



**Poder Judiciário Comarca de Goiânia - 21ª Vara Cível**

**Telejudiciário (62) 3216-2070, Fórum Cível: 62-3018-6000, Cartório (62) 3018-6477, WhatsApp: (62) 3018-6477**

**E-mail: 21varciv@tjgo.jus.br, Balcão Virtual: 21varciv@tjgo.jus.br**

**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 5426913-83.2020.8.09.0051**

---

Trata-se de ação de conhecimento proposta por ----- em desfavor de -----, já qualificados nos autos.

Narram as partes autoras em sua petição inicial que são, respectivamente, ocupante/locatário e proprietário das unidades de nºs 03 e 04 do -----, bem como os respectivos mezaninos, tendo ali instalado uma agência de atendimento.

Que em razão de intempéries climáticas, bem como da necessidade de redução de ruídos, entrada de poeira e detritos trazidos pelo vento, o autor solicitou ao Condomínio, autorização de fechamento das sacadas do mezanino com procedimento denominado envidraçamento (cortina de vidro).

Alega que apresentou ao condomínio réu parecer técnico e jurídico e solicitou a realização de Assembleia Geral Extraordinária, com pedido de aprovação do projeto com quórum de maioria simples. Não obstante, a administração do condomínio determinou que para a aprovação seria necessária assembleia com quórum de 2/3 dos condôminos.

Vêm a Juízo, portanto, para o fim de obter a autorização para instalação das cortinas de vidro na sacada das unidades 03 e 04 do Ed. ----- e ou, subsidiariamente, a deliberação em Assembleia Extraordinária com quórum de maioria simples, conforme estabelece o art. 9.7 Letra A, da convenção do condomínio, somado a condenação do réu nas custas processuais e honorários sucumbenciais.

Devidamente citada (evento nº 26) a parte ré insurgiu-se contra tais pretensões e apresentou contestação (evento nº 27).

Assevera que após o pedido administrativo do autor, solicitou os documentos hábeis a prestar as informações adequadas para deliberar acerca da obra, bem como solicitou a emissão de laudo técnico de engenheiro civil, que, por sua vez, apontou a natureza de alteração de fachada do edifício.

Que foi convocada e realizada a assembleia, não obstante, não foi possível a aprovação do pedido vez que não se atingiu o quórum legal para tanto.

Alega que mesmo sem a aprovação o autor realizou a obra e fechou o mezanino, alterando a fachada do condomínio.

Assevera que tanto o Código Civil, quanto a Convenção do Condomínio dispõe acerca da proibição de alteração da fachada externa do prédio, motivo pelo qual não merece prosperar o pedido do autor.

Obtempera que a alteração da fachada com a instalação da cortina de vidro faz com que o pavimento não mais tenha área aberta e torna o espaço em uma mera sala comercial, alterando, assim, sua destinação.

Por fim, formulou pedido de reconvenção a fim de que o autor seja condenado a retirar a cortina de vidro e arcar com todas os custos dele vindouros, inclusive, se houver dano à área comum e de propriedade do condomínio, como guardacorpo e quaisquer outros itens que se danificaram/danificarem montagem ou desmontagem da cortina de vidro.

Intimado, o autor ofertou réplica, tendo rebatido a contestação, ratificando os pedidos iniciais, bem como apresentou contestação à reconvenção (evento nº 30), afirmando que não realizou as obras sem a devida autorização, asseverando que as fotografias apresentadas na inicial são apenas o projeto da instalação e não representam a realidade.

Instados a manifestarem acerca do interesse na produção de provas, os autores requereram o julgamento antecipado do feito (evento nº 35). Por sua vez, o réu pugnou pela produção de prova pericial (evento nº 36).

A audiência de conciliação designada foi cancelada em razão da manifestação de desinteresse de ambas as partes.

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 cerceamento de defesa:**

Cumpra-me de início afastar eventual alegação de cerceamento de defesa.

