

25/10/2018 12:33 Exatidão do processo com resolução do mérito por improcedência
(Clique para resumir) Processo nº: 0010415-72.2012.8.17.0810 Classe - Assunto Procedimento Comum - Condomínio em Edifício Requerente: Condomínio do Edifício Ilha de Monte Cristo Requerido: Carlos Eduardo Balbinot SENTENÇA Vistos etc., CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ILHA DO MONTE, devidamente qualificado nos autos, ajuizou a presente ação em face de CARLOS EDUARDO BALBINOT, sustentando, em resumo, que na unidade de nº 1901, de propriedade do demandado, foram realizadas obras estruturais de divisão de cômodos e está sendo utilizada como meio de hospedagem, sendo esta vedada, pelo desvio de finalidade do prédio estritamente residencial, o que gera transtorno aos demais condôminos e risco na segurança. Afirma ainda que o demandado viola os artigos 12, alíneas "a" e "b" da convenção condominial, as quais proíbem a divisão dos imóveis e a sua utilização para fins não residenciais. Informa que o caso foi levado a discussão em Assembleia Geral Extraordinária no dia 11/10/11, onde foi deliberado contrariamente a forma como ele utilizava o imóvel, ou seja, para fins comerciais, inclusive, com anúncios em páginas da rede mundial de computadores (internet). Afirma que o réu coloca o seu interesse particular acima do interesse coletivo do condomínio. Pede em sede de antecipação de tutela que o réu providencie obras para trazer de volta a constituição física original do apartamento e obedeça à convenção do condomínio no sentido de não exercer atividade comercial na unidade residencial descrita na exordial, para que nenhum locatário por diária seja hospedado no citado apartamento sob pena de multa diária. No mérito requer a confirmação da tutela de urgência requestada. Juntou procuração e documentos. Atribuiu à causa o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) e recolheu custas. Recebida a inicial, constatou-se que o valor da causa não correspondia ao real proveito econômico, oportunidade que foi determinada a sua retificação (fls. 36). Apresentada a petição de emenda (fls. 37/38), o juízo entendeu por bem corrigir de ofício o valor da causa para a quantia de R\$ 10.000,00 e determinou que a parte autora recolhesse as custas complementares. Cumprida a determinação, os autos foram conclusos para apreciação do pedido de tutela provisória. Foi deferida parcialmente a liminar pleiteada no sentido de que o autor se absteresse de alugar o imóvel por diária em típica atividade comercial, ao passo que foi indeferido o pedido de realização de obras estruturais para trazer de volta o projeto original (fls. 42/42v). Citado, o demandado apresentou contestação, alegando, preliminarmente, a inépcia da inicial por ausência de uma conclusão lógica entre os fatos e o pedido e ilegitimidade ativa do autor por faltar interesse em razão de não ter sofrido prejuízos de sua conduta, falta de representação processual e ausência de autorização para litigar em juízo. No mérito, alegou ser proprietário da unidade autônoma do condomínio autor descrita na inicial, admitindo explorá-la economicamente por meio de locação por temporada em datas determinadas, tais como festividades de final de ano e verão, quando então viaja com sua família e deixa o imóvel vazio, alugando-o por temporada. Salienta que cumpre todas as normas da convenção quanto ao direito da vizinhança. Aduziu que a lei do inquilinato (lei nº. 8.245/91) prevê o aluguel por temporada e que a natureza do imóvel permanece como sendo residencial. Defende que lhe é garantido o direito de usar e dispor de sua propriedade. Disse que realizou no interior de seu imóvel apenas obras de modernização e que esta não prejudicou a originalidade externa tampouco a segurança da estrutura do prédio. Por fim, pediu a improcedência dos pedidos autorais e a condenação do autor em litigância de má-fé. Juntou procuração e documentos. Houve réplica (fls. 85/90). Réplica às fls. 448/461. Instadas para dizerem se ainda pretendiam produzir provas, a parte autora requereu o julgamento antecipado, ao passo que a parte ré não se manifestou. O juízo anunciou o julgamento antecipado do mérito (fls. 102/103). Vieram os autos conclusos. É O RELATÓRIO. DECIDO. 