



Poder Judiciário

Comarca de Goiânia

Gabinete do Juiz da 21ª Vara Cível

Telejudiciario (62) 3216-2070, Fórum Cível: 62-3018-6000, 5ª UPJ das Varas Cíveis (62) 3018-6456 e (62) 3018-6457,
WhatsApp 5ª UPJ: (62) 3018-6455

E-mail 5ª UPJ: 5upj.civelgyn@tjgo.jus.br, Gabinete Virtual: gab21varacivel@tjgo.jus.br, WhatsApp Gabinete 21ª: (62) 3018-6472

Endereço: (Edifício Forum Cível) Avenida Olinda, Esquina com Rua PL-03, Qd. G, Lt. 04, Park Lozandes, Cep: 74.884-120 -
Goiânia - GO

SENTENÇA

Processo nº 5541547-19.2025.8.09.0051

Trata-se de ação de conhecimento proposta por **FELIPE ZAGO XAVIER DO PRADO, AMANDA LUIZA GOMES DE MELO ZAGO, ALEXANDRE AUGUSTO SEIXLACK CARAMASCHI, PATRÍCIA DOS SANTOS PESSOA CARAMASCHI, CÉLIO EVANGELISTA SILVA e SARA ALVES DE ARAÚJO** em desfavor de **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HORIZONTE FLAMBOYANT**, já qualificados nos autos.

Narram as partes autoras em sua petição inicial que são legítimos proprietários e residentes das unidades autônomas situadas no 42º, 41º e 40º pavimentos do referido condomínio.

Alegam que, visando maior conforto, segurança e proteção contra intempéries, decidiram instalar cortinas de vidro incolores nas varandas de suas respectivas unidades, utilizando estrutura metálica em alumínio com pintura eletrostática branca, idêntica aos guarda-corpos existentes, e vidros laminados/temperados de segurança incolor com 8mm de espessura, em conformidade com a NBR 16259/14.

Sustentam que agiram com diligência, tendo contratado empresa especializada (Balcony Brasil), obtido Anotação de Responsabilidade Técnica (ART nº 1020240058585, registrada em 07/03/2024 pelo Engenheiro Civil André Flávio Rodrigues Dewes), e colhido dois pareceres técnicos especializados: (i) laudo arquitetônico elaborado pelo arquiteto Alexandre Leite, responsável pelo projeto original do edifício, datado de 24/01/2025, atestando a compatibilidade arquitetônica da instalação desde que observados critérios de padronização estética; e (ii) parecer técnico do engenheiro civil Hermes Bueno Procópio, mestre em estruturas e registrado no CREA/GO sob nº 12.206/D, datado de 05/05/2025, concluindo, após análise de mais de 300 documentos do projeto estrutural, que a instalação não compromete a segurança ou estabilidade do edifício.

Afirmam que, não obstante toda a cautela técnica adotada, passaram a receber reiteradas notificações da administração condominial, exigindo a retirada da instalação e ameaçando com multas de até 50% da cota condominial e ajuizamento de ação judicial com imposição de astreintes. Relatam a seguinte cronologia de notificações: (i) 04/03/2024 – primeira advertência genérica de "alteração de fachada"; (ii) 01/07/2024 – solicitação de manifestação prévia; (iii) 22/10/2024 – intimação formal para apresentar documentos técnicos e desfazer a obra; (iv) 11/01/2025 – reiteração da exigência com ameaça de multa e ação judicial; (v) 29/04/2025 – notificação extrajudicial (datada de 21/05/2025) exigindo cronograma de desfazimento

Valor: R\$ 30.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Commum Cível
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CÍVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: BYANCA DE FREITAS BARBOSA - Data: 21/01/2026 11:27:25



em 10 dias, sob pena de aplicação de multa de 50% da quota condominial, acrescida de 10% em caso de reincidência.