Ocorre o cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide somente *se e quando, havendo controvérsia a respeito da matéria de fato relevante, o juiz impedir a produção de provas necessárias a sua elucidação. Entenda-se por fato relevante aquele que, além de manter pertinência com a causa, também é apto a influir no julgamento do pedido...* Este é o magistério de Antônio Carlos Marcato in Código de Processo Civil Interpretado, São Paulo, Atlas, 2004, p. 984). Grifei.

O juiz é o destinatário das provas, cabendo-lhe aquilatar aquelas que realmente se mostrem aptas à formação do seu convencimento, indeferindo as que se revelarem inúteis à resolução da controvérsia. Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado é dever do magistrado assim proceder e não há que se falar em cerceamento de defesa. Nesse sentido: *TJDF Apelação nº. 20060110337208APC, Relator J.J. COSTA CARVALHO, 2ª Turma Cível, julgado em 10/08/2011, DJ 02/09/2011 p. 57.*

Assim, cumpre ao magistrado avaliar, segundo o conjunto probatório constante dos autos, a necessidade ou não da produção de outras provas **indeferindo aquelas que não considerar aptas a influir no julgamento do pedido**. Há de se prestigiar o princípio da persuasão racional, insculpido no artigo 130 da Lei Adjetiva, correspondente à íntima convicção do magistrado, o qual é soberano para investigar a verdade e apreciar as provas. Não se pode relegar ao oblívio que compete ao julgador a análise das provas, posto que destinadas a seu convencimento, não podendo a conclusão ser infirmada com base em mera afirmação manifesta fora da linha nítida dos fatos e seus eventos.

Consoante o escólio de Humberto Theodoro Júnior: (...) *o sistema de persuasão racional é fruto da mais atualizada compreensão da atividade jurisdicional. Em tal sistema, sem a rigidez da prova legal, em que o valor de cada prova é previamente fixado em lei, o Juiz, atendo-se apenas às provas do processo, formará o seu convencimento com liberdade e segundo a consciência formada. Embora seja livre o exame das provas, não há arbitrariedade porque a conclusão deve ligar-se logicamente à apreciação jurídica daquilo que restou demonstrado nos autos. E o Juiz não pode fugir dos meios científicos que regulamentam as provas e sua produção, nem tampouco às regras da lógica e da experiência*

(In Curso de Processo Civil, Forense, 9a. Ed. vol. I, p. 416).

Segundo o escólio do preclaro jurista João Monteiro, para o processo, a prova não é somente um fato processual, *mas ainda de uma indução lógica, é um meio com que se estabelece a existência positiva ou negativa do fato probando, e é a própria certeza dessa existência...* (In Programa de Curso de Processo Civil, 3a. Ed., vol. II, p. 36).

*Os poderes do juiz relacionados à produção de prova não se referem exclusivamente à possibilidade de*

*determiná-las ex officio. Verificada a inutilidade de diligências requeridas pelas partes, deve o julgador indeferi-las, para evitar que atos meramente protelatórios acabem retardando a entrega da tutela jurisdicional. Ao fazê-lo, estará simplesmente velando pela rápida solução do litígio (art. 125,II).* Este é o escólio de José Roberto dos Santos Bedaque, in Código de Processo Civil Interpretado/Antônio Carlos Marcato, coordenador, São Paulo, Atlas, 2004, p. 364).

Por isso mesmo, como é cediço, indeferimento de depoimento pessoal da parte ou de inquirição de testemunha com o julgamento antecipado da lide não implica em cerceamento de defesa quando a matéria é unicamente de direito ou quando há nos autos elementos suficientes para dirimir a matéria fática que compõe a lide, como na hipótese dos autos.

No que concerne ao depoimento pessoal: Leciona Nelson Nery Junior que *é o meio de prova que tem como principal finalidade fazer com que a parte que o requereu obtenha a confissão, espontânea ou provocada, da parte contrária sobre fatos relevantes à solução da causa.* (In Código de Processo Civil Comentado, São Paulo, RT, 2006, p. 540). Destaquei.

