



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Comarca de Porto Belo**  
**1ª Vara**

**Autos nº 0000659-83.2013.8.24.0139**

**Ação: Procedimento Comum/PROC**

**Autor:** Cezar Roberto Blum

**Réu:** Condomínio Horizontal Panorâmico Bombinhas

**Vistos, etc.**

**I – Relatório**

**Cezar Roberto Blum** ajuizou a presente *"ação declaratória de nulidade de decisão de assembleia c/c obrigação de não fazer e obrigação de fazer c/c indenização por danos morais com pedido de tutela antecipada"* em face de **Condomínio Horizontal Panorâmico Bombinhas**, objetivando, em síntese: a) a declaração da nulidade da decisão da assembleia condominial ocorrida em 13.01.2002, que proibiu a locação das unidades autônomas para temporada pelos condôminos; b) a declaração da nulidade da multa imposta ao autor, por ter alugado sua unidade autônoma no ano de 2012; c) a determinação de que o réu se abstenha de impedir o acesso de locatários na dependência do condomínio; d) a imposição, ao réu, da obrigação de divulgar o teor da decisão proferida nos presentes autos aos demais condôminos; e e) a condenação do réu ao pagamento de indenização por danos morais em favor do autor.

Resumidamente, o autor alegou que é proprietário de um imóvel que faz parte do condomínio réu, identificado pelo número 63 (sessenta e três), utilizada para uso próprio e eventuais locações para temporada. Todavia, tem desavenças de longa data com o síndico do réu, o qual proíbe os condôminos de alugarem suas unidades autônomas esporadicamente.

A referida proibição tem como base ata de assembleia geral do réu datada de 07.04.2002. No entanto, aduziu o autor que tal decisão condominial é eivada de nulidade, pois contraria a convenção condominial e o ordenamento jurídico pátrio.

Afirmou, ainda, que, descontente com a proibição em comento, locou seu imóvel para uma família de conhecidos no mês de dezembro de 2012. Entretanto, tais conhecidos teriam sido impedidos de adentrarem ao condomínio por representantes do réu, o que causou enorme constrangimento ao autor.

A locação em questão culminou na aplicação de multa condominial no importe de R\$ 890,00 (oitocentos e noventa reais), a qual o autor reputa indevida.

Por fim, informou que o síndico do réu é proprietário de imobiliária e que realiza locações de imóveis inseridos no condomínio para temporada, contrariando as normas de convivência comum que são aplicadas ao autor e aos demais condôminos.

Em razão disso, ajuizou a presente demanda, formulando os pedidos supracitados. Além disso, pugnou pela concessão de tutela antecipada para: a) suspender a eficácia da decisão da assembleia geral que proibiu a locação temporária das unidades



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Comarca de Porto Belo**  
**1ª Vara**

autônomas do condomínio réu; e b) suspender a exigibilidade da multa ora impugnada (fls. 02-22).

A exordial veio acompanhada de documentos (fls. 23-64).

O pleito antecipatório foi deferido em partes, com a determinação da suspensão da cobrança da multa mencionada na petição inicial e abstenção do réu de promover a inscrição do nome do autor em cadastros de restrição de crédito (fls. 65-67).

Citado (fls. 70-71), o réu contestou o feito. Preliminarmente, arguiu: a) a decadência do direito de pleitear a anulação da assembleia geral objeto de discussão; e b) a prescrição do direito de declaração da nulidade da referida assembleia. Quanto ao mérito, alegou, em resumo, que: a) a assembleia ordinária impugnada se deu de forma regular e que, ainda que houvessem irregularidades, estas estariam supridas pela presença do autor no ato; e b) inoocorreram danos morais passíveis de indenização, pois o impedimento dos locatários de entrarem no condomínio se deu pela ausência de identificação pessoal. Também impugnou os documentos referentes à suposta locação de imóveis pelo síndico. Ao final, manifestou-se pelo julgamento de total improcedência da demanda (fls. 75-84).

No ensejo, o réu carrou documentos (fls. 85-132).

O autor informou a interposição de agravo de instrumento contra a decisão que deferiu parcialmente o pedido de tutela antecipada (fls. 136-154).

