

tinasse a negócio de qualquer natureza. Haveria rigor maior em zonas elegantes ou aristocráticas, ou em palacetes residenciais, pois se operaria mudança do destino da parede de frente, e desvalorização do conjunto.

A discricção prudente e esclarecida do Juiz, fica o decidir-se é ou não tolerável a tabuleta, letreiro ou anúncio.

Apure o magistrado se o fato referido não desvaloriza o imóvel nem excede a medida dos inconvenientes habituais, toleráveis, da vizinhança, e o uso corresponde à necessidade normal (não exagerada) de profissão consentida; no caso negativo, pronuncie-se contra o propósito acarinhado pelo dono de oficina, loja, escritório ou *atelier*".

6. No caso em tela, porém, trata-se de saber se a colocação de letreiro, luminoso, ou não, *sobre a marquise*, chega a constituir modificação de fachada. Esteticamente — e até mais do que esteticamente — é forçoso reconhecer que a colocação de letreiro sobre a marquise constitui sempre modificação de fachada, uma vez que se trata de acréscimo que a ela se junta e a altera. O natural é que se considere a marquise como integrante do prédio, e portanto de toda a fachada. O letreiro colocado sobre a marquise importa, portanto, em alteração do conjunto indivisível e imodificável da fachada, que só é passível de modificação mediante a anuência dos condôminos.

7. Tabuleta ou placa em frente à casa comercial, na sua parede externa, dispensa, como vimos, a anuência dos condôminos. Ela está como que implícita na simples existência da loja. O mesmo, porém, não se poderá dizer do letreiro, luminoso ou não, que se coloque, *fora da loja, na marquise* que lhe corresponde e que, na verdade, integra o conjunto arquitetônico da fachada do edifício. Trata-se, aí, de *coisa comum*, que não é passível de alteração sem o assentimento do condomínio. E pode dar-se que a escritura de convenção expressamente declare que é vedada a utilização da marquise para esse fim. Silenciando, porém, a convenção, o interessado em colocar dito letreiro há de obter a prévia autorização do condomínio, naturalmente por intermédio do síndico.

8. Resumindo, pois, e respondendo à consulta de V. S.<sup>a</sup>, opinamos no sentido de que é necessariamente exigível a concordância dos co-proprietários para a concessão de licença para colocação de letreiro, luminoso ou não, em marquise correspondente e fronteira à loja, ainda que esse letreiro se contenha nos limites usuais e tolerados, sem exagêro de qualquer espécie. A colocação de tal letreiro sem o prévio assentimento do condomínio poderá sempre suscitar controvérsia entre condôminos, não sendo irrelevante a hipótese de esse letreiro, sobretudo se luminoso, vir a causar incômodos aos moradores do primeiro andar, situado no mesmo nível da marquise. É bom, portanto, que a Administração se acautele e exija, sempre, sobretudo em edifícios mistos em zona residencial, a competente autorização prévia, para só então licenciar o *letreiro sobre mar-*

*quise*. É possível que, em casos objetivos, com referência a prédios situados em zona comercial, essa cautela seja à primeira vista dispensável. Em tese, porém, respondendo a uma consulta que diz respeito a uma norma que orientará a totalidade dos casos de licenciamento, opinamos no sentido de que a anuência prévia é imposição de lei e se faz sempre, em princípio, indispensável.

Este é o nosso parecer, salvo melhor juízo.

Rio de Janeiro, 20 de agosto de 1962.

OTTO LARA RESENDE  
Procurador do Estado

### EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS. OBRA EM ÁREA COMUM. NECESSIDADE DO CONSENTIMENTO DE TODOS OS CONDÔMINOS

Tenho a honra de devolver o Processo n.º 7.510.406-60, em que José Moreira Cardoso requer a legalização de obra no imóvel à Rua Conde de Itaguaí n.º 13.

A orientação que vem dando a Procuradoria Geral é a de só se conceder a um condômino de edifício de apartamentos o direito de modificar *área comum* do prédio se obtiver e provar a concordância *de todos* os demais condôminos — mesmo que a essa área só tenha acesso, ou deite portas, a sua unidade. Se, porém, a área fizer parte da unidade em questão, se estiver incluída na descrição da mesma constante do título de propriedade, aí então, muito embora possam para ela abrir janelas as unidades de pavimentos superiores, o condômino poderá fechá-la ou modificá-la, desde que não prejudique a iluminação e a ventilação daquelas outras unidades e desde que, por razões de estética, não o proíba a convenção e o aprove o condomínio, já nesse caso por simples maioria de votos.

Assim opinei em caso idêntico, no edifício do cinema Roxy — Processo 7.000.220-60 — em que expus as razões legais desse entendimento, que não custa reproduzir aqui:

“Esse consenso unânime, que já defluía das estipulações, mais gerais, sobre condomínio, do Código Civil (elaborado em época em que não tinha uso, ainda, entre nós, o condomínio vertical dos edifícios de apartamento), como a do art. 628, não mais pode sofrer contestação depois que o Decreto n.º 5.841, de 25-6-1928, veio regular esses tipos de edificações.