1. Preliminares Quanto à preliminar de inépcia da inicial sob alegação de que dos fundamentos não se extrai a conclusão, esta não merece acolhimento, haja vista que a petição inicial é suficientemente clara, bem como inexistiu qualquer prejuízo à ampla defesa e ao contraditório, tanto é que a parte ré impugna ponto a ponto as teses da parte autora. Por conseguinte, rejeito a preliminar de inépcia da petição inicial. A parte ré, suscitou, ainda, a ilegitimidade ativa "ad causam", com fundamento na ausência de representação processual e da ausência de autorização para litigar em juízo. No entanto, o condomínio tem legitimidade para propor demanda de reparação de danos e obrigação de fazer ou não fazer decorrentes de atos que importem no interesse comuns das unidades autônomas, pois os condôminos são titulares de direitos tutelados coletivamente. Há nexos entre os sujeitos ativos ligados pelo mesmo contrato, ou seja, a origem é comum para todos os titulares de interesses ditos violados. Nesse sentido o REsp 1704966 RJ 2017/0186964-7, DJe 18/10/2018. Julgamento em 9 de Outubro de 2018, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE. Assim, rejeito a preliminar de ilegitimidade ativa. 2. Mérito Trata-se de hipótese de julgamento antecipado da lide, diante da desnecessidade de dilação probatória, nos termos do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil. Cuida-se de ação em que a parte autora busca a condenação do réu em obrigação de fazer concretamente em obras de estruturação, pois este teria realizado obras no interior de seu imóvel em desacordo com o regimento interno, e, obrigação de não fazer relativamente à locação da unidade imobiliária de propriedade do réu para fins temporada ou curtos período de tempo, tais como diárias. Primeiramente, é incontroverso ser o réu titular de direitos relativos à unidade autônoma descrita na inicial (fls. 71/79). Divergem as partes quanto à restrição ao uso do imóvel para fins de locação por temporada, interesse do autor. Alega o autor que a utilização da unidade como meio de hospedagem desvirtua a finalidade do prédio residencial, e que o alto fluxo de "hóspedes" afeta a segurança e sossego dos demais condôminos. Já o réu, por sua vez, defende haver, na conduta da parte adversa, violação da garantia constitucional do direito de propriedade, bem como alega que não há cláusula proibitiva na Convenção de condomínio com relação a essa prática. De fato, assiste razão ao demandado quanto à licitude do uso da unidade condominial para fins de locação de temporada. O presente caso consiste em modelo de negócio da chamada nova economia que tem por objetivo conectar necessidades voltadas ao ramo da hospitalidade, já que através de plataforma online (AirBnB, OLX, por exemplo) coloca-se em contato quem procura hospedagem e quem disponibiliza um quarto, uma casa ou um apartamento. Trata-se de rede de hospedagem colaborativa que facilita a comunicação entre o interessado em acomodação para destino turístico e o interessado em anunciar tal acomodação, que poderá consistir em um quarto em uma casa, um loft, um apartamento inteiro, uma casa, dentre outros. Não restou reconhecida a aplicação da Lei nº 11.771/08 (Lei do Turismo) à espécie, uma vez que a locação por períodos inferiores a 90 dias, para as mais variadas finalidades, é chamada de locação por temporada ou a curto prazo, nos termos dos artigos 48 da Lei nº 8.245/91 (Lei de Locações). A locação de apartamentos em um edifício residencial não transforma este em um "apart-hotel", ou em um "hotel-residência", ou em qualquer uma das outras espécies previstas pelo inciso II do artigo 24 da Lei nº 11.771/08, mesmo que todos os apartamentos sejam