O depoimento pessoal funda-se na perspectiva de que, instadas a se defrontar com o juiz, e a se manifestar pessoalmente sobre as questões objeto de indagação, poderão as partes acabar por reconhecer determinada realidade ocultada pelas manifestações escritas lançadas nos autos. Ora, se os fatos já são bem sabidos e a lide já está perfeitamente delimitada, à evidência, inútil se apresenta o depoimento pessoal. O festejado doutrinador Cândido Rangel Dinamarco chega a afirmar que (...) *no processo dos juizados especiais cível não tem sentido requerer o depoimento pessoal das partes, porque elas já estão necessariamente presentes e em constante diálogo com o juiz...* (In Instituições de Direito Processual Civil, vol. III, São Paulo, Malheiros, 2005, p. 799).

De se ver, pois, que o cerceamento de defesa não pode ser analisado sobre o simplório argumento de que o indeferimento de produção de certa prova teria prejudicado a parte. Tal argumento deve ser observado à luz do princípio da persuasão racional, é dizer: se ao fundamentar o seu pedido, o juiz analisou as teses defensivas arguidas pelas partes e se o resultado proclamado encontra-se fundamentado à guisa da balança pender a favor ou contra uma das partes. Não fosse assim, o juiz jamais poderia julgar antecipadamente fazendo letra morta a legislação de regência, dentre elas: o art. 33, da Lei 9.099/95. A propósito, o Supremo Tribunal Federal já teve oportunidade de decidir: *"A necessidade da produção de prova em audiência há de ficar evidenciada para que o julgamento antecipado da lide implique cerceamento de defesa. A antecipação é legítima se os aspectos decisivos da causa estão suficientemente líquidos para embasar o convencimento do magistrado"* (RE 101171, Rel. Ministro Francisco Rezek, RTJ 115/789) (ementa citada por Sálvio de Figueiredo Teixeira no Código de Processo Civil Anotado, 6ª ed., Ed. Saraiva, p. 237).

Nesse sentido já é posicionamento do STJ:

*PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. EXISTÊNCIA DE OMISSÃO NO ACÓRDÃO. INDICAÇÃO DE OFENSA A DISPOSITIVO LEGAL COMPROVADA. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. Existência de omissão no acórdão, visto que restou comprovada a indicação de violação ao dispositivo legal apontado. 2. Inocorre cerceamento*

*de defesa quando é aberta oportunidade ao réu para que justifique as provas que pretenda produzir, limitando-se ele, porém, a requerer depoimentos pessoais e inquirição de testemunhas, desnecessários ao deslinde da ação. 3. Questão envolvida que trata, unicamente, de matéria de direito, não sendo necessário o exame de fatos e provas a serem carreados aos autos, posto que suficientes para o julgamento da demanda os documentos juntados pelas partes. 4. Embargos acolhidos para sanar a omissão apontada sem, contudo, alterar o acórdão impugnado. EDCL NO RECURSO ESPECIAL N° 389.693 - PR (/ -2), rel. MINISTRO JOSÉ DELGADO.*

No caso dos autos, as próprias alegações despendidas pelas partes em suas peças, somado aos documentos que acostaram aos autos já asseguram a formação de minha convicção.

Assim, preenchidas as condições da ação e os pressupostos processuais, em consonância ao artigo 17 do Código de Processo Civil, o feito encontra-se apto ao julgamento, porquanto desnecessária a produção de outras provas.

Consoante disciplina o artigo 353 do Código de Processo Civil, “*cumpridas as providências preliminares ou não havendo necessidade delas, o juiz proferirá julgamento conforme o estado do processo*”, enquanto que o artigo 355, I, do mesmo Diploma, estabelece que “*o juiz julgará antecipadamente o pedido, proferindo sentença com resolução do mérito, quando: I – não houver necessidade de produção de outras provas*”, sendo que “*o juiz apreciará a prova constante dos autos, independentemente do sujeito que a tiver promovido, e indicará na decisão as razões da formação de seu convencimento*” (CPC, art. 371), de modo que solucione integralmente o mérito (CPC, art. 4º), por inafastabilidade do controle jurisdicional (CF, art. 5º, XXXV), em atendimento à Teoria Eclética da Ação, de Liebman.

