**PARECER JURÍDICO**

Requerente:  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Ementa: CORTINA DE VIDRO. INSTALAÇÃO. AUMENTO DE ÁREA EDIFICADA. ENVIDRAÇAMENTO. MODIFICAÇÃO DE FACHADA. INOCORRÊNCIA.

**DA CONSULTA**

Trata-se de consulta formulada pelos**,** proprietários das salas nº 03 e 04, Térreo do Edifício The Prime Tamandaré Office, setor Oeste, CEP 74115-060, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, a respeito da possibilidade em se realizar alteração de fechamento de mezanino das referidas salas, através de processo de cortina de vidro ou vidro inteiriço até a parte superior.

Os requerentes possuem propriedades no condomínio comercial Ed. The Prime Tamandaré Office, denominadas loja 03 e loja 04 do Térreo, sendo as mesmas salas vizinhas, com espaço denominado mezanino, tratando-se de piso superior, com varanda aberta a metade do espaço por folha de vidro.

Fora protocolado aos dezenove dias de outubro de 2018, pedido de autorização de fechamento das sacadas do mezanino com procedimento denominado envidraçamento.

A respeito do pedido, fora realizado parecer técnico elaborado pelo engenheiro de nº 0015 R00 na data de 30/10/2018, onde pronunciou o mesmo no sentido de que o mero fechamento da área pleiteada ocasionaria em alteração de fechada.

Ainda sobre o tema, fora realizado parecer jurídico realizado pela advogada Dra. Leoni Loni Saifert, datado de 31/10/2018, onde entendeu que a mera instalação de cortina de vidro, não alterará a harmonia e conjunto arquitetônico do condomínio, ficando condicionado a apresentação anterior do projeto para aprovação.

Neste sentido, o Condomínio The Prime Tamandaré Office, representado pelo síndico Sr. Joaquim Esteves, se pronunciou no sentido de que fosse apresentado a liberação para alteração da fachada projeto arquitetônico/estrutural, contendo proposta de alteração, sendo a viabilidade analisada pelo conselho e posteriormente em assembleia.

Ressalta o requerente, o fato que devido as intemperes climáticas o referido espaço dificilmente pode ser utilizado, sendo assim fica impossibilitado de gozar/usufruir de seus imóveis em sua totalidade.

Frisa-se ainda, que em caso de instalação das chamadas cortinas de vidro, seria utilizado os mesmos vidros já existentes, com as mesmas características do restante do condomínio, não ocasionando alteração na fachada.

É o relatório. Passamos a opinar.

**DA FUNDAMENTAÇÃO**

Primeiramente ao que tange a ordem jurídica atual, embora assegurada inarredável direito à propriedade privada é fundamental ainda destacar que um imóvel gera o direito de uso, gozo, disposição e reivindicação, conforme disposto em artigo 1228, Código Civil.

A propriedade é plena e exclusiva, ou seja, não sofre qualquer limitação ou restrição no exercício do direito de seu titular, respeitando ordenamento próprio constituído pela Convenção de Condomínio.

Analisando o Regimento Interno do Condomínio The Prime Tamandaré verifica-se a restrição aos condôminos em se proceder instalações de objetos e artifícios de propaganda, vejamos:

1. ARTIGO 7.3, LETRA E – Convenção de Condomínio – “colocar ou fixar toldos, placas, letreiros de propaganda ou quaisquer outros objetos nas janelas, fachadas, ou partes comuns do edifício, observando-se os condôminos titulares das lojas as normas próprias, estabelecidas nessa convenção e as demais legalmente exigíveis”;

O Regimento por si só, pressupõe pessoas subordinadas as normas, mesmo que a curto ou longo período.

1. ARTIGO 7.1, LETRA E – Convenção de Condomínio – elenca como direito do proprietário em “fruir” do seu bem imóvel, “o de procederem a modificações ou reformas internas nas suas respectivas unidades, independentemente de consentimento dos demais condôminos, dentro do horário compreendido entre 20:00 e 07:00 horas.