alugados por meio do Airbnb ou similares. Esses empreendimentos apenas existem quando o condomínio como um todo oferece serviços como recepção, limpeza e arrumação. O mero compartilhamento de algumas (ou até mesmo de todas) as unidades residenciais não é capaz, por si só, de alterar a destinação do edifício como um todo (que permanece sendo residencial), caso esses serviços hoteleiros não sejam prestados de forma organizada pelo condomínio. Além disso, embora o demandado não tenha trazido aos autos a matrícula do imóvel em apreço, uma vez comprovado ser titular de direitos sobre o imóvel, deve-lhe ser assegurado o exercício das mesmas faculdades do titular de domínio, sendo infestável a garantia de seu direito fundamental quanto ao uso e gozo da unidade. Sobre o direito à propriedade, ensina Carlos Roberto Gonçalves: "A propriedade é um direito primário ou fundamental, ao passo que os demais direitos reais nele encontram a sua essência. Encontrando-se em mão do proprietário todas as faculdades inerentes ao domínio, o seu direito se diz absoluto ou pleno no sentido de poder, usar, gozar, e dispor da coisa da maneira que lhe aprouver, podendo dela exigir todas as utilidades que esteja apta a oferecer, sujeito apenas a determinadas limitações impostas no interesse público." (in "Direito Civil Brasileiro Direito das Coisas", Volume 5, 10ª edição, 2015, Editora Saraiva, p. 242/243). Assim, é direito dos condôminos "usar, fruir e livremente dispor das suas unidades" nos termos do artigo 1.335, inciso I, do Código Civil, atentando ao dever de "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", conforme preceitua o artigo 1336, inciso IV, do mesmo diploma legal. Ademais, no caso sub judice, não há qualquer vedação ao uso da unidade residencial para locação por temporada na Convenção e Regimento Interno do condomínio-réu (fls. 12/24). A vida em condomínio envolve riscos, até mesmo envolvendo os próprios condôminos, pois não se conhece intimamente cada pessoa que vive no

residencial para locação por temporada na Convenção e Regimento Interno do condomínio-réu (fls. 12/24). A vida em condomínio envolve riscos, até mesmo envolvendo os próprios condôminos, pois não se conhece intimamente cada pessoa que vive no mesmo edifício. Qualquer pessoa, seja ela proprietária ou locatária, pode causar danos a terceiros; a consequência é pura e simplesmente a responsabilização do causador do dano ou do proprietário da unidade, e não a proibição total de plataformas que simplesmente facilitam o contato entre locadores e locatários. Na verdade, plataformas que intermediam contratos de locação pela internet podem ser até mais seguras, pois os provedores são obrigados a guardar os registros de acesso dos usuários pelo período de seis meses, como prevê o Marco Civil da Internet (Lei 12.965/14). Se o pagamento for feito por meio de cartão de crédito, dificulta-se ainda mais a ocultação de pessoas que porventura venham a causar danos a terceiros. Portanto, os condomínios não podem proibir o compartilhamento de imóveis por meio de plataformas eletrônicas como Airbnb, OLX ou neste caso, no site da rede mundial de computadores: "aluguetemporada.com.br", pois a faculdade de alugar o imóvel é elemento indissociável do direito de propriedade. Naturalmente, essa faculdade pode ser regulada pelas convenções ou regulamentos internos, assim como ocorre com qualquer locação, mas jamais impedida em absoluto por normas condominiais. Dessa forma, inegável a ilicitude da restrição imposta ao demandado em relação ao uso do imóvel para locação de temporada nos termos dos documentos de fls. 26/28, uma vez que ausente qualquer cláusula proibitiva nesse sentido e tendo em vista, ainda, que a destinação dada ao imóvel pelo demandado não afasta a destinação deste, que permanece de uso residencial. E, mesmo que eventual restrição fosse aprovada em Assembleia, esta não seria razoável, eis que não há nos autos qualquer indício de risco à segurança ou