Argumentam que: (a) a instalação de cortina de vidro retrátil, incolor e reversível não configura alteração substancial da fachada nos termos do art. 1.336, III, do Código Civil; (b) a intervenção foi realizada com respaldo técnico, mediante ART, laudos especializados e preservação do padrão estético do edifício; (c) o documento "HFA – Fechamento Cortina de Vidro" da incorporadora GPL não proíbe o fechamento de varandas, mas apenas estabelece padrões técnicos e estéticos, os quais foram rigorosamente observados (vidro incolor e perfis de alumínio na cor branca); (d) as plantas técnicas e o material de vendas sempre identificaram a área como "varanda", e não como "balcão", razão pela qual não se aplica a restrição do art. II, § 5º do Regimento Interno, que veda o fechamento de "balcões" em pavimentos a partir do 35º andar; (e) a tentativa do condomínio de reclassificar a área como "balcão" em AGE de 20/02/2024 seria inválida por falta de quórum unânime; (f) a conduta da administração condominial é abusiva, desprovida de respaldo técnico e jurídico, configurando violação aos princípios da razoabilidade, proporcionalidade e boa-fé objetiva.

Requereram, em sede de tutela de urgência, que o réu se abstenha de praticar qualquer ato administrativo, coercitivo ou judicial voltado à imposição de sanções, multas ou exigência de desfazimento das cortinas de vidro, até o julgamento final da demanda.

No mérito, postularam: (a) confirmação da tutela; (b) declaração da legalidade da instalação das cortinas de vidro e reconhecimento do direito à manutenção da estrutura instalada; (c) declaração de nulidade de todas as notificações emitidas pelo Réu; (d) condenação do Réu ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00 por casal autor, totalizando R\$ 30.000,00, ou outro valor que o Juízo entender cabível; (e) condenação do Réu ao pagamento de honorários advocatícios de sucumbência no percentual de 20% do valor da causa.

A tutela de urgência pleiteada foi indeferida (evento n. 20).

Devidamente citada, a parte ré insurgiu-se contra tais pretensões e apresentou contestação c/c reconvenção (evento nº 64).

Em sua defesa, sustentou, em síntese que os autores alteraram irregularmente a fachada do edifício mediante instalação de cortinas de vidro nas áreas externas denominadas "balcão", sem aprovação assemblear, em afronta à convenção condominial e ao regimento interno.

Que o art. II, § 5º do Regimento Interno é categórico ao vedar o fechamento de áreas denominadas "balcão" para apartamentos a partir do 35º pavimento, exatamente onde se situam as unidades dos Autores.

Verbera que o documento técnico "HFA – Fechamento Cortina de Vidro" estabelece que o fechamento de varandas só é permitido se respeitado o padrão estético aprovado, seguindo projeto fornecido por fabricante credenciado, e que para unidades do 35º pavimento para cima é necessário projeto específico a ser fornecido pelo fornecedor.

Assevera que as lajes técnicas e balcões servem de ventilação para as condensadoras do sistema de ar-condicionado e também como ventilação permanente do gás, conforme exigência do Corpo de Bombeiros (NT 09 – CBMGO) e que o fechamento dos balcões viola a compartimentação vertical exigida pelas normas do Corpo de Bombeiros, destinada a impedir a propagação de incêndio entre pavimentos adjacentes.

Alega que na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26/03/2025, a proposta de autorização/regularização foi expressamente rejeitada ante a ausência de quórum qualificado.

Por fim, obtempera que os laudos e pareceres apresentados pelos Autores, embora subscritos por profissionais habilitados, não possuem força normativa frente às disposições condominiais e tampouco suprimem a obrigatoriedade de deliberação assemblear, nos termos dos arts. 1.336, III, e 1.348 do Código Civil.



Pugnou pela improcedência integral dos pedidos autorais.

Em sede de Reconvenção, o Condomínio requereu: (a) determinação judicial de obrigação de fazer para que os proprietários das unidades 4202A, 4101B e 4001A promovam a completa remoção das cortinas de vidro e qualquer outra obra irregularmente instalada, restabelecendo o estado original da fachada, sob supervisão técnica do Condomínio; (b) condenação dos Réus (Reconvindos) ao pagamento da integralidade das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de sucumbência no percentual de 20% sobre o valor atualizado da causa. Juntou documentos, incluindo cópias da Convenção Condominial, Regimento Interno, documento "HFA – Fechamento Cortina de Vidro", Ata da AGE de 26/03/2025 e notificações extrajudiciais.

Réplica no evento n. 96.

Instados a manifestarem acerca do interesse na produção de provas, ambas as partes requereram o julgamento antecipado da lide.