De acordo com o dicionário brasileiro, o significado de FRUIR é: “*Ação, desenvolvimento*. *ou efeito de fruir. Ação de aproveitar ou usufruir de alguma oportunidade. Utilização prazerosa de algo; gozo. [Jurídico] Direito Civil. Ação de aproveitar ou fazer uso de alguma coisa (numa acepção mais ampla).* Dessa maneira, entende que o proprietário pode usar de seu bem desde que não incomode os demais associados e não infrinjam as normas legais.

Ao que tange a substituição dos vidros localizados na área externa/mezanino, a Convenção de Condomínio se faz omissa, não trazendo limites, ou restrições acerca do tema.

O direito de fruição (*jus fruendi*) traduz-se não somente pela utilização do bem, mas principalmente pela extração de seus resultados econômicos, ou seja, pela percepção dos frutos gerados pelo bem.

O direito de disposição (*jus disponendi*) é tradução do direito de alienar livremente o bem, assim representado pela possibilidade de venda, doação, permuta, locação, etc. Dispor da coisa não significa somente a disposição material do bem, mas também o consumo.

Neste sentido, necessária se faz a citação da Súmula Vinculante de Nº 260 do Superior Tribunal de Justiça:

“Súmula 260 - A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos.

Neste desiderato, a convenção de condomínio por si só possui eficácia para dirimir questões a respeito de alterações e modificações em suas salas, a convenção está para os condôminos como está a Constituição Federal da República para o cidadão. Nela é que está prevista a forma de “governo”, de “sufrágio”, da forma de arrecadação de “recursos” para a manutenção e conservação da coisa comum e as “garantias fundamentais” de cada um, desta monta não existe óbice a instalação/substituição dos vidros do mezaninos por vidro inteiriço.

Neste sentido, inexistindo óbice a conduta pretendida pelo consultante, não há que se falar em qualquer proibição do intuito, objeto do presente relatório, sendo totalmente possível, a instalação da chamada cortina de vidro na varanda do mezanino do imóvel, uma vez que não gera nem ocasiona qualquer dano estrutural ou estético ao condomínio.

Verifica-se ainda que a Convenção de Condomínio, confere direito ao condômino, titular de duas ou mais unidades autônomas, contíguas entre si, horizontal ou verticalmente, reuni-las num só todo, bem como utilizar-se com exclusividade de parte da área do hall dos elevadores, isto é o que prevê o art. 7.1, letra E, E.1 e F.

Destaco ainda que em visita ao local disposto no presente parecer, verifica-se que a mera instalação de vidros, não ocasionaria qualquer alteração da fachada, bem como da identidade visual do condomínio, verificamos que o uso de vidro inteiriço, já compõem o visual do mesmo, como trazemos abaixo, imagens atuais do local, bem como imagens com o projeto a ser realizado.

Uma imagem contendo edifício

Descrição gerada automaticamenteUma imagem contendo edifício, cerca, parede, ao ar livre

Descrição gerada automaticamente

Uma imagem contendo edifício, verde, ao ar livre

Descrição gerada automaticamente

Uma imagem contendo edifício, ao ar livre, carro, céu

Descrição gerada automaticamente

De tal modo, a aplicação da cortina de vidro em sede do mezanino das salas térreas 03 e 04, traz harmonia para com o conjunto estrutural e aspecto visual do prédio, inclusive melhorando a imagem vazada verificada pela abertura do espaço.

Neste sentido, existindo projeto realizado por engenheiro civil competente a fim de que se ateste que a instalação da cortina de vidro, ou vidro inteiriço na “sacada” do mezanino das referidas salas, não acarrete qualquer dano estrutural, bem como observe a identidade visual e mesma tonalidade, qualidade e características do restante do prédio, não há que se falar em proibição pelo Condomínio.

A locação de apartamentos em um edifício residencial ou casas em condomínio horizontal não transforma o imóvel em um “hotel”, ou em um “hotel-residência”, mesmo que todos os apartamentos/casas sejam alugados por meio eletrônico.