situações de interferências na rotina dos condôminos, não havendo assim justificativa plausível para restringir o pleno exercício do direito de propriedade do réu. O fundamento do autor à aludida restrição, consiste no fato de que o autor estaria, em tese, infringindo o artigo 12, alíneas "a" e "b" do Regimento Interno do Condomínio. Ocorre que a locação por temporada não está expressamente vedada cuja característica principal é, especialmente, a locação por prazo inferior a noventa dias, não constituindo locação comercial ou de outra natureza. Os tribunais têm decidido no sentido de que não é possível a restrição à propriedade, cujo direito está previsto na Constituição Federal, conferindo ao proprietário o direito de usar, fruir, dispor e gozar de seu bem, respeitada a função social da propriedade. Vejamos: ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO TUTELA ANTECIPADA -ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA - SUSPENSÃO -MUDANÇA DE REGULAMENTO INTERNO - LOCAÇÃO POR TEMPORADA VETADA - RESTRIÇÃO À PROPRIEDADE -Avulsa ilícito, de início, limitar o direito de propriedade por meio de regulamento interno Tutela Antecipada concedida - Decisão parcialmente reformada - Agravo parcialmente provido." (TJPS. Agravo de Instrumento nº 2085717-58.2014.8.26.0000 Rel. Des. Percival Nogueira 6ª Câmara de Direito Privado Data de julgamento: 21/07/2014 V.U.) Agravo de Instrumento. Condomínio. Ação de obrigação de não fazer com pedido de tutela antecipada c.c. indenização por danos morais, materiais e lucros cessantes. Decisão que indeferiu pedido de tutela antecipada da autora agravante. Agravante proprietária de unidade em condômino edifício proibida de locar seus imóveis para temporada. Proibição instituída por meio do regimento interno, ausente tal vedação em convenção condominial. Pedido de concessão de tutela antecipada para possibilitar a locação do imóvel. Acolhimento, presentes, os requisitos necessários à sua concessão. Recurso provido." (TJSP. Agravo de Instrumento nº 2034446-39.2016.8.26.0000 Rel. Des. Francisco Occhiuto Junior 32ª Câmara de Direito Privado Decisão monocrática proferida em 03/03/2016) De mais a mais, repese-se, não há registro de infrações cometidas pelos locatários do imóvel de propriedade do autor, que justificariam a aplicação de sanções ou eventual vedação de locação. Caso estas existam por parte dos locatários, devem ser tomadas as medidas administrativas e legais ordinariamente previstas nas normas internas e na legislação pátria em face do locador, pois este é responsável por seus atos. Porém vedar, a fruição e gozo ao direito constitucional à propriedade não soa razoável. É esse o entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo em casos análogos: "AGRAVO DE INSTRUMENTO "AÇÃO DE CONDOMÍNIO" Locação de imóvel residencial por temporada Ausência de vedação na Convenção Condominial Decisão que indeferiu pedido de tutela antecipada do autor agravante Agravante proprietária de unidade em condomínio edilício que já alugou seu imóvel por temporada em outras oportunidades sem proibição do condomínio Pedido de concessão de tutela antecipada para possibilitar a locação na modalidade de temporada Ausência de justificativa plausível para obstar que o agravante exerça seu direito de propriedade com a limitação pretendida pelo condomínio Acolhimento Concessão da tutela antecipada para que o agravante possa locar seu imóvel por temporada Decisão agravada reformada RECURSO PROVIDO." (Agravo de Instrumento nº 2215036-11.2016.8.26.0000, 27ª Câmara de Direito Privado, rel. Ana Catarina Strauch, jul. 06/12/2016) "DECLARATÓRIA Realização de assembleia para constituição do condomínio onde o apelante detém a propriedade de sete unidades Convenção de Condomínio editada, na forma do art. 1.332, inc. III, do CC, que não contém qualquer referência impeditiva de locação por temporada Elaboração do Regimento Interno, cuja previsão foi estabelecida nos termos do art. 1.334, inc. V, do