É o breve relatório.

Decido:

Quanto aos requisitos processuais:

Para Humberto Theodoro Júnior (1997, p. 58) *Os pressupostos processuais são exigências legais sem cujo atendimento o processo, como relação jurídica, não se estabelece ou não se desenvolve validamente. (...). São, em suma, requisitos jurídicos para a validade e eficácia da relação processual.*

Para esse eminente doutrinador, os pressupostos processuais são de existência (*requisitos para que a relação processual se constitua validamente*) e de desenvolvimento (*aqueles a serem atendidos, depois que o processo se estabeleceu regularmente, a fim de que possa ter curso também regular, até sentença de mérito ou a providência jurisdicional definitiva*). (In: Curso de direito processual civil, vol. 1, 22ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997).

No caso vertente, a presente ação foi corretamente ajuizada perante **autoridade judicial competente**.

A citação foi correta e atempadamente efetivada.

Não se vislumbra aqui a ocorrência de litispendência ou coisa julgada.

Reza o artigo 337, § 1º, do CPC: *Verifica-se a litispendência ou a coisa julgada, quando se reproduz ação anteriormente ajuizada.*

O parágrafo 3.º deste mesmo artigo complementa ao dizer: *Há litispendência quando se repete ação que está em curso, já o parágrafo quarto diz: Há coisa julgada, quando se repete ação que já foi decidida por decisão transitada em julgado.*

A melhor doutrina e jurisprudência apontam três elementos essenciais e fundamentais da litispendência: a) as mesmas partes; b) a mesma causa de pedir; c) o mesmo pedido.

Não é o caso dos autos, posto que não restou aqui evidenciado o ajuizamento de duas ou mais ações com a mesma causa de pedir.

E é por isso também que também **não** se evidencia a **ocorrência de coisa julgada**, porquanto não se repete aqui ação que já foi decidida por sentença de que não caiba recurso (§ 4º, art. 337, CPC).



Quanto às condições da ação:

O fenômeno da carência de ação nada tem a ver com a existência do direito subjetivo afirmado pelo autor, nem com a possível inexistência dos requisitos, ou pressupostos, da constituição da relação processual. É situação que diz respeito apenas ao exercício do direito de ação e que pressupõe autonomia desse direito. (Nesse sentido: Ada Pellegrini Grinover, in "As condições da ação penal" 1ª ed., 1977, n.º 16, p. 29).

Por sua vez, o eminente jurista Humberto Theodoro Júnior, em sua festejada obra: Curso de Direito Processual Civil, 9a. ed., vol. I, ensina que as condições da ação são verdadeiras questões prejudiciais de ordem processual e que, por isso mesmo, não se pode confundir com o mérito da causa, já que nada têm a ver com a justiça ou injustiça do pedido ou com a existência ou inexistência do direito controvertido entre os litigantes. Grifei.

Em nosso sistema processual o interesse de agir é indispensável para qualquer postulação em juízo. Dispõe o artigo 17 do CPC: Para postular em juízo é necessário ter interesse e legitimidade.

Existe interesse processual quando a parte tem necessidade de ir a juízo para alcançar a tutela pretendida e, ainda, quando essa tutela jurisdicional pode trazer-lhe alguma utilidade do ponto de vista prático. (Código de Processo Civil Anotado. Nelson Nery Júnior e Rosa Maria A. Nery, RT, 1996, pg. 672).

O interesse de agir, portanto, provém da necessidade de a parte obter um pronunciamento jurisdicional a respeito da *res iudicio deducta* e da utilidade que o decreto jurisdicional proporciona ao autor, como ser dotado de eficácia para solver o conflito de interesses.

Dessa forma haverá interesse sempre que o indivíduo invocar a prestação de tutela jurisdicional do Estado tendente à solução de litígio, se utilizando, para isso, de provimento jurisdicional eficaz.

*No caso dos autos, pretende a parte requerente ver reconhecido, nesta adequada via eleita, o seu direito à indenização, sendo inconteste, nos termos da petição inicial, a existência não somente da possibilidade do pedido, bem como o interesse processual emergente da necessidade do processo para satisfação da pretensão material, fato este evidenciado pela própria resistência das partes rés manifesta nos termos de suas respostas ao pedido inicial, objurgando o direito material evocado pela parte adversa. **Não havendo que se falar, pois, em falta de interesse de agir.***

A presente ação é meio adequado para dirimir o conflito de interesses qualificado por uma pretensão resistida pela parte requerida.

