencional que pretendia operar essa redução, assentando que *“a convenção de condomínio tem força de lei entre os condôminos (...). Não obstante, tais regras não podem ser contrárias às legislações vigentes, de hierarquia superior”* e, invocando expressamente o REsp 1.483.733/RJ, acima comentado, declarou nula a deliberação assemblear, assentando ainda que a norma especial *“não é incompatível com as disposições estatuídas pelo diploma normativo superveniente”* (o Código Civil). Do que resulta outra conclusão evidente: se a própria convenção (aprovada pelo quórum qualificado de dois terços) não pode, *abstratamente*, reduzir para dois terços o quórum para alteração da fachada, tampouco o poderá uma deliberação *pontual*, aprovada pelo mesmo quórum, sobre uma obra concreta de acréscimo de varandas. A norma legal, especial e cogente, constitui limite que a vontade de nenhuma maioria pode transpor, nem pela via direta, nem pela via oblíqua de deliberação casuística.

Vale constatar, nesse passo, que a jurisprudência mais recente tem sido categórica em afastar a transposição do quórum inferior da Lei n. 14.405/2022 para a hipótese de alteração da fachada. O Tribunal de Justiça de Minas Gerais, na apelação cível n. 5202265-25.2022.8.13.0024 (1.0000.25.326859-3/001)<sup>12</sup>, recentemente julgada em 10.10.2025,

consignou expressamente que “A regra do art. 1.342 do CC/2002 não se aplica ao caso, pois trata de acréscimos em áreas comuns, nem a Lei 14.405/2022, que versa sobre alteração da destinação do edifício.” No mesmo sentido, o Tribunal de Justiça de Santa Catarina, na apelação n. 5003726-17.2021.8.24.0033<sup>13</sup>, julgada em 07.11.2023, determinou a demolição de construção que alterava a fachada e fora aprovada por apenas dois terços dos condôminos, declarando nula a deliberação assemblear e impondo o retorno ao *status quo ante*. Neste caso, o acórdão consignou que fora alterada “a convenção do condomínio e alterado o quórum para 2/3, permitindo a modificação da área como foi feita pelos réus.”, destacando que a obra “também violou a legislação regente, que veda expressamente a modificação da fachada dos edifícios sem a anuência da unanimidade dos condôminos.”

Os precedentes, em conjunto, compõem um quadro jurisprudencial sólido: a tentativa de aprovar, por dois terços, obra que modifica a fachada, está fadada, no mérito, à declaração de nulidade e, na prática, ao inevitável desfazimento.

Convém ressaltar, nesse ponto, o requisito da substancialidade da alteração. A jurisprudência tem sufragado, lucidamente, a orientação no sentido de que a exigência de unanimidade se aplica à modificação *substancial* da fachada, verificável caso a caso. As decisões judiciais que afastam a unanimidade em matéria de fachada o fazem invariavelmente em hipóteses de alteração *não substancial*, como nos casos de envidraçamento padronizado, recuperação ou modificação de revestimento, colocação ou substituição de pastilhas, troca de janelas por razões de segurança, colocação de suportes para aparelhos de ar-condicionado, e assim por diante. De todo modo, as exceções jurisprudenciais se ancoram na mesma premissa: a não substancialidade da alteração da fachada.

Mesmo que se concedesse, apenas para argumentar, a transposição analógica do quórum da Lei n. 14.405/2022 para a alteração coletiva da fachada, esse quórum jamais bastaria para a hipótese aqui examinada, em que a obra produz alteração estrutural, volumétrica e substancial, não apenas modificando a fachada, mas acrescentando área privativa, a reclamar retificação da matrícula de cada unidade autônoma — matérias que tocam a substância do direito individual de propriedade, impermeável à deliberação majoritária.

## **6. O obstáculo registral: a ata que não pode modificar matrícula**

Por fim, a doutrina registral imobiliária arremata o debate, na medida em que a alteração da área privativa exige a retificação do registro do imóvel, ato que depende da manifestação de vontade do respectivo proprietário.

O princípio da especialidade objetiva (art. 176 da Lei n. 6.015/1973) exige que o imóvel seja descrito no registro com todas as suas características, *inclusive a área exata*. Uma obra que altera a área privativa torna o registro desatualizado e irregular. Por sua vez, o princípio da continuidade (art. 195 da mesma lei) impede que a cadeia registral seja rompida por ato que não traga a anuência do titular afetado. Para retificar a matrícula, o oficial exigirá documento que comprove a anuência do proprietário, pois o registro espelha o direito de propriedade, e este não pode ser modificado por terceiros, nem mesmo pela maioria de dois terços verificada em assembleia condominial.