Houve réplica (fls. 155-163).

À fl. 175, foram afastadas as preliminares arguidas pelo réu e declarado saneado o feito. Ainda, designou-se audiência preliminar com vistas à conciliação, a qual restou inexitosa (fl. 194).

Após, foi designada audiência de instrução e julgamento (fl. 201).

Aportou aos autos cópia de decisão do TJSC, em que não foi conhecido o agravo de instrumento interposto pelo autor (fls. 213-219).

Ao longo da instrução, foram ouvidas duas testemunhas do autor e duas do réu, bem como colhidos os depoimentos pessoais de ambas as partes. A testemunha Newton Castro, arrolada pelo autor, foi contraditada pelo réu. Todavia, após manifestação das partes, foi deferida a oitiva sob compromisso legal de dizer a verdade (fls. 249 e 271-272).

Foi apresentado agravo retido pelo réu quanto à decisão que permitiu a inquirição da referida testemunha (fls. 307-314), tendo o autor apresentado suas contrarrazões (fls. 317-324).

As partes apresentaram alegações finais, reiterando os argumentos e pedidos deduzidos ao longo da instrução processual (fls. 278-287 e 288-293).

Após, os autos vieram conclusos.

É o relato do essencial. Decido.

## **II – Fundamentação**

### **II.I – Preliminarmente: do agravo retido**

Antes de adentrar ao mérito da demanda, verifico que o réu interpôs agravo retido contra a decisão que indeferiu a contradita à testemunha Newton Castro, de



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Comarca de Porto Belo**  
**1ª Vara**

interesse do autor, permitindo sua oitiva (fls. 271-272).

Apesar de tal espécie recursal não existir mais sob a égide da legislação adjetiva em vigor, em atenção ao disposto no art. 523, § 2º, do CPC/73, vigente à época de interposição do recurso, mantenho a decisão agravada por seus próprios fundamentos.

Saliento, inclusive, que como a decisão agravada foi proferida em audiência de instrução, o aludido recurso deveria ter sido interposto oral e imediatamente no próprio ato solene, conforme redação expressa do art. 523, § 3º, do código processual pretérito.

Feitas estas considerações, passo ao exame do *meritum causae*.

**II.II – Do mérito**

A resolução da presente demanda diz respeito à verificação da nulidade ou não da assembleia condominial ocorrida em 07.04.2002, na qual ficou proibida a locação de unidades autônomas para temporada pelos condôminos da parte ré. Os demais pedidos formulados pelo autor decorrem de tal verificação, salvo o pedido de indenização por danos morais, que requer o exame da ocorrência de dano na situação específica indicada na peça inaugural.

Dito isso, passo a analisar de forma específica os pedidos em questão.

**II.II.I – Da nulidade da assembleia condominial**

Em resumo, autor pugna pela declaração de nulidade da proibição de locação para temporada dos imóveis que fazem parte do condomínio réu, decorrente de decisão tomada pelos condôminos na assembleia geral ordinária de 07.04.2002. Argumenta que tal proibição é contrária à legislação pátria, porquanto implica em limitação indevida do direito de propriedade. Além disso, afirma que a medida visa garantir ao síndico do réu a exploração exclusiva dos alugueres de imóveis no condomínio, já que a imobiliária a ele pertencente realiza negócios de tal natureza (fls. 02-22).

Por outro lado, o réu defende que a referida assembleia não possui vícios que ensejem sua nulidade ou anulação. Entende que a o direito à propriedade não é absoluto, de modo que a proibição de locação para temporada não o ofende, até porque advém de decisão tomada em conjunto pelos interessados. Ressalta, ainda, que o autor participou das assembleias condominiais que trataram do assunto, sendo que apenas discordou da proibição a esta forma de locação quando a determinação não lhe foi mais favorável (fls. 75-84).