A respeito da matéria, a possibilidade da instalação encontra guarida no judiciário, tendo o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, julgado na data de **18/03/2019,** da seguinte forma:

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. COLOCAÇÃO DE CORTINA DE VIDRO. AUSÊNCIA, ATÉ ENTÃO, DE PADRÃO A SER SEGUIDO. ALTERAÇÃO SUBSTANCIAL DA EDIFICAÇÃO PREDIAL NÃO VERIFICAD**A. Nos termos do artigo 10, I, da Lei 4.591/64, não se admite alteração da fachada de condomínio sem a anuência dos demais moradores, devido a um possível comprometimento estético do edifício, com possibilidade de desvalorização deste. Neste caso específico, no entanto, a cor da cortina de vidro das sacadas dos apartamentos ainda não havia sido definida, estando a depender de projeto arquitetônico. Some-se a isso o fato de que nenhuma das sacadas do edifício fora fechada anteriormente, de forma que o fechamento da sacada do apartamento do apelado com a colocação de vidro fumê, de forma discreta e sem alterar a harmonia do conjunto, não implicou em infração às normas internas do Condomínio, que ainda dependiam de regulamentação. Apelação cível desprovida.(TJGO, Apelação (CPC) 5099205-39.2017.8.09.0051, Rel. ZACARIAS NEVES COELHO, 2ª Câmara Cível, julgado em 18/03/2019, DJe de 18/03/2019)

Ainda neste sentido os Tribunais Regionais Brasileiros, vem se posicionando no mesmo sentido:

“CONDOMÍNIO EDILÍCIO - Fechamento de sacada - Alegação de violação das normas legais e condominiais - Improcedência da demanda – Inconformismo – Inadmissibilidade - Ausência de prejuízo à harmonia estética do edifício - Normas legais e condominiais cumpridas satisfatoriamente - Falta de aprovação prévia pela assembleia, por si só, não torna ilegal o fechamento das sacadas - Sentença mantida - Recurso desprovido. (TJSP- AP:9193741-13, Relator J.L Mônaco da Silva, 5a Câmara de Direito Privado, Data da Publicação:01/12/2011).

Este entendimento se coaduna com a legislação brasileira, convém ressaltar que tais disposições visam à regulamentação da Lei nº [4.591](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/104078/lei-do-condomínio-lei-4591-64)/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias, sobretudo seu art. [10](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/11331079/artigo-10-da-lei-n-4591-de-16-de-dezembro-de-1964), que veda a alteração das fachadas e a destinação da unidade autônoma para fins diversos da finalidade do prédio ou prejudicial ao sossego.

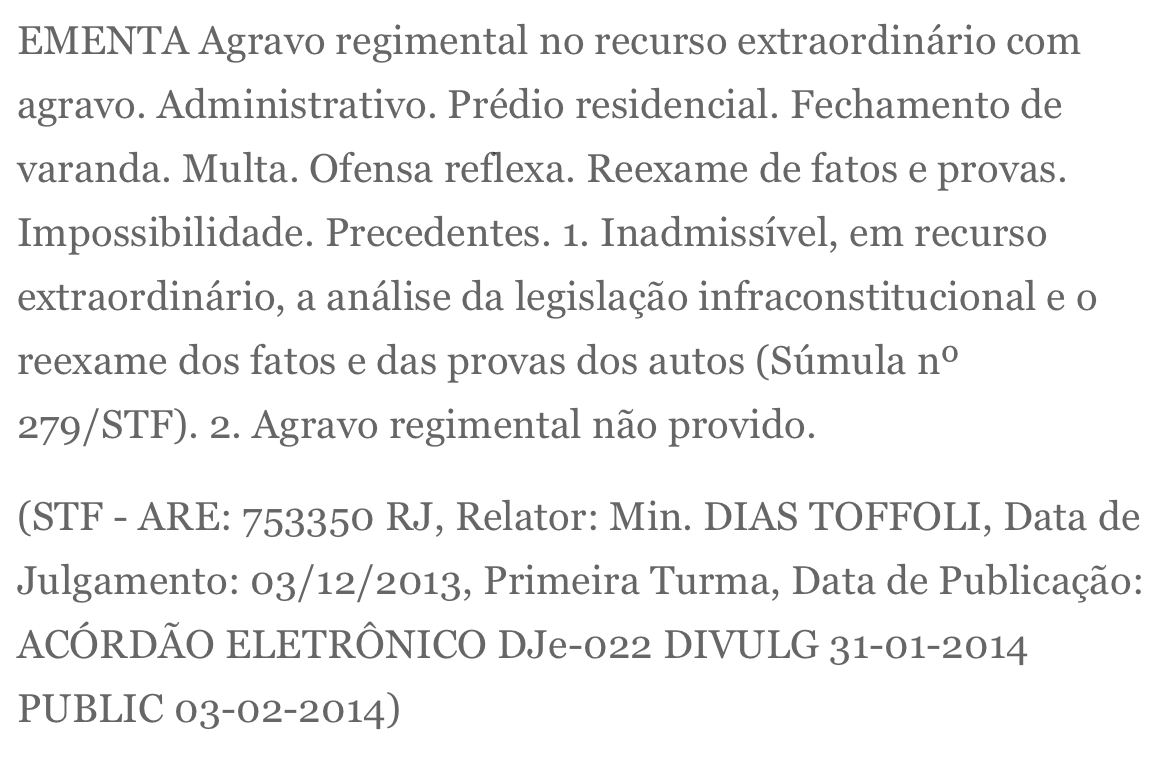
Nesse diapasão, constata-se que a mens lege intentou a preservação do condomínio, a manutenção da fachada do edifício e a preservação do sossego da comunidade condominial.

