

Agravo de Instrumento n. 4000879-03.2017.8.24.0000
Relator: Desembargador Rubens Schulz

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. DEFERIMENTO, NA ORIGEM, DA TUTELA DE URGÊNCIA ATINENTE À SUSPENSÃO DO ITEM 06 DA ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO, QUE LIMITOU O NÚMERO DE OCUPANTES POR APARTAMENTO DURANTE AS LOCAÇÕES.

INSURGÊNCIA DO CONDOMÍNIO. ALEGAÇÃO DE VALIDADE DA LIMITAÇÃO E DE SOBERANIA DAS DECISÕES TOMADAS EM ASSEMBLEIA. INSUBSISTÊNCIA. DIREITO À PROPRIEDADE QUE, A DESPEITO DE NÃO SER ILIMITADO, EXIGE JUSTO MOTIVO PARA SER FLEXIBILIZADO. EXEGESE DO ART. 1.228, *CAPUT*, DO CÓDIGO CIVIL. AUSÊNCIA DE PROVA SUMÁRIA A RESPEITO DOS PREJUÍZOS QUE VEM SENDO CAUSADOS PELOS INQUILINOS DOS AUTORES. RESTRIÇÃO, ADEMAIS, QUE DISCRIMINA CERTO GRUPO DE PROPRIETÁRIOS. INADMISSIBILIDADE. POSSIBILIDADE DE SE DESCONSTITUIR DECISÕES CONDOMINIAIS QUANDO EM CONFRONTO COM O ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO. PROBABILIDADE DO DIREITO E PERIGO DE DANO PRESENTES. INTELIGÊNCIA DO ART. 300, *CAPUT*, DO CPC/2015.

Preponderam, ao menos neste momento processual, os direitos individuais dos proprietários em usar, gozar e dispor da sua unidade em detrimento do que foi aprovado em assembleia condominial, mormente porque não se denota dano à coletividade no simples fato de se permitir a locação para 20 (vinte) ao invés de 12 (doze) pessoas, no apartamento dos agravados, como já vinha ocorrendo e, ao que tudo indica, não confere risco ao edifício.

RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento n. 4000879-03.2017.8.24.0000, da comarca da Capital 6ª Vara Cível em que é Agravante Águas Claras Residence e Agravados José Souza Lino e outro.

A Segunda Câmara de Direito Civil decidiu, por votação unânime, conhecer do recurso e negar-lhe provimento. Custas legais.

Participaram do julgamento, realizado nesta data, o Exmo. Sr. Des. Newton Trisotto, presidente com voto, o Exmo. Sr. Des. João Batista Góes Ulysséa e o Exmo. Sr. Des. Rubens Schulz, relator.

Florianópolis, 6 de julho de 2017.

Desembargador Rubens Schulz
RELATOR
Documento assinado digitalmente
Lei n. 11.419/2006

RELATÓRIO

Águas Claras Residence interpôs agravo de instrumento em face da decisão proferida na "Ação Declaratória de Nulidade de Ato Jurídico c/c Indenização por Dano Material, com pedido de Tutela de Urgência" n. 0314138-25.2016.8.24.0023, da 6ª Vara Cível da Comarca da Capital, proposta por José Souza Lino e Wanilde Peixoto da Silva Lino, em que o juiz de primeiro grau deferiu a tutela pretendida *"para determinar a suspensão do item 06 - "Normatização para Locação de Apartamento", da ata da assembleia geral ordinária do Condomínio Águas Claras Residence, sob pena de multa diária de R\$ 100,00, limitando-se a R\$ 10.000,00"* (fl. 89), ao argumento de que:

A verossimilhança das alegações encontram-se presentes sobre a possível existência de um direito a ser tutelado, ou seja, a limitação ao direito de propriedade individualizada.

Por outro lado, o fundado receio de dano irreparável ou difícil reparação reside no fato de os autores não aferirem renda com a locação, bem como sofrerem com o pagamento das multas referentes a suposta infração as regras condominiais.

Sabe-se que ao proprietário é dado o direito de usar, gozar e dispor de sua unidade autônoma, podendo loca-la quando lhe for conveniente, artigo 1.228 do Código Civil e artigo 19 da Lei 4.591/64.

[...]

Evidente que, se os eventuais locatários atentarem contra as regras estabelecidas na convenção interna do condomínio ou as normas de boa vizinhança, será o condômino o responsável direto pelas infrações, artigo 21 da lei 4.591/94.

