



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2018.0000203624

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2194782-80.2017.8.26.0000, da Comarca de Ubatuba, em que é agravante CONDOMÍNIO GRAND BALI RESORT, são agravados JANSEN COMUNIEN e VANDERLEIA APARECIDA DE PAIVA COMUNIEN.

ACORDAM, em 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente) e NESTOR DUARTE.

São Paulo, 21 de março de 2018.

L. G. COSTA WAGNER
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Agravo de Instrumento nº 2194782-80.2017.8.26.0000

Agravante: Condomínio Grand Bali Resort

Agravados: Jansen Comunien e Vanderleia Aparecida de Paiva Comunien

Comarca: Ubatuba

Voto nº 3.447

Ementa: Agravo de instrumento – Obrigação de não fazer – Decisão concessiva de liminar para suspensão de assembleia geral ordinária, sob pena de pagamento de multa diária e apuração de eventual crime de desobediência, em caso de descumprimento – Risco de dano – Restrições ao direito de propriedade e possibilidade de prejuízo econômico ao condômino – Aplicação dos arts. 1.335, I, do CC e 5º, XXII, da CF – Eventuais irregularidades que podem ser contidas com a aplicação de multa – Inteligência do art. 1.337, do CC – Decisão mantida - **RECURSO IMPROVIDO.**

I – Relatório

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão de fls. 33/34 que, nos autos da ação de obrigação de não fazer, com pedido liminar de tutela de urgência, determinou a imediata suspensão da assembleia geral ordinária, designada para o dia 16 de setembro de 2017, cujo objeto era propor mudanças no regimento interno do condomínio que, em tese, limitariam o direito de propriedade, uma vez que estabeleceriam número máximo de pessoas por apartamentos locados e proibiria o acesso às áreas comuns do condomínio aos eventuais locatários (spa, academia e sauna), fixando multa diária no valor de R\$ 1.000,00 e apuração de eventual crime de desobediência por parte do síndico, em caso de descumprimento da medida.

Afirma o agravante que a assembleia para deliberar sobre alterações no regulamento interno é necessária para contemporizar o direito de propriedade com os direitos ao sossego, segurança, saúde, moralidade e de vizinhança, na medida em que as locações para temporada nas dependências da agravante interferem na rotina

dos empregados, na segurança e se assemelham a serviços de hotelaria, dada a ampla divulgação pelos proprietários em *sites* especializados.

Ressaltou que a locação por diária trata-se de meio de hospedagem, regulada por lei específica, desviando a finalidade precípua do condomínio que é a de moradia, o que resultou na visita de agente público, a fim de verificar se o local se tratava de hotel.

Esclarece que o fluxo de pessoas gera aumento do custo de manutenção das áreas comuns, sobretudo na garagem, propiciando a ocorrência de furtos e desavenças, além de os proprietários estarem exigindo que as chaves se mantenham na portaria do condomínio que, segundo o recorrente, seria para a realização de *check in* e *check out* dos locatários.

Em razão disso, explica que fora formada uma comissão com o objetivo de alinhar os direitos de propriedade e os de interesse coletivo, da qual os agravados são integrantes. Nesse sentido, a propositura da demanda causou indignação ao agravante, posto que os autores, ora agravados, tinham conhecimento da minuta do Regulamento Interno, contendo as novas cláusulas que seriam objeto de deliberação e votação na assembleia cancelada liminarmente.

Invocou os arts. 1.277 e 1.336, IV, do Código Civil, salientando que as alterações propostas não se tratariam de medidas discriminatórias e sim de cautela, visando evitar abuso de direito e desvio da finalidade residencial do condomínio, com a consequente manutenção da ordem, sossego, saúde e segurança dos condôminos.

Por fim, observou que as unidades comerciais existentes no condomínio não lhe dava a alegada natureza mista, pois estariam voltadas exclusivamente para a rua, sem comunicação interna de acesso, o que não aumentaria o fluxo de pessoas, cabendo a aplicação da teoria da pluralidade de direitos limitados.