Presente, portanto, o interesse processual na modalidade necessidade/adequação.

O pedido não é juridicamente vedado.

A legitimidade *ad causam* ativa se afere pela causa de pedir, configurando-se quando se alega na inicial direito atribuído à pessoa que pede em desfavor do suposto causador do dano.

Presente a legitimidade passiva do requerido uma vez que é o responsável pelo suposto dano.

Presentes, pois, a interesse processual e a legitimidade de partes, questões processuais estas que, conforme acima alinhavado, não se confundem com o mérito dos pedidos exordiais.

Quanto à petição inicial:

Como ocorrente no caso dos autos, não se evidencia inepta a petição inicial quando se descortina coerência entre os argumentos deduzidos como causa de pedir e a pretensão finalmente formulada, evidenciado, de forma suficiente, o encadeamento lógico entre os fatos elencados e os fundamentos jurídicos



alegados, de modo a permitir o pleno exercício do direito de ação e de defesa.

Ademais, não se confundem, à luz da melhor técnica processual, questionamentos prefaciais, afetos às condições da ação e aos pressupostos processuais, com alegações de falta de provas dos fatos constitutivos, matéria, por óbvio, voltada ao cerne meritório e de procedência da pretensão autoral. Nesse sentido: 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, 2014 03 1 003061-3 ACJ (0003061-97.2014.8.07.0003 - Res.65 – CNJ) DF, rel. Juiz LUIS MARTIUS HOLANDA BEZERRA JUNIOR 12/08/2014, Publicado no DJE: 14/08/2014. Pág.: 236).

Quanto ao mérito:

A controvérsia cinge-se a determinar se a instalação de cortinas de vidro retráteis, incolores e reversíveis nas varandas das unidades 4202A, 4101B e 4001A, situadas nos pavimentos 42º, 41º e 40º do Edifício Horizonte Flamboyant, configura ou não alteração substancial da fachada vedada pelo art. 1.336, III, do Código Civil, e se há norma condominial específica e válida que impeça a intervenção.

Sabe-se que 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.

O art. 1.335, I, do Código Civil estabelece como direito do condômino "*usar, fruir e livremente dispor das suas unidades*". Todavia, tal direito não é ilimitado, encontrando restrições expressas no art. 1.336, III, do mesmo diploma legal, que impõe ao condômino o dever de "*não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas*".

A *ratio legis* da vedação constante do art. 1.336, III, do Código Civil é clara: preservar a unidade arquitetônica e estética do edifício, assegurando a harmonia visual do conjunto e evitando desvalorização do empreendimento. As paredes externas do edifício constituem área comum e a unidade arquitetônica interessa a todos os condôminos, razão pela qual não podem ser modificadas a critério de um deles.

Todavia, a vedação legal não pode ser interpretada de maneira absoluta ou descontextualizada. O conceito de "alteração de fachada" deve ser compreendido à luz dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, admitindo-se pequenas intervenções ditadas por necessidade, desde que não descaracterizem substancialmente a estética original da edificação, não comprometam a segurança estrutural e sejam compatíveis com os padrões de conforto e habitabilidade da vida moderna.

No caso dos autos, a intervenção realizada pelos autores consiste na instalação de cortina de vidro retrátil, incolor e reversível, com estrutura metálica em alumínio com pintura eletrostática na cor branca, idêntica aos guarda-corpos existentes, e vidros laminados/temperados de segurança incolor com 8mm de espessura, em conformidade com a NBR 16259/14.

Trata-se, portanto, de solução técnica moderna, amplamente difundida em condomínios edilícios contemporâneos, que visa proporcionar aos moradores maior conforto térmico, proteção contra intempéries, redução de ruídos externos e maior segurança, sem comprometer a estética da edificação.