CC, o qual veda a locação por temporada dos imóveis localizados no Condomínio recorrido Impossibilidade Regimento Interno que é sede inadequada para instituir limitação não prevista na Convenção Condominial Registro da Convenção de Condomínio para que tenha eficácia perante os condôminos Irrelevância Imposição do ato registrário tão somente no que tange a terceiros Inteligência do art. 1.333, parágrafo único, do CC Locação por temporada que não é incompatível com os fins residenciais das unidades condominiais de propriedade do recorrente Recurso provido para julgar-se procedente o pedido." (Apelação nº 0009004-11.2012.8.26.0400, 10ª Câmara de Direito Privado, rel. João Batista Vilhena, jul. 25/02/2014) (grifei). Saliente-se que o Condomínio poderá sempre se valer de multas em caso de perturbação, utilização nociva ou anormal da propriedade, na forma do artigo 1337 do Código Civil. Passo agora para a análise do pedido de obrigação de fazer relativo à alegação de que o réu realizou obras estruturais na unidade imobiliária indo de encontro à vedação estabelecida no regimento interno em seu art. 12, alínea "b". Neste tocante não vislumbro nos autos lastro probatório de realização de obras estruturais internas no apartamento do demandado, que não as noticiadas pelo próprio autor nos documentos de fls. 68/70 e 74/82 e que no meu sentir não podem impedidas, devendo a previsão proibitiva da convenção ser interpretada com razoabilidade, do contrário, não seria possível sequer uma mudança de parede, o que não é cabível, pois não se enquadra em nenhuma das hipóteses previstas no art.1336 do Código Civil. Destes documentos e alegações das partes não há como se afirmar, que as aludidas reformas abalaram a estrutura do prédio ou que proporcione uma alteração na fachada deste. Ademais, não é vedado aos condôminos realizar obras e reformas no interior de seu apartamento, desde que obedçam às regras e normas de engenharia e arquitetura e não causem abalos em sua estrutura, tudo devidamente acompanhado de técnicos especializados e com amparo ao poder de polícia do estado. Portanto, considerando não existir nos autos comprovação de que as obras feriram tais normas, não merece acolhida o pedido de obrigação de fazer concernente à realização de obras ou reformas trazendo de volta a originalidade do projeto dos apartamentos do condomínio. Por fim, ao contrário do que sustentado pela parte ré, não restou demonstrada a existência de litigância de má-fé por parte do autor. Este não distorceu os fatos, embora tenha dado a eles interpretação jurídica que não prosperou. Deste modo, verifico que a parte autora não incorreu em nenhuma das condutas previstas no art. 80 do CPC, que ensejariam a litigância de má-fé. Em consequência, indefiro o pedido de aplicação das sanções correspondentes. Diante do acima exposto, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos, afastando as questões preliminares, resolvendo assim o mérito da lide, nos termos do art. 487, inc. I, do Código de Processo Civil, ao tempo que indefiro o pedido de tutela antecipada e, por conseguinte, revogo a liminar anteriormente concedida. Sucumbente, a parte autora arcará com o pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios, arbitrados estes em 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa, haja vista do grau de zelo, do lugar de prestação do serviço, da natureza e importância da causa, do trabalho realizado pelos procuradores da parte vencedora e do tempo exigido, conforme § 2º do art. 85 do CPC. Publique-se. Registre-se. Intime-se. Na hipótese de interposição de recurso de apelação, intime-se o apelado para apresentar contrarrazões em 15 (quinze), encaminhando-se os autos ao E.TJPE. Em caso de não interposição/oposição de recurso, certifique-se o trânsito em julgado e, em seguida, não havendo requerimento das partes, arquivem-se os autos. Jaboatão dos Guararanes, 25 de Outubro de 2018. RAQUELI EVANGELISTA FERREIRA, Juíza de Direito