Dessa forma, em análise dos autos, verifico a existência das formalidades legais exigíveis para a espécie, inexistindo nulidades ou irregularidades a serem sanadas, razão pela qual **passo à incursão da causa**, nos moldes do artigo 355, I do CPC.

### **Quanto ao mérito:**

No caso vertente, os autores imputam ao réu erro de conduta decorrente do fato de proibi-los de instalar cortinas de vidro na sacada das unidades 03 e 04 do ----.

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.

É autorizado, por exemplo, que os condôminos disciplinem suas relações internas, mediante a elaboração e aprovação qualificada de convenção condominial e regulamento interno, cujos atos normativos, ainda que restritivos, vinculam todos os titulares de direito sobre a unidade, nos termos do art. 9º, § 2º, da Lei 4.591/64 – lei que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias – e do art. 1.333 do Código Civil.

Não se olvida, entretanto, da exceção prevista no artigo 10, § 2º, da Lei nº 4.591/64, que admite a modificação da fachada da unidade, desde que alcançada a aquiescência da integralidade dos condôminos.

A norma condominial que proíbe a modificação na fachada de edifícios não viola o direito de propriedade ou de moradia, pois nenhum direito é absoluto, sobretudo quando em conflito com outros de índole igualmente constitucional, quais sejam, a privacidade e a liberdade dos demais condôminos. (Nesse sentido: TJDF - Acórdão 895620, 20130110299937APC, Relator: JOSÉ DIVINO, , Revisor: CARLOS RODRIGUES, 6ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 16/9/2015, publicado no DJE: 29/9/2015. Pág.: 183).

A mencionada restrição encontra amparo legal no art. 1.336, III do Código Civil e nos artigos art. 10, I e II, da Lei 4.591/64. Vejamos:

Código Civil:

*Art. 1.336. São deveres do condômino:*

*I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)*

*II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;*

*III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;*

*IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes. Grifei.*

Lei 4.591/64:

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

*I - alterar a forma externa da fachada;*

*II - decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;*

Outrossim, o artigo 21 da Lei n. 4.591/65 determina que a regular utilização da unidade condominial **está condicionada** ao cumprimento das regras estabelecidas na Convenção e no Regimento Interno do Condomínio.

Nesse toar, a Convenção do Condomínio ----- dispõe em seu art. 7.3, "a" que é defeso a qualquer condômino **"alterar a forma da fachada externa do prédio ou da respectiva unidade autônoma"**.

No caso dos autos, tenho por mim que a instalação de cortina de vidro para "envidraçamento" das sacadas dos mezaninos das unidades nº 03 e 04 implica em alteração da fachada e do conjunto arquitetônico, bem como alteração do projeto original que pode, inclusive, acarretar problemas estruturais no prédio, se realizado indiscriminadamente. (Nesse sentido: STJ - AgInt no AREsp 949.194 / SP. Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE. TERCEIRA TURMA. JULGADO: 19/09/2017. DJe: 28/09/2017).

Outrossim, a modificação da fachada do imóvel também implica em modificação da convenção do condomínio, que proíbe a alteração de forma da fachada externa do prédio, conforme o mencionado art. 7.3, "c".

Em sendo assim, a questão deve ser submetida à Assembleia Geral do Condomínio, que deliberará sobre tal tema, obedecendo o quorum de 2/3 (dois terços) dos votos, nos termos do art. 9.7, "c" da Convenção do Condomínio.

De se ver que o impasse aqui discutido é assunto tratado pela Convenção do Condomínio, tenho por mim que não há qualquer nulidade ou abusividade do dispositivo convencional, sendo inviável o acolhimento do pedido que possibilite à autora a instalação de cortinas de vidro na sacada das unidades 03 e 04 do -----.