Daí emana consequência prática severa: uma ata de assembleia aprovada por dois terços para o acréscimo de área privativa *não é título hábil* para que o oficial do registro altere a

matrícula individual de cada apartamento. A não ser que se pretenda, por absurdo, uma obra clandestina, o registrador exigirá a anuência expressa de cada proprietário, em respeito ao direito individual de propriedade. Executada a obra sem o consentimento unânime, haverá manifesta irregularidade administrativa, consistente em apartamentos fisicamente ampliados, matrículas congeladas na descrição pretérita e áreas com manifesta divergência entre registro e realidade.

Por essa razão, mais uma vez salta aos olhos a imprescindibilidade da anuência de cada condômino para alterar a metragem, inserida na substância da sua propriedade individual.

## **7. Conclusão**

A construção de varandas em todas as unidades altera a fachada, amplia a área privativa das unidades, gera ônus tributário e reclama adequação registral. Em razão dessa múltipla incidência, a matéria extrapola o poder ordinário de deliberação de qualquer maioria e ingressa na zona nuclear da propriedade individual.

As inovações condominiais não devem, em regra, ser paralisadas pela minoria, mas a maioria, por mais qualificada, não pode transformar, à revelia do titular, o núcleo do seu direito de propriedade. Tampouco pode contornar, por via analógica, a disciplina e específica da fachada sob o pretexto de que o art. 1.351 do Código Civil passou a admitir quórum de dois terços para mudança de destinação.

A tese, em última análise, preserva a coerência do sistema, na medida em que o condomínio pode deliberar amplamente sobre administração, uso e destinação, nos limites definidos em lei. O que não se permite é impor ao proprietário dissidente a remodelação material de sua unidade, nem afastar a regra especial que reserva à unanimidade a modificação substancial da fachada.

Mutilar a forma da unidade privativa ou aumentar-lhe forçosamente a área, à revelia do proprietário, não é modernização nem deliberação democrática, mas confisco da forma e do conteúdo. A “supermaioria” que impõe ao condômino dissidente a alteração da sua área privativa e da matrícula de sua unidade autônoma não lhe entrega uma varanda, mas implode o núcleo do seu direito de propriedade.

Se, ao fim, o “ser dono” não garante ao proprietário o direito de dizer “não” a uma obra que altera a substância de seu imóvel, então a propriedade privada deixou de ser um porto seguro, para tornar-se apenas uma concessão temporária da maioria condominial qualificada.

A deliberação majoritária pode administrar o condomínio, disciplinar o uso das partes comuns e aprovar obras nos limites legais. Não pode, porém, substituir a vontade individual do proprietário quando a obra altera a configuração material de sua unidade, modifica substancialmente a fachada e exige adequação registral do imóvel. Nessa hipótese, a unanimidade não é obstáculo abusivo ou antissocial à modernização, mas garantia mínima de preservação da propriedade exclusiva.

## **Notas**

1. *Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção, bem como a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária. (Redação dada pela Lei nº 14.405, de 2022)*

2. *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 (VETADO) ou modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos.*

3. Lei n. 14.405/2022, art. 1º.

4. *Art. 5º, inc. XXII – é garantido o direito de propriedade; inc. XXIII – a propriedade atenderá a sua função social.*

5. STJ, *REsp* 216.161/MG, Rel. Min. Eduardo Ribeiro, com voto do Min. Carlos Alberto Menezes Direito, 3ª Turma, j. 04.04.2000, DJ 29.05.2000.

6. GARCIA, Enéas. Do condomínio edilício. In: NETO, Celso *et al.* *Condomínio e Incorporação Imobiliária*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2022, págs. 132 e 133.

7. Projeto de Lei n. 4.000/2021 (Senador Carlos Portinho). Disponível em: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/150778>.

8. *Art. 1.336. São deveres do condômino: (...) III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;*

9. STJ, *REsp* 1.483.733/RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª Turma, j. 25.08.2015, DJe 01.09.2015: “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 4.591/1964). Requisito não cumprido na hipótese.” No mesmo sentido: TJRJ, apelação n. 0085926-53.2014.8.19.0001, Rel. Des. Augusto Alves Moreira Júnior, j. 25.09.2018.

10. BEZERRA DE MELLO, Marco Aurélio. *Código Civil Comentado*. Rio de Janeiro: Gen/Forense, 2026, pág. 1.143, comentário ao art. 1.343.

11. TJRJ, Apelação n. 0135146-39.2022.8.19.0001.

12. TJMG, Apelação Cível n. 1.0000.25.326859-3/001 (NU 5202265-25.2022.8.13.0024), Rel. Des. Antônio Bispo, 15ª Câmara Cível

13. TJSC, Apelação n. 5003726-17.2021.8.24.0033, Rel. Des. Ricardo Fontes, 5ª Câmara Dir. Civ., j. em 07.11.2023.