Assim, a instalação das ‘cortinas de vidro’ não importa em alteração de fachada do edifício, haja vista que não corresponde a fechamento ou envidraçamento definitivos de varanda de chão a teto. Trata-se, em verdade, de proteção temporária, transparente e retrátil que além de não provocar aumento na área do imóvel e possibilita apenas a redução dos ruídos, da entrada de poeira e detritos trazidos pelo ar, e a proteção do vento e demais intempéries.

Outrossim, não se olvide que a instalação dos vidros prescinde de licença do Poder Público, já que não corresponde a uma obra propriamente dita e tampouco provocam aumento na ATE (Área Total Edificada).Importante frisar o disposto no artigo 1.335, inciso I, que por sua vez, fixa como DIREITO do condômino, “usar, fruir e livremente dispor das suas unidades”.

Desta monta, qualquer proibição contrária ao que dispõe ao artigo 1.335 do Código Civil, se faz arbitraria e sem previsão legal.

Neste sentido fora julgado o Agravo em Recurso Extraordinário nº 753350, pelo ministro Dias Toffoli do Supremo Tribunal Federal:



**CONCLUSÃO**

Ante ao exposto, respondendo ao questionamento formulado na consulta, entendemos, que o requerente possui o direito de instalação de cortina de vidro em seu imóvel, de forma que a vedação de tal prática é uma ofensa ao seu direito de propriedade.

Deste modo, sendo o projeto apresentado por engenheiro devidamente habilitado, respaldando-se a segurança, a integridade da obra, bem como o respeito ao material e identidade visual e arquitetônica do condomínio, inexiste risco ou prejuízo a ser suportado pelo condomínio.

Por fim, entendemos que a jurisprudência, bem como o ordenamento pátrio, resguarda direito ao consultante proprietário das salas 03 e 04, sendo que a vedação do mesmo, ocasionaria expressa lesão ao direito de fruir de propriedade particular.

Entende-se assim, por maior que seja o objeto do presente relatório, motivo de discussão, tal matéria devera ser levada ao voto, a fim de se discutir o Regimento Interno do Condomínio The Prime Tamandaré Office, convocando portanto Assembleia Geral Extraordinária, votando-se o assunto, por maioria simples dos votantes presentes, nos termos do art. 12.1.1 do Regimento Interno.

É o parecer.

Nestes termos pede a data do dia 10 de abril de 2019 para realização de assembleia, em atendimento a previsão da Convenção de Condomínio qual determina, pedido anterior de 08 dias para realização da mesma.

Goiânia, 02 de abril de 2019.

**ADVOGADO**

**OAB/GO Nº**