Dito isto, tenho como preenchidos os pressupostos integradores da tutela de urgência. (fls. 88-89)

Afirma, o agravante, em suma, que os agravados não realizam *"simples locações por temporada [...], mas extrapolam sua unidade, na verdade, [...] gerando grande transtorno aos demais moradores"*, pois o apartamento destes, após a realização de obras no seu interior, conta, atualmente, com 9 (nove) quartos, o que *"acarreta um rodízio interminável de grande número de pessoas estranhas no prédio"* (fl. 4).

Além disso, aduz que o direito de propriedade não é ilimitado,

sendo perfeitamente lícita a restrição da mesma, que deve ser exercida sem abusos, conforme o ordenamento jurídico brasileiro.

Ainda, assevera que *"ao locar sua unidade para uma multidão, resta caracterizada uma infração à Cláusula 13ª do Regimento Interno, que veda a utilização do imóvel senão para fins exclusivamente residenciais"* (fl. 6).

Por fim, sustenta que a decisão tomada em assembleia condominial, ainda mais quando unânime, como no caso em tela, é soberana, e somente pode ser desconstituída por outra decisão tomada em assembleia ou por decisão judicial, na hipótese de flagrante ilegalidade, o que não se observa.

Assim, requereu a concessão do efeito suspensivo. E, no mérito, a reforma da decisão para confirmar a validade da norma condominial aprovada na assembleia em questão.

Em decisão liminar, às fls. 102-106, a Exma. Sra. Desa. Cláudia Lambert de Faria indeferiu o efeito almejado, pois entendeu que tal limitação afronta o direito de propriedade, e discrimina o uso e a fruição do bem pelos locatários ou locadores, além de ponderar que não é o número de ocupantes de cada unidade que descaracteriza a destinação do imóvel.

Intimados para oferecer contrarrazões, os recorridos manifestaram-se às fls. 109-120, em que rebatem todos os argumentos trazidos nas razões recursais, e consignam que eles ou seus locatários jamais incidiram em qualquer infração às normas condominiais, nem o recorrente trouxe prova a respeito.

Ademais, declaram que *"era ônus do agravante demonstrar efetivo prejuízo aos demais condôminos, o que não ocorreu, visto que se limitou a alegar, de forma genérica, que tal situação traz aos proprietários das unidades "indubitável incômodo e insegurança"* (fl. 119).

Derradeiramente, menciona que compete ao município fixar quais são os critérios para o cálculo da lotação dos imóveis localizados no seu território, e que a profissional que elaborou o laudo técnico, anexado na inicial, e

que levou em consideração o Código de Obras e Edificações de Florianópolis (Lei Municipal nº 60, de 11 de maio de 2000), concluiu que *"o número de usuários que o apartamento 402 do Condomínio Águas Claras Residence comporta é de 20 pessoas"* (fl. 117).

Este é o relatório.

VOTO

Conheço do recurso, porquanto presentes os pressupostos de admissibilidade.

Cinge-se a controvérsia quanto ao deferimento da tutela provisória de urgência almejada, concernente à suspensão da aplicação do item "06 – Normatização para locação de apartamento" da "Ata Assembleia Geral Ordinária do Condomínio Águas Claras Residence", de 30-1-2016, no que toca à limitação a 12 (doze) pessoas no apartamento de propriedade dos agravados.

Sustenta, o recorrente, a validade da limitação do número de usuários por unidade condominial e a soberania das decisões tomadas em assembleia condominial nas suas razões recursais.

Todavia, tem-se que as suas alegações não merecem prosperar, pois ainda que cediço que o direito à propriedade não seja ilimitado, a teor do art. 1.277, *caput*, do Código Civil, e que as deliberações tomadas nas assembleias condominiais façam lei entre os condôminos, a exceção àquela prerrogativa comporta justo motivo para tanto, e as decisões do condomínio não são absolutas, de modo que podem ser desconstituídas se houver confronto com o ordenamento jurídico brasileiro.

No caso em concreto, além de o agravante não ter demonstrado, sumariamente, os prejuízos que lhe vem sendo causados pela conduta dos recorridos e de seus inquilinos - ônus que lhe competia -, houve clara discriminação condominial no tocante aos proprietários daqueles que utilizam os seus imóveis para fins de locação, principalmente de temporada; o que não pode ser admitido. Como bem timbrado pela Exma. Sra. Desa. Cláudia Lambert de Faria, à fl. 105:

Isso porque tal limitação foi imposta apenas para os casos de locação (notadamente aquelas de temporada), sendo que cada proprietário ou locatário que possua contrato de longa duração poderá fazer uso da sua unidade condominial sem restrição no número de usuários, o que, certamente, acabará gerando os mesmos incômodos acima descritos.

