

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SERGIPE

ACÓRDÃO: 201720420
RECURSO: Agravo de Instrumento
PROCESSO: 201700816872
RELATOR: JOSÉ DOS ANJOS
AGRAVANTE JOSE ALTRAN DOS SANTOS Advogado: WESLEY ANDRADE SOARES
AGRAVADO CONDOMINIO LUZES DO FAROL Advogado: LUCIANO LUIS ALMEIDA SILVA

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE C/C PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA - LOCAÇÃO DE APARTAMENTO POR TEMPORADA - IMPOSSIBILIDADE DE SE CRIAR ÓBICE A TAL DIREITO ATRAVÉS DE EXIGÊNCIAS EXCESSIVAS E ABUSIVAS. POSSIBILIDADE DO PROPRIETÁRIO ANUNCIAR SEU IMÓVEL NOS SÍTIOS ELETRÔNICOS DESTINADOS A TAL FINALIDADE - PRESENÇA DOS REQUISITOS AUTORIZADORES, PREVISTOS NO ARTIGO 300 DO CPC, NESTE JUÍZO RECURSAL DE PARTE DO DIREITO INVOCADO PELO AGRAVANTE - RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO - DECISÃO UNÂNIME.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos do presente Agravo de Instrumento, acordam, por unanimidade de votos, os membros do Grupo I, da 2ª Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, **conhecer o recurso para lhe conceder parcial provimento**, nos termos do relatório e voto do Relator, que ficam fazendo parte integrante deste julgado.

Aracaju/SE, 19 de Setembro de 2017.

DES. JOSÉ DOS ANJOS
RELATOR

RELATÓRIO

Trata-se Agravo de Instrumento interposto por **JOSÉ ALTRAN DOS SANTOS** em face do **CONDOMINIO LUZES DO FAROL**, com pedido de efeito suspensivo, contra a decisão interlocutória proferida pelo do Juízo de Direito da 13ª Vara Cível de Aracaju que, nos autos de uma Ação Declaratória de Nulidade, indeferiu a tutela de urgência, nos seguintes termos:

"[...]O que vejo dos autos é a insatisfação do autor em cumprir apresentação documentos, com as quais não concordou na AGE, quando da locação de sua unidade, cuja espécie de locação residencial poderá ser feita em qualquer modalidade, vide alínea A de fls. 77.

Viver em condomínio representa, como regra, submeter-se às regras da maioria.

Por todo o exposto, INDEFIRO a tutela de urgência, estando ausentes os requisitos do art. 300 do NCPC.

Remetam-se os autos ao CEJUSC para fins de audiência do art. 334 do CPC/15.

No mandado de citação e intimação a ser expedido pelo CEJUSC deverão constar as observações a seguir:

1 - As partes não tendo interesse na conciliação deverão comunicar ao juízo para fins de suspensão do ATO, advertindo-as dos §§ 3º, 5º, 6ª, 8º, 9º, 10º do art. 334 do CPC/15;

2 - Não havendo conciliação, o prazo de 15 dias úteis para resposta observará o art. 335, I, II, §§ 1º e 2º do CPC/15 c/c artigos 224, §§, 229, §§, 231, §§ do CPC/15, no que couber. Destaco que a parte requerida deverá anexar O REGISTRO DA AGE DE 17/04/17, e todos os documentos necessários para a instrução do feito e defesa do seu direito.

Sem conciliação e com a resposta, o NMP deverá intimar autor para fins dos art.s 350, 351 e 437, § 1º NCPC.

Intime-se advogado do autor de todo teor, em especial do indeferimento da tutela". (Decisão disponibilizada no DJ em 20/06/2017).

Em suas razões, o agravante, inicialmente, faz um resumo dos fatos relatando que é proprietário de uma unidade imóvel (nº 104) do Condomínio Residencial Luzes do Farol e que seu direito de propriedade vem sido limitado de forma abusiva.

Para tanto alega que anuncia a locação de sua unidade para temporada, por diversos meios de comunicação, sendo o meio mais exitoso o <http://www.booking.com>, com locação limitada a 90 dias, observando regras da LEI 8.245/91.