Dêste, o art. 2.º atribui a *todos* os condôminos o domínio das partes comuns do prédio — e tanto basta para se com-

prender que alguns não podem mexer com o que é de todos. Se dita lei prevê decisões tomadas *por maioria* (arts. 8.º e 9.º), limita-se às questões de mera administração dos serviços e das partes comuns, como à votação de verbas ou à eleição do Síndico. E, além do mais, o art. 11, letra *d*, veda terminantemente a qualquer proprietário embarçar o uso de corredores e áreas internas — o que não deixaria de ocorrer sempre que algum dêles fizesse construções para seu uso nessas áreas.

Com muita liberalidade, o saudoso CARLOS MAXIMILIANO, em seu clássico *Condomínio*, exemplifica que pode o co-proprietário colocar em pátio, área, corredor ou ruela comum uma grade ou qualquer outro melhoramento que não embarce a passagem, não podendo, porém, diminuir a luz da passagem com balcões ou marquises (ed. de 1956, pág. 28).

Mas concluí peremptoriamente que “o voto ou assentimento da maioria não basta para se introduzirem inovações no condomínio” (pág. 42)”.  

---

No caso ora em exame, não se pode ter em dúvida que a área modificada é *comum* a todo o edifício, embora somente acessível a pessoas através do apartamento do requerente. As plantas a taxam de *coletiva*. O próprio pedido inicial a dá por contígua ao apartamento 204, e não parte dêle. O condomínio em oposição, que ajuizou a ação de que dá conta o Processo n.º 7.516.323-60 *in fine*, também o afirma. Se o requerente é, pois, apenas um *usuário*, mesmo que o único, de área comum do prédio, tal ocorre por tolerância ou assentimento tácito dos demais proprietários, tendo, nesse caso, qualquer um dêles o direito de se opor às modificações, projetadas ou já feitas sem licença, afetando tal uso.

Por isso, tenho por necessário, para a legalização, o consentimento de todos os demais condôminos, não valendo o de apenas parte dêles, além do mais sem comprovação de que o sejam, nem tampouco o conferido pela unanimidade, sim, mas dos condôminos presentes a uma assembléia. Unanimidade real não ficou provada, e aquêle ajuizamento mostra não existir.

Essa a razão porque, em termos estritamente legais, não deverá ser aceita a obra.

O art. 573 do Código Civil, também alegado para se chegar a tal conclusão, êsse não tem aplicação ao caso. Em primeiro lugar, porque êle não *proíbe* as construções que menciona, pois que apenas dá ao vizinho o direito de se lhes opor, embargando-as — o que pressupõe obra começada e, portanto, licenciada. Sempre entendi ser essa para o Estado uma questão *inter alios*. E, depois, porque na realidade o vizinho do requerente não se opõe, havendo até firmado com êle uma escritura negativa de servidão, em que apenas não admite como estabelecido êsse ônus a recair sobre seu prédio, mas em que mostra não desconhecer nem desaprová-la obra.

Alega-se também infringência ao art. 124 do Decreto n.º 6.000, que define e disciplina o que chama de *áreas principais*, fechadas ou abertas. Quanto a isso, não me compete aqui julgar. Se, de fato, a obra do requerente contraria as especificações técnicas dêsse dispositivo do Código de Obras, é claro que não deverá ser legalizada se não se lhe puder adaptar.

Se V. Excia. entender de reabrir a questão, já decidida pelo Exmo. Sr. Governador do Estado em seu peremptório despacho em que determina a legalização da obra — e quiser levá-la de novo àquela mais alta decisão com os adinículos da Procuradoria Geral, os que me parecem pertinentes são os acima expostos.

Rio de Janeiro, 4 de dezembro de 1961.

ROBERTO PINTO FERNANDES  
Procurador do Estado

#### LEGALIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO. DIREITO DE VIZINHANÇA. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 572, 573 E 576 DO CÓDIGO CIVIL

Em 1955, Ayres Augusto, proprietário de terreno sito à Estrada da Água Branca, lote 33, do PA 14.562, requereu licença para nêle construir edifício de dois pavimentos.

Em 1956, o suplicante pedia legalização de acréscimo, de acôrdo com o projeto que apresentava, e declarava que as obras já estavam concluídas há mais de seis meses, juntando alvará de licença.

Foi deferida pelo Senhor Engenheiro Chefe a concessão do alvará, uma vez pagos os emolumentos, mas, apesar disso, o Senhor Diretor do DED manteve o indeferimento, que teve como fundamento ser o lote proletário.

Houve réplica do interessado, com pareceres favoráveis, o que não obstou a novo indeferimento.

Novo pedido de reconsideração e novo indeferimento, agora do Exmo. Sr. Secretário Geral, ouvido o DHP. Incansável, o requerente tentou nova reconsideração.

Aí, então, 27 de fevereiro de 1960, foi autuado o suplicante pela não legalização ou demolição do prédio construído sem licença.

Em outubro daquele ano, o interessado solicitou aprovação da legalização do prédio, já de acôrdo com a Lei n.º 10, de 14 de setembro último, o que foi deferido pelo então titular dessa Secretária de Estado.

Apresentadas novas plantas, prosseguiu o processo, tendo o requerente juntado, em atendimento de exigência processual, declaração do proprietário do terreno confrontante do lado direito do imóvel em tela, consentindo em que o prédio em construção mantenha afastamento menor