

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
SEXTA CÂMARA CÍVEL

Apelação n.º. **0107553-45.2016.8.19.0001**

**APELANTE: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MONTE FATIMA**

**APELADO: VERA LUCIA ESTEVES**

Relatora: **DES. CLAUDIA PIRES DOS SANTOS FERREIRA**

APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. LOCAÇÃO POR TEMPORADA. PRETENSÃO DE CONDENAÇÃO DA RÉ A ABSTER-SE DE UTILIZAR A SUA UNIDADE HABITACIONAL OU OUTRAS QUE ADMINISTRA NO CONDOMÍNIO AUTOR, POR TEMPORADA OU HOSPEDAGEM, QUE NÃO SEJA ÚNICA E EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL, NA FORMA PERMITIDA NA CONVENÇÃO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO AUTURAL. CONVENÇÃO QUE PERMITE A LOCAÇÃO POR TEMPORADA, SE TIVER FIM RESIDENCIAL. HIPÓTESE DOS AUTOS. AUTOR QUE NÃO COMPROVOU FINALIDADE DIVERSA. MANUTENÇÃO DO JULGADO. HONORÁRIOS RECURSAIS, FIXADOS CONSOANTE A REGRA DO ART. 85, §11 DO NCPC. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

## **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **APELAÇÃO CÍVEL N.º 0107553-45.2016.8.19.0001**, entre as partes acima mencionadas.

Acordam os Desembargadores que compõem a 6ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, por unanimidade, em **NEGAR PROVIMENTO**

ao recurso do autor, nos termos do voto da  
Desembargadora Relatora.

Rio de Janeiro, de de 2017.

**CLAUDIA PIRES DOS SANTOS FERREIRA**  
**Desembargadora Relatora**

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
SEXTA CÂMARA CÍVEL

Apelação n°. **0107553-45.2016.8.19.0001**

**APELANTE: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MONTE FATIMA**

**APELADO: VERA LUCIA ESTEVES**

Relatora: **DES. CLAUDIA PIRES DOS SANTOS FERREIRA**

## **RELATÓRIO**

Trata-se de ação de obrigação de não fazer, proposta por **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MONTE FATIMA** em face de **VERA LUCIA ESTEVES**, sustentando que a ré, embora não resida no condomínio, aluga sua unidade por temporada, o que é vetado pela convenção. Salientou que os moradores observaram rotatividade fora do normal no prédio, especificamente na propriedade de número 310, que pertence à ré. Ressaltou que a administração do condomínio, em consequência da informação recebida, passou a pesquisar a respeito e constatou que a ré, de fato, aluga o seu imóvel por temporada e hospedagem, evidenciado na data de 21 de janeiro deste ano, quando a própria comunicou no livro de ocorrências do prédio que o hóspede da unidade 310, de sua propriedade, tentou suicídio, confessando, assim, expressamente, que explora o imóvel para fins de temporada. Mencionou, ainda, que a ré deixou

claro, em cópia do contrato de locação de imóvel por temporada, que aluga seu imóvel para fins de hospedagem e temporada e não residencial. Requer seja a ré condenada a abster-se de utilizar a sua unidade habitacional ou outras que administra no condomínio autor, por temporada ou hospedagem, que não seja única e exclusivamente residencial, na forma permitida na convenção condominial, sob pena de aplicação de multa diária.

Devidamente citada, a ré apresentou contestação às fls. 77/83, alegando que há observância a convenção do condomínio, eis que a locação é residencial, embora seja por temporada. Ressaltou que a locação por temporada é permitida pela própria lei de locação e tem natureza residencial. Esclareceu que não explora a locação com finalidade não residencial e que, embora tenha utilizado a palavra "hóspede" na comunicação feita no livro, ressaltou que se trata de locação por temporada. Alegou, inclusive, que vem sofrendo danos de ordem moral, diante do questionamento sobre a sua reputação e que o síndico não vem cumprindo a sua obrigação, eis

que não procede ao encaminhamento do seguro de incêndio dos apartamentos que ela administra, bem como, a inviabiliza de ter acesso a cópias das atas das assembleias e, ainda, deixa de dar publicidade da convocação das assembleias, conforme dispõe o § 3º da cláusula 3ª da convenção, o que impossibilita o conhecimento prévio dos assuntos a serem tratados em cada um desses atos assembleares. Requer o acolhimento da preliminar, a improcedência do pedido autoral e, seja julgado procedente o pedido reconvenicional para condenar a parte autora reconvinida a lhe indenizar quantia a título de dano moral em valor não inferior a 20 salários mínimos, bem como, seja a autora condenada a franquear-lhe o acesso ao seguro incêndio de seu apartamento e dos apartamentos que administra e a fornecer as cópias das atas de assembleias, a fim de que a mesma exerça o seu direito como condômina e como representante dos condôminos que a ela entrega os imóveis para locação por temporada, sob pena de multa diária, Por fim, requer seja a autora reconvinida condenada a cumprir a cláusula 3ª da convenção, a fim de dar publicidade às datas das assembleias de

condomínio por meio de publicação em jornal de grande circulação.