Defende que os locatários já existentes obedecem conduta de urbanidade no uso do imóvel, sem que houvesse até presente data anotações em livro decorrentes de eventuais fatos relacionados à locação do seu imóvel.

Contudo, assevera o agravante que foi notificado pelo Condomínio ré pra desvincular anúncio no site referido, por temporada, com lastro no art. 67, § 1º alínea "w" da convenção.

Em decorrência da problemática instaura a partir de tal proibição, relata que foi convocada assembleia pelo síndico, através do edital datado de 18/03/2017, para fins de alteração do Regimento Interno do Condomínio, tendo sido realizada a votação na assembleia geral extraordinária (AGE) do dia 17/04/2017, sem observância todavia do quórum mínimo necessário, uma vez que dos 120 (cento e vinte) proprietários apenas compareceram 12 (doze).

Argumenta que as diversas cláusulas votadas na supramencionada AGE são abusivas e obstaculizam o exercício do direito de propriedade.

Nesse molde, pugna pela concessão do efeito suspensivo e no mérito o provimento do recurso, para que seja declarada a nulidade da assembleia geral extraordinária datada de 17/04/2017, ou subsidiariamente declarada a abusividade das cláusulas aprovadas.

Aos dias 14/07/2017, foi indeferido o efeito suspensivo vindicado, conforme decisão disponibilizada no DJ em 17/07/2017.

Contrarrazões reiterativas apresentadas pelo agravado, anexadas aos dias 18/08/2017.

É o relatório, em síntese.

VOTO

O recurso preencheu os requisitos de validade, pelo que merece ser conhecido.

Conforme relatado, versam os presentes autos de Agravo de Instrumento interposto pela **JOSÉ ALTRAN DOS SANTOS** em face do **CONDOMINIO LUZES DO FAROL**, com pedido de efeito suspensivo, contra a

decisão interlocutória proferida pelo do Juízo de Direito da 13ª Vara Cível de Aracaju, nos autos de uma Ação Declaratória de Nulidade.

A decisão a quo vergastada indeferiu a antecipação dos efeitos da tutela. Em decisão liminar desta Relatoria, o efeito suspensivo vindicado pelo recorrente foi deferido parcialmente, nos termos art. 300 do NCPC.

Procedendo o exame acurado do feito, dos fundamentos fáticos trazidos pelas partes e, sobretudo, do entendimento jurisprudencial assentado sobre a matéria, verifico que subsiste plausibilidade de parte direito invocado pelo agravante.

A priori cumpre-me enfrentar a preliminar arguida pelo agravado em sede de contrarrazões.

Não merece respaldo a alegação do recorrido no sentido de que não houve impugnação específica, pois o agravo em epígrafe tem seus contornos definidos, notadamente quanto a insurgência do recorrente ao indeferimento da tutela antecipada, que segundo defende o inviabiliza de locar seu imóvel.

Nesse entender, é possível extrair a sua insatisfação quanto à decisão fustigada, mencionando, nas razões recursais, os fatos e fundamentos que embasaram sua irrisignação, razão pela qual rechaço a preliminar em questão.

Enfrentando o mérito do presente agravo, permaneço com o entendimento de que não há que se falar em nulidade da Assembleia Geral Extraordinária convocada para a discussão dos contornos necessários para a locação temporária das unidades imóveis do condomínio agravado, incluindo-se o apartamento pertencente ao recorrente.

Consoante dito e aqui reitero, a convocação predeterminou de forma clara e objetiva, o tema que seria abordado e de igual forma, não há vícios no tocante ao quórum de instauração ou de qualquer outra formalidade, ao menos notável em sede de cognição sumária.

Registra-se, inclusive, que foram observados os requisitos exigidos no art. 10 da Convenção do Condômino, bem como o art. 73 do seu Regimento interno os quais impõem, respectivamente:

ARTIGO 10º. - Cada unidade autônoma representada por apartamento dará direito a um voto, computando-se o resultado das votações por maioria de votos, calculando sobre o número dos presentes, à vista do livro de presença por todos assinados respeitando-se as situações em que se exige quorum especial.

PARÁGRAFO 1º. - Assembléia somente poderá se reunir, em primeira convocação, com presença dos Condôminos que representam, pelo menos 2/3 das unidades autônomas com direito a voto, e, em segunda convocação, após 30 minutos da primeira convocação com qualquer número dos presentes.