A cortina de vidro retrátil, incolor e reversível, por sua própria natureza, não configura alteração substancial da fachada nos termos do art. 1.336, III, do Código Civil, pelos seguintes fundamentos:

a) Ausência de modificação permanente: A cortina de vidro é retrátil, podendo ser aberta ou fechada conforme a conveniência do morador. Quando aberta, a varanda retorna ao seu estado original. Não há, portanto, criação de volume adicional permanente, nem fechamento definitivo do ambiente, tampouco transformação da varanda em novo cômodo habitável. A reversibilidade da solução afasta a caracterização de alteração substancial.



b) Preservação da forma original: A instalação de cortina de vidro não altera a forma arquitetônica da edificação. A estrutura metálica é fixada no guarda-corpo existente, sem avanço sobre áreas comuns ou modificação dos elementos estruturais da fachada. A linha arquitetônica original é preservada, não havendo supressão de elementos plásticos essenciais.

c) Preservação da cor original: A cortina de vidro é incolor (transparente) e a estrutura metálica possui pintura eletrostática na cor branca, idêntica aos guarda-corpos existentes. Não há, portanto, alteração cromática da fachada.

d) Imperceptibilidade visual: Considerando que as unidades dos Autores situam-se nos pavimentos 40º, 41º e 42º (alturas aproximadas de 120 a 126 metros), a percepção de detalhes estéticos sutis, como cortinas de vidro incolores, torna-se praticamente impossível a olho nu para um observador comum situado no nível do solo. Parâmetros consolidados de acuidade visual humana indicam que, acima do 30º andar (cerca de 90 metros), pequenas diferenças entre unidades já são de difícil identificação; nos pavimentos superiores ao 35º andar, tais diferenças tornam-se imperceptíveis. Logo, a instalação não compromete a unidade estética da fachada, nem é passível de causar impacto visual negativo.

e) Ausência de descaracterização arquitetônica: O laudo técnico do arquiteto Alexandre Leite, datado de 24/01/2025, atesta expressamente a **compatibilidade arquitetônica** da instalação das cortinas de vidro, desde que observados critérios de padronização estética, recomendando inclusive a adoção de um modelo único a ser aprovado pelo condomínio para assegurar a homogeneidade da fachada.

f) Ausência de comprometimento estrutural: O parecer técnico do engenheiro civil Hermes Bueno Procópio, mestre em estruturas e registrado no CREA/GO sob nº 12.206/D, datado de 05/05/2025, conclui, após minuciosa análise de 346 documentos do projeto estrutural do edifício, que a instalação das cortinas de vidro **não compromete a segurança ou estabilidade do edifício**, sendo plenamente viável nos pavimentos superiores (35º ao 42º).

g) Conformidade técnica e normativa: A instalação foi realizada com emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART nº 1020240058585, registrada em 07/03/2024 pelo Engenheiro Civil André Flávio Rodrigues Dewes), em conformidade com a NBR 16259/14, por empresa especializada (Balcony Brasil), a mesma que executou outros elementos da fachada do edifício.

Pelo exposto, conclui-se que a instalação de cortina de vidro retrátil, incolor e reversível, realizada nos moldes descritos nos autos, não configura alteração substancial da forma ou cor da fachada vedada pelo art. 1.336, III, do Código Civil, tratando-se de intervenção leve, reversível, tecnicamente adequada e esteticamente harmônica com o padrão do edifício.

A Convenção Condominial e o Regimento Interno são instrumentos normativos internos do condomínio, dotados de força obrigatória para todos os condôminos, nos termos dos arts. 1.333 e 1.334 do Código Civil. Todavia, tais normas internas: (a) não podem contrariar disposições legais de ordem pública; (b) devem ser interpretadas restritivamente quando implicarem limitação ao direito de propriedade dos condôminos; e (c) exigem previsão expressa, clara e específica para que possam vedar determinada conduta.

No caso dos autos, o réu invoca o art. II, § 5º do Regimento Interno, que dispõe:

*"ARTIGO II – DAS ÁREAS EXTERNAS, Parágrafo 05 – FECHAMENTO DAS VARANDAS: A partir de um projeto padronizado para o Empreendimento e desde que aprovado pelo CONDOMÍNIO e pelo CONSELHO FISCAL, os condôminos poderão fechar a área localizada na varanda das unidades autônomas apartamentos, devendo manter, no entanto, o mesmo padrão estético e arquitetônico existente no CONDOMÍNIO, inclusive no que se referem aos materiais, cores e acabamentos utilizados na execução da obra. **Apartamentos a partir do 35º pavimento não poderão fechar as áreas denominadas 'balcão'** e para o fechamento da varanda deve*



obedecer ao projeto disponibilizado pela Incorporadora."