Dessa forma, legítima a previsão interna que veda a modificação na fachada do edifício, tal como expressamente fixado na Convenção do Condomínio.

Nesse sentido, vejamos as jurisprudências:

*APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER — Instalação de vidro em sacada de prédio – Alteração da fachada – Fotografias que são suficientes para verificar as alterações - Requerida que não observou o que previsto na convenção de condomínio – Sentença mantida Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1122479-37.2021.8.26.0100; Relator (a): Almeida Sampaio; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/08/2022; Data de Registro: 31/08/2022).*

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – Cumprimento de sentença – Cobrança - Obrigação de fazer – Insurgência do executado contra a r. decisão que deferiu a tutela provisória determinando que seja desfeito o envidraçamento da varanda - Descabimento – Convenção condominial que não permite alteração da fachada - Assembleia condominial realizada, sendo que mais de 90% dos condôminos presentes, decidiram pela proibição do fechamento das varandas com vidro – Laudo técnico de engenharia realizado pelo expert, bem fundamentado e conclusivo quanto à alteração da fachada condominial, informando a existência de risco de acidente por queda do envidraçamento, sugerindo a sua imediata retirada - Existência de risco à integridade dos demais condôminos e do próprio prédio - Decisão bem fundamentada e dentro da legislação processual – Inteligência do artigo 1336, incisos, II, III e IV, do Código Civil - Decisão mantida - RECURSO NÃO PROVIDO.*

(TJSP; Agravo de Instrumento 2036974-36.2022.8.26.0000; Relator (a): Luís Roberto Reuter Torro; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarujá - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/05/2022; Data de Registro: 31/05/2022).

*CONDOMÍNIO – AÇÃO DECLARATÓRIA C.C. OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA – ENVIDRAÇAMENTO DA SACADA – PROIBIÇÃO EXPRESSA EM ASSEMBLEIA - PENALIDADE APLICADA - IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO BEM RECONHECIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. Evidente que deve ser respeitada a decisão da maioria dos condôminos constatada em Assembleia que proibiu o fechamento da sacada, não se podendo admitir que o direito de propriedade da ré, no caso de natureza individual, prevaleça em face da comunhão de interesses da coletividade, pelo que se afigura plenamente justificada a aplicação da penalidade questionada pela apelante, que insiste em ignorar a determinação. Improcedência do pedido inicial bem reconhecida. (TJSP; Apelação Cível 1007907-43.2016.8.26.0068; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/10/2017; Data de Registro: 24/10/2017).*

*CONDOMÍNIO EDILÍCIO ENVIDRAÇAMENTO DA SACADA - OBRA VISÍVEL E QUE IMPORTA EM ALTERAÇÃO DA FACHADA VIOLAÇÃO AO INCISO III DO ART. 1336 DO CÓDIGO CIVIL OBRA REALIZADA EM DESOBEDIÊNCIA A CONVENÇÃO CONDOMINIAL INEXISTÊNCIA DE APROVAÇÃO DA ASSEMBLÉIA CONDOMINIAL AÇÃO ANULATÓRIA DE MULTA IMPROCEDENTE RECURSO DESPROVIDO. Envidraçamento da sacada que importou em perceptível alteração da fachada, em violação à lei (CC/02, art. 1336, III), à convenção e à assembleia condominial que não a aprovou, e que pode, inclusive, causar problemas futuros ao condomínio, que não terá liberdade de escolher padrão de envidraçamento diverso daquele escolhido pela condômina autora, justifica a penalidade imposta pelo Condomínio. (TJSP; Apelação*

Cível 4001876-78.2013.8.26.0320; Relator (a): Clóvis Castelo; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Limeira - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/04/2014; Data de Registro: 28/04/2014).

De se ver, pois, que a parte ré não laborou em qualquer erro de conduta hábil a ensejar a obrigação de fazer consistente na autorização dos autores a procederem o envidraçamento das sacadas das unidades n 03 e 04 do Ed. ----, a improcedência dos pedidos iniciais é a medida que se impõe.