CAPÍTULO XXI

DAS MODIFICAÇÕES DO REGIMENTO INTERNO

Art. 73º - Este Regimento Interno poderá ser modificado pela Assembléia dos Condôminos, convocada e instalada na forma prevista na Convenção Condominial, desde que deliberado por maioria dos votantes presentes em assembléia. Caso não haja o quorum necessário, será convocada nova assembléia com intervalo de pelo menos 15 dias.

Parágrafo Único. Caso não seja obtido quorum na segunda assembléia conforme o artigo 72 acima, será convocada nova assembléia com intervalo mínimo de 15 dias. Esta terceira assembléia deverá iniciar-se com 2/3 dos votantes presentes em primeira convocação e qualquer número na segunda convocação. A ausência ou omissão dos Condôminos os obrigará a acatar o que for deliberado nesta assembléia.

Logo, junta dos aos autos os editais das assembleias datadas de 18/03/2017 e 17/04/2017, observo que na ata dessa última consta que no dia 05/04/2017 foi realizada uma outra assembleia extraordinária, contando com a presença inclusive de advogado, confira-se:

"[...] O tema a ser discutido já tinha sido abordado em assembleia anterior e devido as divergências de teor jurídico, na oportunidade foi solicitado pelos representantes uma reunião com a presença do advogado do condomínio, fato que ocorreu na assembleia realizada no dia 05 de abril e com base na orientação recebida de alguns dos condôminos acharam por bem convocar novamente a assembleia para fazer as alterações necessárias no regimento interno e que vão dar sustentação para promover a alteração da convenção em próxima assembleia, específica e atentando aos ditames legais. [...]" (fls. 206 dos autos eletrônicos originários).

De outro vértice, em juízo de apreciação liminar, no que pertine ao conteúdo das cláusulas estabelecidas na AGE datada 14/04/2017, afigura-se como desarrazoada, e parece não passar pelo filtro da proporcionalidade, a proibição dirigida ao agravante de anunciar sua propriedade para fins de locação no sítios eletrônicos, a exemplo do "booking.com", pois cria verdadeira óbice ao direito do autor, indo de encontro ao art. 48 da Lei de Inquilinato que rege a matéria.

A consubstanciar o aduzido, colho julgados sobre a matéria:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação declaratória. Locação de apartamento por temporada. Regimento interno que proíbe o aluguel por temporada por prazo inferior a 30 dias. Impossibilidade. Aplicação do artigo 48 da Lei de inquilinato. Direito à propriedade assegurado. Manutenção da decisão fustigada. Recurso conhecido e improvido. Decisão unânime. (TJSE; AI 201600719622; Ac. 20227/2016; Primeira Câmara Cível; Rel. Des. Roberto Eugenio da Fonseca Porto; Julg. 25/10/2016; DJSE 28/10/2016);