O dispositivo transcrito acima estabelece duas regras distintas: (i) permite o fechamento de **varandas**, desde que observado padrão estético e arquitetônico, materiais, cores e acabamentos, e mediante aprovação do condomínio e do conselho fiscal; e (ii) veda o fechamento de **balcões** em apartamentos a partir do 35º pavimento.

A controvérsia, portanto, centra-se em definir se as áreas externas das unidades dos Autores constituem varandas ou balcões, pois, caso sejam varandas, o fechamento é expressamente permitido pelo próprio Regimento Interno, desde que observada a padronização; caso sejam balcões, o fechamento é vedado.

Da análise do documento "Esclarecimento Cortinas de Vidro": Embora o documento da incorporadora GPL mencione tanto "varanda" quanto "balcão", ao descrever as unidades situadas entre os pavimentos 35º e 42º, utiliza expressamente a terminologia "VARANDA: Fechamento permitido desde que mantenha o padrão estético da fachada", diferenciando-a de "balcão" e "laje técnica", cujo fechamento é vedado por motivos técnicos (ventilação do ar, ausência de previsão de carga estrutural).

Logo, é inequívoco que as áreas externas das unidades 4202A (42º pavimento), 4101B (41º pavimento) e 4001A (40º pavimento) constituem **varandas**, e não balcões, segundo a documentação técnica oficial do empreendimento. A tentativa do Condomínio de reclassificar tais áreas como "balcões" não encontra respaldo na documentação técnica do empreendimento.

Sendo assim, aplica-se à espécie a primeira parte do art. II, § 5º do Regimento Interno, que expressamente permite o fechamento de varandas, desde que observado padrão estético e arquitetônico. Não há, portanto, violação ao Regimento Interno.

Do cumprimento das exigências técnicas: ART, laudos especializados e padronização estética

Os Autores demonstraram, de forma robusta, que observaram rigorosamente todas as exigências técnicas e normativas aplicáveis:

a) ART: Foi emitida a Anotação de Responsabilidade Técnica nº 1020240058585, registrada em 07/03/2024 pelo Engenheiro Civil André Flávio Rodrigues Dewes, conforme exigido pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA).

b) Laudo arquitetônico: O arquiteto Alexandre Leite, responsável pelo projeto original do edifício (CAU A368644), em laudo técnico datado de 24/01/2025, atestou a **plena compatibilidade arquitetônica** da instalação, desde que observados critérios de padronização estética, recomendando a adoção de modelo único para assegurar a homogeneidade da fachada.

c) Parecer estrutural: O engenheiro civil Hermes Bueno Procópio, mestre em estruturas (CREA/GO nº 12.206/D), em parecer técnico datado de 05/05/2025, concluiu, após análise de 346 documentos do projeto estrutural, que a instalação **não compromete a segurança ou estabilidade do edifício**.

d) Padronização estética: A instalação utilizou estrutura metálica em alumínio com pintura eletrostática na cor branca, idêntica aos guarda-corpos existentes, e vidros laminados/temperados de segurança incolor com 8mm de espessura, em conformidade com a NBR 16259/14, seguindo rigorosamente o padrão estabelecido no documento "HFA – Fechamento Cortina de Vidro" da incorporadora GPL: **vidro incolor e perfis de alumínio na cor branca**.

Portanto, os autores agiram com extrema diligência, observando todas as cautelas técnicas, normativas e estéticas exigíveis, não havendo qualquer irregularidade na instalação realizada.

Da ventilação permanente de gás e condensadoras: não há comprometimento:



O réu sustenta que o fechamento das varandas/balcões comprometeria: (i) a ventilação permanente do gás, exigida pelo Corpo de Bombeiros; e (ii) a ventilação das condensadoras do sistema de ar-condicionado.