#### **Quanto a reconvenção:**

Depreende-se da contestação que o requerido formulou pedido reconvenicional a fim de que o autor seja condenado a retirar a cortina de vidro e arcar com todas os custos dele vindouros, inclusive, se houver dano à área comum e de propriedade do condomínio, como guarda-corpo e quaisquer outros itens que se danificaram/danificarem montagem ou desmontagem da cortina de vidro.

Não obstante, dos documentos acostados aos autos percebe-se que os autores não procederam a instalação da cortina de vidro, mas sim intentaram a presente ação justamente para obtenção de autorização para tanto.

As fotografias acostadas aos autos se tratam, na realidade, do projeto arquitetônico apresentado pelo autor, nada havendo de se falar em obrigação dos requerentes em proceder a retirada do envidraçamento (que, repisa-se: sequer foi instalado).

Em sendo assim, improcede o pedido reconvenicional formulado pelo requerido.

#### **Quanto aos honorários de sucumbência na reconvenção:**

Cumprе esclarecer que a reconvenção tem natureza jurídica de ação, sendo o meio pelo qual a parte ré dispõe para formular pedido em face da parte autora, consistente em pretensão própria e autônoma.

Dispõe o "caput", do art. 343, do CPC que "*na contestação, é lícita ao réu propor reconvenção para manifestar pretensão própria, conexa com a ação principal ou com o fundamento da defesa*".

Assim, dentro do mesmo processo, coexistem duas ações: a ação originária e a ação reconvenicional.

Sobre o tema, Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart e Daniel Mitidiero lecionam:

*"O legislador permite a reconvenção inspirado no princípio da economia processual, pretendendo com isso que o processo seja capaz de resolver o maior número de litígios com a menor atividade possível. Esse é o seu fundamento. Todavia, para evitar que o processo tenha o seu objeto litigioso*

*alargado de maneira significativa em função da reconvenção (o que acabaria tornando a sua solução tendencialmente mais complexa e demorada, desmentindo o seu fundamento), o legislador exige que a reconvenção seja conexa com a ação originária ou com o fundamento da defesa (art. 343). Esse é seu pressuposto processual específico." (in "Manual do Processo Civil", 5ª Ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020, p. 252 – Destacamos).*

Acerca dos honorários, referidos doutrinadores destacam que: *"Naturalmente, por se tratar de uma ação, a condenação em honorários deve ocorrer, neste caso. O vencido na ação de reconvenção deverá suportar os ônus decorrentes da sucumbência na demanda secundária, independentemente do resultado e da sucumbência na ação principal"* (MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz. Código de processo civil comentado [livro eletrônico] 4. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2018 – comentários ao art. 85).

Portanto, *"na reconvenção, por ser dotada de autonomia em relação à ação principal, a verba honorária de sucumbência é estipulada de forma independente, conforme a solução dada ao respectivo pedido."* (Nesse sentido: TJMG Apelação Cível 1.0000.19.102173-2/001, 17ª Câmara Cível, julgamento em 28/11/2019 – Destacamos).

Assim dispõe o § 1º do art. 85 do CPC: *"São devidos honorários advocatícios na reconvenção, no cumprimento de sentença, provisório ou definitivo, na execução, resistida ou não, e nos recursos interpostos, cumulativamente."*

Sobre o tema, o colendo Superior Tribunal de Justiça já se manifestou nessa direção, havendo sido consignado que *"os honorários na reconvenção são independentes daqueles fixados na ação principal, independentes, inclusive, do resultado e da sucumbência desta"* ( AgInt no AREsp 1.109.022/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 29/04/2019 – Destacamos).