A sentença, proferida pela douta Juíza da 13ª Vara Cível da Comarca da Capital, Dra. Ledir Dias de Araújo, julgou improcedente o pedido autoral, condenando a autora ao pagamento das custas e honorários, fixados em R\$1.000,00 (um mil reais), nos termos do artigo 85, §2º do CPC/15, em favor do CEJUR-DPGE. Julgou, ainda, procedente em parte ínfima o pedido reconvenicional, condenando a parte autora reconvinida a cumprir o § 3º da cláusula 3ª da convenção, a fim de dar publicidade às datas das assembleias de condomínio por meio de publicação em jornal de grande circulação. Condenou a ré/reconvinte ao pagamento das custas e honorários, fixados em R\$500,00 (quinhentos reais), sobrestando a execução, diante da gratuidade, deferida.

Irresignado, o autor apelou, às fls. 119/122, reiterando os argumentos de sua inicial, ressaltando que a convenção veta a locação por temporada, devendo prevalecer sobre o disposto no artigo 48 da lei de locações. Esclareceu que a

locação por temporada viola a finalidade das unidades autônomas, que é de caráter residencial familiar. Argumentou que as locações por temporada, além de contrariar a convenção, criam uma série de inconvenientes, tais como, por exemplo, aumento de consumo de água, provoca insegurança aos demais condôminos e ao próprio condomínio e a falta de compromisso dos locatários hóspedes com as normas do edifício estritamente residencial familiar. Pretende a reforma do julgado, com a procedência do pedido.

Contrarrazões da ré, às fls. 133/137, pugnando pela manutenção do julgado, ressaltando que o condomínio não se desincumbiu do ônus de demonstrar que as locações se davam em caráter comercial, pelo contrário, foram acostados alguns contratos de locação que atendiam os requisitos previstos na lei de locações para que se dê o aluguel por temporada.

**É o relatório. Peço dia.**

Rio de Janeiro, de de 2017.

**CLÁUDIA PIRES DOS SANTOS FERREIRA**

**Desembargadora Relatora**

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
SEXTA CÂMARA CÍVEL

Apelação n°. **0107553-45.2016.8.19.0001**

**APELANTE: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MONTE FATIMA**

**APELADO: VERA LUCIA ESTEVES**

Relatora: **DES. CLAUDIA PIRES DOS SANTOS FERREIRA**

## **VOTO**

Inicialmente, destaco que o presente apelo foi interposto já na vigência do novo CPC, que deverá ser aplicado ao caso.

O presente recurso é tempestivo, presente os demais requisitos para sua admissibilidade, devendo ser conhecido.

Apesar das alegações do autor, não merece reforma o julgado.

Inicialmente, vejamos o que dispõe o artigo 48 da lei de locações:

Art. 48. Considera-se **locação para temporada 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 decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias**, esteja ou não mobiliado o imóvel.

Vejam os o que dispõe, ainda, a convenção condominial:

Cláusula segunda – Dos Direitos e Obrigações dos Condôminos (...)

Parágrafo primeiro: **É expressamente proibido** a qualquer título, estiver na posse ou uso das unidades autônomas:

b) alienar, **alugar**, ceder ou usar **as unidades autônomas para** clubes de jogos, danças ou música, fins políticos, pessoas de vida duvidosa ou de maus costumes, estabelecimentos de qualquer gênero de comércio ou indústria, escritórios para quaisquer profissões, pensões, **hospedagem ou locação de cômodos para quaisquer outros fins, que não sejam exclusivamente residenciais.**

Na hipótese, a convenção condominial não traz qualquer vedação à locação, mesmo que por temporada, para fins residenciais.

Apesar da alegação do condomínio de que a ré vem usando a sua unidade habitacional de número 310 para fins não residenciais, nenhuma prova é feita neste sentido.

Aliás, o documento, juntado pelo autor às fls. 42/43, em que se verifica a realização de contrato de locação pelo prazo de 90 dias, bem como, o documento, juntado pela ré às fls. 84, em que trouxe a cópia de contrato de locação do imóvel pelo prazo de 45 dias, comprovam que as locações que a ré realizou em sua unidade habitacional, embora fossem por

temporada, em consonância com o disposto no artigo 48 da lei de locações, apresentam fins residenciais, conforme permitido na convenção.

Desse modo, a pretensão da autora de condenar a ré a abster-se de locar o imóvel por temporada, com fins residenciais, não merece prosperar.

Como se vê, não merece reforma a bem fundamentada sentença.

Por fim, deve ser acrescida a verba honorária o percentual de 5% ao percentual cabível após a liquidação do julgado, nos termos do artigo 85, §11º do CPC/15, levando-se em conta o trabalho adicional, realizado pelo advogado do autor em grau recursal.

Ante o exposto, voto pelo **desprovemento** do apelo da autora. Acrescento, por fim, o percentual de 5% à verba honorária, nos termos do artigo 85, §11 do CPC/15.

Rio de Janeiro, de de 2017.

**CLÁUDIA PIRES DOS SANTOS FERREIRA**  
**Desembargadora Relatora**