Tal argumento não prospera, pelos seguintes fundamentos:

a) Cortina de vidro retrátil não é fechamento definitivo: A cortina de vidro é retrátil, podendo ser aberta a qualquer momento, razão pela qual não compromete a ventilação permanente de gás ou a circulação de ar para as condensadoras. Não se trata de envidraçamento definitivo ou transformação da varanda em novo cômodo habitável.

b) Ausência de prova técnica de comprometimento: O Réu não trouxe aos autos qualquer laudo técnico ou parecer especializado que comprove o alegado comprometimento da ventilação de gás ou das condensadoras. Ao contrário, o parecer técnico do engenheiro civil Hermes Bueno Procópio, que analisou minuciosamente o projeto estrutural, não apontou qualquer risco nesse sentido.

c) Documento "HFA – Fechamento Cortina de Vidro" permite o fechamento de varandas: O próprio documento técnico da incorporadora GPL permite o fechamento de varandas (não de balcões ou lajes técnicas), desde que observada a padronização estética. Se houvesse risco de comprometimento da ventilação de gás ou das condensadoras, tal permissão não teria sido concedida.

Pelo exposto, não há nos autos qualquer prova técnica que sustente a alegação de comprometimento da ventilação de gás ou das condensadoras.

Da compartimentação vertical: não há violação às normas do Corpo de Bombeiros:

O réu sustenta que o fechamento dos balcões violaria a compartimentação vertical exigida pelas normas do Corpo de Bombeiros (NT 09 – CBMGO), destinada a impedir a propagação de incêndio entre pavimentos adjacentes.

Tal argumento também não prospera. O projeto legal de incêndio (Prancha HFA-HIN-PL-0020-CTB-R00), juntado pelo próprio Réu, foi devidamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros de Goiás, contemplando o fechamento de varandas com cortinas de vidro, nos moldes do padrão estabelecido no documento "HFA – Fechamento Cortina de Vidro".

Ademais, a cortina de vidro retrátil, incolor e reversível, não configura fechamento definitivo capaz de comprometer a compartimentação vertical. Quando fechada, proporciona proteção contra intempéries e conforto térmico; quando aberta, restabelece a ventilação natural e a circulação de ar. Não há, portanto, violação às normas do Corpo de Bombeiros.

Caso houvesse efetivo risco de comprometimento da compartimentação vertical, a própria incorporadora GPL não teria permitido o fechamento de varandas em seu documento técnico "HFA – Fechamento Cortina de Vidro", tampouco o projeto de incêndio teria sido aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

Da ausência de aprovação assemblear: exigência não se aplica ao caso concreto:

O Réu sustenta que a instalação das cortinas de vidro dependeria de prévia aprovação em Assembleia Geral, com quórum qualificado, nos termos do art. 1.348 do Código Civil.

Tal argumento não se sustenta. O art. 1.348 do Código Civil exige deliberação assemblear para decisões que impliquem alteração substancial da edificação, modificação da destinação do edifício ou das unidades autônomas, ou supressão de áreas comuns. Todavia, como já demonstrado, a instalação de cortina de vidro retrátil, incolor e reversível não configura alteração substancial da fachada, razão pela qual não se sujeita à exigência de aprovação assemblear.



Ademais, o próprio art. II, § 5º do Regimento Interno, ao permitir o fechamento de varandas, estabelece como requisitos: (a) observância de padrão estético e arquitetônico; (b) materiais, cores e acabamentos compatíveis; e (c) aprovação pelo condomínio e pelo conselho fiscal. Não há exigência de deliberação assemblear com quórum qualificado.

No caso dos autos, os Autores observaram rigorosamente o padrão estético estabelecido no documento "HFA – Fechamento Cortina de Vidro" (vidro incolor e perfis de alumínio na cor branca), razão pela qual a instalação é regular, independentemente de aprovação assemblear.

Da inexistência de dano moral indenizável:

Embora a conduta do Condomínio configure abuso de direito, constata-se que os autores não lograram êxito em demonstrar a ocorrência de dano moral indenizável.

O dano moral, para ser passível de indenização, deve ultrapassar o mero dissabor, aborrecimento ou contrariedade inerentes às relações sociais e condominiais cotidianas, configurando efetiva violação à dignidade, honra, imagem ou tranquilidade psíquica da vítima, de forma intensa e duradoura.