Ainda no mesmo sentido:

*"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. 1. RECONVENÇÃO. AÇÃO AUTÔNOMA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CABIMENTO. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. 2. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADA. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. 3. AGRAVO DESPROVIDO. 1. De fato, "os honorários na reconvenção são independentes daqueles fixados na ação principal, independentes, inclusive, do resultado e da sucumbência desta" ( AgInt no AREsp 1.109.022/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 29/4/2019, DJe 2/5/2019). 2. A ausência de similitude fática entre os arestos confrontados impede o conhecimento do recurso especial no tocante à alegada divergência jurisprudencial. 3. Agravo interno desprovido." (STJ AgInt no AREsp: 2010556 SP 2021/0361179-4, Data de Julgamento: 09/05/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 11/05/2022);*

*"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE SUCUMBÊNCIA. AÇÃO PRINCIPAL E AÇÃO DE RECONVENÇÃO. CRITÉRIOS PARA FIXAÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. INDEPENDÊNCIA. 1. "Os honorários na reconvenção são independentes daqueles fixados na ação principal independentes, inclusive, do resultado e da sucumbência desta. Precedentes." (AgR-AG n. 690.300/RJ, Rel. Min. Massami Uyeda, 4ª Turma, unânime, DJU de 03.12.2007). 2. Em se tratando de ação de natureza condenatória, os honorários advocatícios devem ser fixados entre 10 e 20% sobre o valor da condenação, por força do disposto no art. 20, § 3º, do CPC/73. 3. Em não havendo condenação na ação de reconvenção julgada improcedente, os honorários advocatícios de sucumbência serão arbitrados com base na equidade, por força do disposto no art. 20, § 4º, do CPC/73. 4. Agravo interno não provido." (STJ, AgInt no AResp 1109022/SP, Rel Min. Luis Felipe Salomão, 4ª Turma, unânime, 02.05.2019);*

*"RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONDOMÍNIO. VAZAMENTOS E INFILTRAÇÕES. DANOS MATERIAIS. IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO PRINCIPAL E DA RECONVENÇÃO. DISTRIBUIÇÃO DA VERBA SUCUMBENCIAL (CPC, ART. 21). AUTONOMIA DOS FEITOS. PRECEDENTES. RECURSO DESPROVIDO. 1. Sendo a ação principal e a reconvenção feitos autônomos, seus resultados devem ser considerados em relação à pretensão deduzida em cada ação para efeito de fixação de verba honorária advocatícia de sucumbência. 2. No caso, tendo ambas as partes sucumbido na totalidade de seus respectivos pedidos, correto o v. aresto recorrido ao decidir pela ocorrência de sucumbência recíproca, devendo as custas serem rateadas por ambas as partes e cada uma arcar com os honorários advocatícios do respectivo patrono. 3. Recurso especial desprovido". (STJ, REsp 851893/DF. Relator Ministro Raul Araújo. Órgão Julgador Quarta Turma. Data do Julgamento 07/08/2012. Data da Publicação/Fonte DJe 24/06/2013);*

*"APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. LIGHT. AÇÃO REVISIONAL CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO PRINCIPAL E PROCEDÊNCIA DA RECONVENÇÃO. RECURSO DA PARTE RÉ QUE OBJETIVA A FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA NA RECONVENÇÃO. Omissão da sentença a quo não corrigida por embargos de declaração. São devidos honorários advocatícios na reconvenção, nos termos art. 85, § 1.º, do CPC/15. Os honorários de sucumbência na ação principal e na reconvenção são fixados de forma independente. PROVIMENTO DO RECURSO." (TJRJ - APL: 00166408420168190205, Relator: Des(a). ALCIDES DA FONSECA NETO, Data de Julgamento: 15/07/2020, VIGÉSIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL, Data de*

Publicação: 2020-07-16).

Com efeito, são devidos honorários advocatícios na reconvenção, na forma do art. 85, § 1.º, do CPC/15, independente da verba honorária da sucumbência referente à demanda principal.

**EX POSITIS**, julgo improcedentes os pedidos formulados na petição inicial.

Sucumbente, condeno os autores 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.

Goiânia, (data e hora da assinatura eletrônica). P.R.I.

**MARCELO PEREIRA DE AMORIM**

**JUIZ DE DIREITO**

BOB