

Processo: 0064727-38.2015.8.19.0001

Fls.

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento Comum - Direitos e Deveres do Condômino / Condomínio em Edifício

Autor: CONDOMINIO DO EDIFICIO PAJUSSARA

Síndico: ROGERIO DE ARAUJO RIBEIRO

Réu: CARMEN LUCIA MARQUES MOREIRA

Réu: ESPOLIO DE LUIZ FERREIRA

Representante Legal: VENANCIO PESSOA CHAVES

Procurador: MESMA ADVOGADA DO 1º RÉU

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Simone Gastesi Chevrand

Em 21/09/2016

Sentença

Processo nº: 0064727-38.2015.8.19.0001

Autor: Condomínio do Edifício Pajussara

Réus: Carmem Lúcia Marques Moreira;

Espólio de Luiz Ferreira

DECISÃO

Trata-se de ação de conhecimento, processada pelo rito comum ordinário, objetivando a condenação dos réus na obrigação de absterem-se de utilizarem "sua unidade imobiliária de forma comercial ou não residencial", bem como de indenizarem o autor pelo valor despendido com honorários advocatícios para ajuizamento desta ação, de R\$8.000,00, ou segundo Tabela da OAB/RJ.

Para tanto, afirma que o réu é proprietário do apartamento 106 do Edifício situado na Ladeira dos Tabajaras, 94, Copacabana, onde está constituído o Condomínio autor. Esclarece que o Condomínio tem destinação exclusivamente residencial, conforme sua Convenção, em seu art. 7º. Todavia, os réus vem alugando seu imóvel para fins comerciais, ali exercendo atividade informal de hotelaria. Assim, á diversas anotações deixadas na portaria do edifício com nomes de pessoas que ocupariam o imóvel como hóspedes por poucos dias. Isto não se confunde com locação

residencial ou por temporada, mas sim a empreendimento hoteleiro ou assemelhado. A despeito de notificações, os réus mantem a prática, gerando diversos transtornos aos demais condôminos.

Junta documentos às fls. 16 ss.

Encaminhado o feito ao Setor de Mediação, sem composição das partes (fl. 156).

O autor pediu antecipação dos efeitos da tutela (fls. 172/173).

Contestação de fls. 203 ss. Refutam o mérito, alegando que não prestam qualquer serviço mas apenas alugam o imóvel em questão por temporada. Destaca que não há prazo mínimo legal para configuração da locação por temporada. E que o imóvel é alugado em sua integralidade, e não em cômodos, como ocorre em hotéis. Aduzem que sempre buscaram levar o máximo de segurança ao prédio e moradores com as locações realizadas. Mas não podem ter seu direito de propriedade tolhido. Junta documentos (fls. 210 ss.).

Réplica de fls. 238 ss.

Proposto acordo pelos réus (fl. 254), com a qual o autor não concordou.

Especificadas provas, foi proferido saneador de fl. 266 que deferiu produção de prova oral.

Audiência de instrução, conforme assentada de fls. 405/406. Na ocasião, foi produzida prova oral (fls. 409 ss.) e sugerido acordo pelo Juízo.

As partes apresentaram alegações finais escritas (fls. 418 ss.).

Eis o Relatório.
DECIDO:

Encerrada fase instrutória e tornando-se impossível a composição das partes, passo ao exame do mérito, no qual tenho que não assiste razão ao autor.

Inicialmente, impende destacar que não há qualquer discussão neste processo quanto ao fato de que os réus realizam sucessivos contratos de locação do imóvel que titularizam, situado no Condomínio autor, nem que isto gera transtornos eventuais aos demais condôminos.

A questão nodal a ser solvida reside, de concreto, na análise de estarem os réus descumprindo a Convenção condominial e dando destinação empresarial ao seu imóvel, através de locações assim consideradas - como equiparada a de hotéis - e, ainda, se podem os demandados ser condenados na obrigação de absterem-se de assim proceder.

Tenho que a análise da prova produzida não permite concluir no sentido da tese autoral.

Ficou demonstrado que os réus realizam diversas e sucessivas locações do apartamento em questão em sua integralidade (ou seja, e não de forma fracionada com locação parcial de cômodos a pessoas distintas), por breves períodos de tempo.

Não há, porém, como se concluir que tais contratos perdem natureza de locação residencial por temporada, eis que a posse do bem é cedida integral e exclusivamente ao inquilino, por breve espaço de tempo, sem qualquer conjugação com prestação de serviços casada.

Diz o art. 48 da lei 8.245/91 que locação para temporada é aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorram tão somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

Essencialmente, o que caracteriza a locação para temporada, distinguindo-a das demais espécies de locação, é o prazo de sua duração.

Não há, todavia, tempo mínimo previsto na lei que permita alterar a natureza desse contrato.

Destarte, o contrato de locações é regulado pela Lei do Inquilinato (8.245/91) e menciona no seu artigo 1º que continuam regulados pelo Código Civil e leis especiais as relações jurídicas em apart hotel, flats, hotéis-residência e equiparados.

A palavra hospedagem é derivada de hospedar, do latim hospitari, que significa residir temporariamente. Porém, para caracterização de hospedagem é necessário que o estabelecimento preste serviços regulares aos seus hóspedes, tais como: lavanderia, arrumadeira, recepção, entre outros. Além disso, o estabelecimento deve estar devidamente autorizado a funcionar.

Na espécie em análise o que se verificou é que os réus alugam seu apartamento a inquilinos diversos, ainda que por prazos breves - mas nunca superiores a noventa dias - sem, contudo, oferecerem qualquer prestação de serviço.

Sendo assim, não há qualquer viabilidade na pretensão aqui deduzida que, na realidade, objetiva tolher dos demandados o legítimo exercício de explorarem financeiramente sua propriedade imóvel.

Veja-se que a locação por temporada, ainda que eventualmente acarrete transtornos ao Condomínio autor (o que muito provavelmente ocorre no caso concreto, como ressaltaram informantes ouvidas pelo Juízo) deve ser resolvida administrativamente, através da aplicação de penalidades previstas na Convenção a elas correspondentes.

Na linha do assinalado, aqui não ficou comprovada destinação do imóvel distinta da permitida na Convenção condominial. Logo, inviável se apresenta impor aos réus o óbvio: cumprir a Convenção condominial, porquanto isto apenas se afiguraria legítimo caso ficasse demonstrada conduta reiterada diversa da legítima.

Na espécie, sequer há comprovação de que os réus usurpem seu legítimo direito de propriedade. De modo que eventuais desavenças entre as partes devem ser resolvidas através de legítimas aplicações de penalidades administrativas.

Ainda em consequência, não há que se falar em imposição, aos réus, do dever de ressarcir honorários de advogado do autor que, por conta própria, optou por ajuizar a presente ação.

Por todo o exposto, julgo improcedente a pretensão autoral e, em consequência, condeno o autor ao pagamento das despesas processuais e honorários de advogado da parte adversa que arbitro em 10% sobre o valor da causa.

Rio de Janeiro, 08 de novembro de 2016.

Simone Gastesi Chevrant
Juíza de Direito

Rio de Janeiro, 08/11/2016.

Simone Gastesi Chevrant - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Simone Gastesi Chevrant

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4MYX.B1IA.NAY4.IQRI**
Este código pode ser verificado em: <http://www4.tjrj.jus.br/CertidaoCNJ/validacao.do>