No caso dos autos, embora os Autores tenham sido submetidos a notificações reiteradas e ameaças de sanções, não há prova nos autos de que tais fatos tenham ultrapassado o mero dissabor, configurando efetivo abalo psíquico, humilhação, constrangimento público ou violação à dignidade.

As notificações foram enviadas de forma administrativa, sem exposição pública dos Autores, e o ajuizamento da presente ação constitui exercício regular do direito de defesa, assegurado constitucionalmente. Não há relato de ofensas, xingamentos, humilhações públicas ou qualquer outra conduta que configure violação aos direitos da personalidade dos Autores.

Ademais, o dano moral *in re ipsa* alegado pelos Autores não se verifica na hipótese dos autos, pois a simples cobrança de obrigação, ainda que indevida, não gera, por si só, direito à indenização por danos morais, salvo se acompanhada de circunstâncias extraordinárias que configurem efetiva violação à dignidade da pessoa humana.

Pelo exposto, julgo improcedente o pedido de indenização por danos morais.

Da reconvenção:

A reconvenção proposta pelo Condomínio, consistente na determinação judicial de obrigação de fazer para que os Autores promovam a remoção das cortinas de vidro, é manifestamente improcedente, pelos fundamentos já expendidos ao longo desta fundamentação.

Com efeito, restou amplamente demonstrado que: (a) a instalação de cortina de vidro retrátil, incolor e reversível não configura alteração substancial da fachada vedada pelo art. 1.336, III, do Código Civil; (b) não há norma condominial específica e válida que proíba o fechamento de varandas, aplicando-se ao caso a permissão expressa constante do art. II, § 5º do Regimento Interno; (c) os Autores observaram rigorosamente todas as exigências técnicas, normativas e estéticas exigíveis (ART, laudos especializados, padronização estética); (d) não há qualquer prova de comprometimento da segurança estrutural, ventilação de gás, circulação de ar para condensadoras ou compartimentação vertical; (e) a instalação é reversível, padronizada e tecnicamente adequada; e (f) a exigência de remoção configura abuso de direito e violação aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

Pelo exposto, julgo improcedente a reconvenção.

EX POSITIS, julgo parcialmente procedentes os pedidos formulados na petição inicial para:



1) Declarar a legalidade da instalação das cortinas de vidro retráteis, incolores e reversíveis nas varandas das unidades autônomas 4202A, 4101B e 4001A do Edifício Horizonte Flamboyant, situadas nos pavimentos 42º, 41º e 40º, respectivamente, reconhecendo o direito dos Autores à manutenção da estrutura instalada;

2) Determinar que o Condomínio réu se abstenha definitivamente de praticar qualquer ato administrativo, coercitivo ou judicial voltado à imposição de sanções, multas, notificações, exigência de desfazimento ou quaisquer medidas tendentes à retirada das cortinas de vidro instaladas nas unidades dos Autores, sob pena de multa de R\$ 1.000,00 (mil reais) por cada ato de descumprimento;

3) julgo improcedente o pedido de indenização por danos morais formulado pelos autores, por ausência de prova de dano efetivo que ultrapasse o mero dissabor ou aborrecimento cotidiano.

Condeno a requerida ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 15% (quinze por cento) do valor da causa atualizado, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Outrossim, **julgo improcedente o pedido reconvenicional**, nos termos da fundamentação acima exposta e, condeno o reconvinte ao pagamento dos honorários advocatícios, os quais fixo em 10% (dez por cento) do valor da causa atualizado, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Caso haja interposição de recurso de apelação, sem a necessidade de nova conclusão, intime-se a parte recorrida para apresentar contrarrazões no prazo de 15 (quinze) dias úteis (art. 1.010 § 1º CPC). Decorrido o prazo sem manifestação, após certificação pelo cartório, ou juntadas as contrarrazões, remetam-se os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça, com nossas homenagens.

Transitada a sentença em julgado, aguarde-se o requerimento para o seu cumprimento. Nada sendo requestado e permanecendo o feito paralisado por mais de 15 (quinze) dias, arquivem-se os autos com as baixas de estilo.

Cumpra-se.

Goiânia, *data da assinatura eletrônica*.

MARCELO PEREIRA DE AMORIM

Juiz de Direito da 21ª Vara Cível de Goiânia

LZM