Salienta-se que segundo o art. 1.228, *caput*, do Código Civil: "O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha."

Mutatis mutandi, é o entendimento desta Corte de Justiça:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LIMINAR EM AÇÃO CAUTELAR INOMINADA. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. CLÁUSULA QUE LIMITA A LOCAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS PELO PRAZO MÍNIMO DE 1 (UM) ANO. VEDAÇÃO À LOCAÇÃO POR TEMPORADA. OFENSA AO DIREITO INDIVIDUAL DE USO, FRUIÇÃO E LIVRE DISPOSIÇÃO DA PROPRIEDADE. PONDERAÇÃO DAS REGRAS INTERNAS À LUZ DOS ARTS. 10, III, 19 E 21 DA LEI N. 4.591/64, BEM COMO DO ART. 1.335 DO CC/02. RECURSO PROVIDO. A convenção de condomínio é ato normativo imposto a todos os condôminos com o objetivo primordial de regular os direitos e deveres dos moradores, tanto proprietários como ocupantes, porém, não é plena a liberalidade na sua elaboração. (TJSC, Agravo de Instrumento n. 2014.001480-6, de Porto Belo, rel. Des. Sebastião César Evangelista, j. 16-07-2015).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE **DELIBERAÇÃO DE ASSEMBLÉIA CONDOMINIAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECURSO DO AUTOR. NULIDADE DA DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLÉIA DO CONDOMÍNIO DEMANDADO QUE PROIBIU AOS LOCATÁRIOS POR TEMPORADA O ACESSO À PISCINA, SAUNA, PLAYGROUND, LAVANDERIA, SALÃO DE FESTAS. EFICÁCIA HORIZONTAL DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS. **AFRONTA AO DIREITO À ISONOMIA DECORRENTE DA LIMITAÇÃO DO USO A DETERMINADO GRUPO DE PESSOAS. INEXISTÊNCIA DA MESMA PROIBIÇÃO EM RELAÇÃO AOS CONVIDADOS E/OU AUTORIZADOS PELO PROPRIETÁRIO. AFRONTA AO DIREITO DE PROPRIEDADE, DIANTE DA LIMITAÇÃO DA LIVRE DISPOSIÇÃO DO BEM. AUSÊNCIA DE PROVA POR PARTE DO CONDOMÍNIO DEMANDADO ACERCA DA REITERAÇÃO DA PRÁTICA DE INFRAÇÕES POR MAU USO DA PROPRIEDADE POR LOCATÁRIOS. FALTA DE RAZOABILIDADE DA LIMITAÇÃO GENÉRICA IMPOSTA.** PEDIDO JULGADO PROCEDENTE TÃO-SOMENTE PARA DECLARAR NULA A PROIBIÇÃO DIRIGIDA AOS LOCATÁRIOS. INVIABILIDADE DA CONDENAÇÃO DO CONDOMÍNIO AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO. PROIBIÇÕES BASEADAS EM DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLÉIA CONDOMINIAL. ILICITUDE INEXISTENTE. REQUISITOS DA RESPONSABILIDADE CIVIL NÃO CONFIGURADOS. SENTENÇA REFORMADA. INVERSÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA DO AUTOR. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSC, Apelação Cível n. 2007.044616-6, de Balneário Camboriú, rel. Des. Saul Steil, j. 13-03-2012 – grifo nosso).**

AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO. TUTELA ANTECIPADA. ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA. MUDANÇA EM REGIMENTO INTERNO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO. QUESTÕES DE ORDEM FORMAL E MATERIAL. CONCENTRAÇÃO DO INTERLOCUTÓRIO NO SEGUNDO ASPECTO. LIMITAÇÃO AO USO DE ÁREAS COMUNS DO PRÉDIO POR LOCATÁRIOS DE TEMPORADA. ART. 5º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. ISONOMIA. TRATO DA MATÉRIA PELO ART. 1.345 DO CC/2002 E ART. 23 DA LEI DE LOCAÇÕES. TENDÊNCIA A EQUIPARAÇÃO DO INQUILINO. NESSE CONTEXTO, **RESTRIÇÕES AOS CONDÔMINOS QUE DEVEM MIRAR APENAS CONDUTAS NEGATIVAS, NÃO A CASTA A QUE PERTENCEM.** VEROSSIMILHANÇA DO PEDIDO DE SUSPENSÃO DO REGIMENTO PRESENTE. *PERICULUM IN MORA*. **PREJUÍZO MATERIAL AOS DONOS QUE QUEIRAM ALUGAR, DEVIDO A PERDA DO ATRATIVO QUE AS UNIDADES OFERECEM.** INTERLOCUTÓRIO MANTIDO. RECURSO DESPROVIDO. O princípio da igualdade (art. 5º, caput, da Constituição Federal) limita tanto a atuação do Poder Estatal quanto dos particulares, a quem descabe encetar nas suas relações quaisquer distinções de origem e classe, salvo justificada razoabilidade, que corresponde geralmente ao anseio sincero de garantir proteção aos desfavorecidos, ao invés de criar privilégios a certos grupos que concentram o poder. Avulta ilícito, nesse contexto, limitar por meio do regimento interno o uso de áreas comuns de condomínio edilício a inquilinos de temporada, como se fosse a respectiva classe indigna de convívio. Ainda mais porque também o art. 1.345, II, do CC/2002 e art. 23 da Lei n. 8.245/91 tendem a equiparar o locatário ao dono do imóvel, evitando a discriminação ao cessionário da posse e uso. Forte a verossimilhança de argumentos concernentes a suspensão do regimento interno, o *periculum in mora* corresponde a perda no atrativo à locação dos imóveis, com prejuízo material inegável aos proprietários que delas assim queriam dispor. Recurso desprovido. (TJSC, Agravo de Instrumento n. 2011.005096-8, da Capital, rel. Des. Maria do Rocio Luz Santa Ritta, j. 07-06-2011 – grifo nosso).

Não se olvide, ademais, quanto à possibilidade de se sancionar o condômino que utiliza o imóvel de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais, conforme disposto no próprio regimento interno do condomínio, ou na legislação civil, administrativa e até penal; não se vislumbrando, justo motivo, portanto, para se restringir o direito dos agravados fruírem livremente de sua unidade, por ora.

Ainda, diversamente do que alude o agravante, não se vislumbra da simples conduta dos recorridos (qual seja, a locação de seu imóvel para 20 (vinte) pessoas) infração à Cláusula 13ª do Regimento Interno: "*Não é permitido utilizar, alugar, ceder ou explorar todo ou em parte, as unidades para fins*

diversos do uso a que se destina o Residencial, ou seja, fins residenciais". Isso porque não é a quantidade de pessoas que o ocupam, nem o período, que desvirtuam a destinação do mesmo, para fins comerciais, por exemplo.

De outra banda, evidencia-se - ainda que precariamente - do laudo técnico acostado à inicial, e trazido às fls. 53-55, que a locação do imóvel por 20 (vinte) pessoas, como vinha sendo permitido pelos agravados, não confere risco à estrutura do imóvel, pois se constatou que respeita a lotação máxima calculada com base no Código de Obras do Município de Florianópolis – Lei Complementar n. 30, de 11-5-2000, pela arquiteta Vanessa Adriano Andrade.

Assim, é forte a probabilidade do direito ventilada pelos recorridos na inicial, a teor do art. 300, *caput*, do Código de Processo Civil de 2015, vigente à época da publicação da decisão atacada, atinente à ilegalidade do teor contido no item 6 da Ata da Assembleia Geral Ordinária do Condomínio Águas Claras Residence de 30-1-2016, quanto à limitação de 12 (doze) pessoas para o apartamento daqueles, conforme pontuou o magistrado de primeiro grau.

Além disso, inegável o perigo de dano que se dessume dos autos, porquanto o não gozo da unidade na extensão que pretendem os agravados poderá lhes causar prejuízo financeiro, já que restringirá o número de interessados em alugar.

Desta feita, escoreita a decisão *a quo*, tendo em vista que preponderam, ao menos neste momento processual, os direitos individuais dos proprietários em usar, gozar e dispor da sua unidade em detrimento do que foi aprovado em assembleia condominial, mormente porque não se denota dano à coletividade no simples fato de se permitir a locação para 20 (vinte) pessoas, no apartamento dos recorridos, como já vinha ocorrendo e, ao que tudo indica, não confere risco ao edifício.

Ante o exposto, vota-se no sentido de conhecer do recurso e negar-lhe provimento.

Este é o voto.