Requeru, assim, o provimento do recurso para que fosse revogada a tutela de urgência concedida, autorizando a convocação e realização de assembleia geral extraordinária, a fim de deliberar e votar as alterações propostas pela comissão.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apresentadas contrarrazões (fls. 169/185), os agravados sustentaram a natureza mista do condomínio, voltada para locação de temporada e arguíram ilegalidade quanto a proibição do uso das áreas comuns pelos locatários, exigência de autorização original, quando da locação, observando que são enviadas via e-mail e fax, da limitação de ocupantes por unidade e tratamento diferenciado aos proprietários que não locam.

Ressaltaram que a quantidade de ilegalidades e inconstitucionalidades nas alterações pretendidas pelo agravante acarretaria inúmeras ações perante o Poder Judiciário, tendo como consequência despesas processuais ao condomínio agravante.

Afirmaram que apenas dois proprietários moram em caráter permanente no prédio; que a cópia das chaves na portaria seria medida de segurança e comodidade, o que justificaria a existência de portaria 24 horas; que seria infundada a alegação de delitos dentro do condomínio, salientando que não consta nos autos a elaboração de boletim de ocorrência.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 12/13).

É a síntese do necessário.

II - Fundamentação

O recurso não comporta provimento.

Dispõe o art. 300 do Código de Processo Civil que “*A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.*”

Pois bem. Dentre as propostas de alteração do regimento interno do Condomínio agravante estão: a proibição de alugar ou ceder vaga de garagem do apartamento, sob qualquer hipótese, às pessoas não residentes no Condomínio; a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

proibição do uso do salão de festas, da sala de ginástica, da sauna e do SPA; o condicionamento da entrada de locatário ao envio prévio de cópia de todos os seus documentos de identidade, os quais permanecerão na unidade; apresentação de via original de autorização emitida pelo proprietário, com firma reconhecida e todos os documentos originais no ato do ingresso, para serem conferidos pela portaria; limite máximo de 10 pessoas para apartamentos de 4 dormitórios (fls. 201/218 do feito originário).

O risco de dano irreparável, ou ao resultado útil do processo, consiste nas restrições impostas, a serem aprovadas em assembleia do condomínio, as quais não apenas podem ferir o direito de propriedade, como podem causar prejuízos aos condôminos na esfera patrimonial.

Cumprando observar que, a teor do disposto no art. 1.335, I, do Código Civil, o condômino tem direito de “usar, fruir e livremente dispor das suas unidades”, assim, o proprietário condômino deve ter respeitado o seu direito de propriedade, amparado pelo art. 5º, inciso XXII, da Constituição Federal, não havendo que se falar de desvio de finalidade do condomínio a locação para temporada, tampouco de aumento de gastos com a manutenção decorrentes da intensa movimentação, inerente a qualquer ambiente, nas épocas de festividades.

A necessária contemporização do direito de propriedade com as mudanças nas normas condominiais buscadas pelo agravante deverá se dar nos autos da ação de conhecimento em curso em primeiro grau, onde, por certo, haverá espaço para que se analise com detalhes a discussão trazida aos autos; discussão essa que ficaria esvaziada caso não houvesse a concessão da decisão liminar suspendendo, por ora, a realização da assembleia.

Ademais, e nesse período, é certo que, se verificadas irregularidades, tais como perturbação do sossego, ou eventuais abusos que gerem algum prejuízo não apenas aos condôminos como ao próprio condomínio, caberá aplicação da multa prevista não apenas na convenção condominial, como a prevista no art. 1337 do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Código Civil, vez que a adoção de tal postura não fora suspensa, e nem poderia ter sido, pela decisão do MM. Magistrado *a quo*.

Nestas condições, mantenho a decisão proferida pelo douto magistrado de primeiro grau, que poderá ser revista no curso do processo, caso haja alteração da realidade fática trazida aos autos.

III – Conclusão

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

L. G. Costa Wagner

Relator