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E REGIMENTO INTERNO QUE LIMITAM, EM NO MÍNIMO DE 30 (TRINTA) DIAS, O PERÍODO PARA ALUGUEL POR TEMPORADA. PEDIDO DE ANULAÇÃO DESSA CLÁUSULA LIMITADORA. TIPO DE CONTRATO QUE NÃO DESVIRTUA O CARÁTER RESIDENCIAL DO IMÓVEL. INTELIGÊNCIA DO ART. 48 DA LEI Nº 8.245/1991. PRESUNÇÃO DE QUE OS INQUILINOS TEMPORÁRIOS SERÃO PESSOAS DE CONDUTA QUE ATENDEM A MORAL OU OS BONS COSTUMES E QUE CAUSAM INSEGURANÇA. IMPOSSIBILIDADE. EXTRAPOLAÇÃO DO PODER REGULAMENTAR DO CONDOMÍNIO. LIMITAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE. PROPRIETÁRIO DE UNIDADE CONDOMINIAL QUE POSSUI DIREITO DE USAR E GOZAR DE SEU BEM, DESDE QUE NÃO HAJA DESVIRTUAMENTO DO CARÁTER RESIDENCIAL DO IMÓVEL. ART. 1.335 DO CÓDIGO CIVIL. INVALIDADE DO ART. 6º, PARÁGRAFO ÚNICO DO REGIMENTO INTERNO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. RECURSO ADESIVO. PEDIDO DE MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS. PREJUDICADO. 1. A locação por temporada encontra previsão legal no artigo 48da Lei nº 8.245/1991 e é aquela contratada por prazo não superior a 90 dias; 2. Verifica-se que o legislador, ao regulamentar o aluguel por temporada, na Lei de inquilinato, concebeu a este tipo de locação o caráter residencial e não comercial, na medida em que o define como "residência temporária"; 3. Não é porque o inquilino utiliza o imóvel por um curto período de tempo e paga uma contraprestação em dinheiro por isso, que confere ao aluguel por temporada o caráter de comercial; 4. As determinações deliberadas nas convenções de condomínio não são absolutas, demodo que, caso venham a se confrontar com direitos já estabelecidos no ordenamento jurídico brasileiro, podem ser revistas e invalidadas; 5. Não se pode presumir que os inquilinos temporários serão pessoas de conduta que atentem a moral ou os bons costumes ou que ainda afetam a segurança dos demais moradores, a justificar a limitação existente no regimento interno; 6. Não se pode admitir que haja uma interferência tão grande na propriedade privada do condômino a proibi-lo de usufruir do seu bem, sem que haja uma justificativa plausível; 7. Recurso de apelação conhecido e provido; 8. Recurso adesivo prejudicado. (TJSE; AC 201500723514; Ac. 14861/2016; Primeira Câmara Cível; Rel. Des. Ruy Pinheiro da Silva; Julg. 16/08/2016; DJSE 18/08/2016).

Conforme já explanado na decisão liminar, a divulgação no ambiente virtual a unidade com objetivo de alugar por temporada, não transmuta o caráter residencial da locação a justificar tal impedimento, que até mesmo poderia causar dano de difícil reparação, ao tempo em que reduziria ao extremo as oportunidades de negociação. Entendimento esse que pode ser modificado após a dilação probatória.

Assim, constitui verdadeiro poder-dever do judiciário de mitigação, revisão e invalidação as deliberações das assembleias e convenções condominiais quando em rota de colisão com o direitos conferidos pelo ordenamento jurídico, como é o caso do exercício ao direito da propriedade.

De outra monta, em relação ao teor das demais cláusulas estabelecidas na retromencionada assembleia extraordinária, quais sejam (exigência de entrega do contrato de aluguel 02 (dois) dias antes da ocupação do imóvel; entrega de documentação do locatário e seus acompanhantes - cópia de documento de identificação, CPF e CRLV) , igualmente, procedendo-se uma análise perfunória, entendo que devem ser mantidas, pois necessárias a segurança dos demais condôminos, inclusive, do próprio agravante e de fácil cumprimento ante os modernos meios de comunicação e de transmissão de informações, a exemplo de fax, emails etc, disponíveis ao recorrente.

Nesse diapasão, presentes os requisitos autorizadores para a concessão parcialmente da medida liminar neste juízo recursal, previstos no artigo 300 do CPC (probabilidade do direito e o perigo do dano ou o risco ao resultado útil do processo) e, não existindo novos fundamentos fáticos e jurídicos para conferir solução diversa da que foi apresentada por esta Relatoria, quando do deferimento em parte da tutela recursal.

Dessarte, mostra-se pertinente a reforma da decisão interlocutória hostilizada, tão somente para suspender a eficácia da cláusula "f" na ata da assembleia geral extraordinária de 14/04/2017 que dispõe sobre a proibição do recorrente de fazer anúncio da sua unidades nos sites eletrônicos, o que pode ser modificado se ao longo da instrução probatória a ser realizada nos autos originários, restar comprovado que tal prática, agride os bons costumes, ordenamento jurídico pátrio ou ainda o direito dos demais condôminos, notadamente, a segurança desses.

Ante o exposto, **conheço do presente recurso, para lhe conceder parcial provimento**, no sentido de reformar a decisão interlocutória apenas para afastar o impedimento do agravante de anunciar sua unidade imóvel, nos paramentos supra.

Aracaju/SE, 19 de Setembro de 2017.

DES. JOSÉ DOS ANJOS
RELATOR