Nota-se que a resolução da presente demanda diz respeito verificação da nulidade ou não da deliberação condominial impugnada. A respeito da nulidade do negócio jurídico, Sílvio de Salvo Venosa leciona que:

*A função da nulidade é tornar sem efeito o ato ou negócio jurídico. A ideia é fazê-lo desaparecer, como se nunca houvesse existido. Os efeitos que lhe seriam próprios não podem ocorrer. Trata-se, portanto, de vício que impede o ato de ter existência legal e produzir efeito, em razão de não ter sido obedecido qualquer requisito essencial" (Direito civil: parte geral v. 1. 13 ed. São Paulo: Atlas, 2013. p. 506).*

As hipóteses de nulidade do negócio jurídico foram arroladas pelo legislador nos arts. 166 e 167 do Código Civil, *in verbis*:



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Comarca de Porto Belo**  
**1ª Vara**

*"Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando:*

*I - celebrado por pessoa absolutamente incapaz;*

*II - for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto;*

*III - o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito;*

*IV - não revestir a forma prescrita em lei;*

*V - for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para*

*a sua validade;*

*VI - tiver por objetivo fraudar lei imperativa;*

*VII - a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção".*

*"Art. 167. É nulo o negócio jurídico simulado, mas subsistirá o que se dissimulou, se válido for na substância e na forma".*

Como no caso em tela não se discute a prática de simulação, a declaração de nulidade perseguida pelo autor requer a demonstração de uma das situações descritas nos incisos do art. 166 do diploma legal supracitado.

Primeiramente, cumpre esclarecer que a pretensão do autor é admissível, ainda que este tenha participado da assembleia de condomínio cuja deliberação pretende declarar nula e mesmo de outras assembleias nas quais se reiterou a proibição de locação objeto de litígio. É que: *"o negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo"*, tal como preceitua o art. 169 do Código Civil, sendo permitida sua alegação por qualquer interessado (art. 168, *caput*, do aludido *codex*).

Além do mais, percebe-se que o autor buscou solucionar o imbróglio extrajudicialmente junto ao réu. Colhe-se da ata simplificada da assembleia geral ordinária realizada em 04.01.2014 que o autor propôs a revisão da proibição de aluguel para temporada dos imóveis que compõe condomínio. No entanto, foi vencido por maioria de votos dos condôminos presentes (fls. 198-199).

Superado este ponto, observa-se que a deliberação condominial objurgada pelo autor consiste, na verdade, em limitação do direito fundamental à propriedade, incluído no *caput* do art. 5º da CRFB/88. Ao tratarem do tema em pauta, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald fazem algumas considerações a respeito do direito em comento:

*"O direito subjetivo e propriedade concerne à relação jurídica complexa que se forma entre aquele que detém a titularidade formal do bem (proprietário) e a coletividade de pessoas. Nos bens imóveis, nasce a propriedade através do ato do registro, que a tornará pública e exigível perante a sociedade. O objeto da relação jurídica ora decantada é o dever geral de abstenção, que consiste na necessidade de os não proprietários respeitarem o exercício da situação de ingerência econômica do titular sobre a coisa [...].*

*A propriedade não é o retrato material do imóvel com as características físicas, mas a feição econômica e jurídica que a representa formalmente, dotando o proprietário de uma situação ativa que lhe permita o trânsito jurídico de titularidades e a proteção plena do aparato jurisdicional" (Curso de direito civil: reais v. 5. 11 ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 217).*



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Comarca de Porto Belo**  
**1ª Vara**

Essa relação jurídica existente entre o proprietário e o bem, mencionada no trecho supracitado, está consubstanciada no art. 1.228, *caput*, do Código Civil, que pode ser considerado norma elementar do direito em apreço. *In verbis*:

*"Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha".*

Compreende-se que as faculdades descritas no indigitado preceito normativo evidenciam o vínculo econômico presente na relação existente entre o proprietário e seu bem, que é característico do direito de propriedade. Isto fica ainda mais evidente quando se pensa na possibilidade de alienação onerosa do bem (relativa à faculdade de dispor) ou na percepção dos frutos oriundos dele oriundos (que se refere à faculdade de gozar), dentre os quais, por exemplo, se encontra o aluguel.

Ainda que inegável sua importância social e jurídica, o direito à propriedade, como todo o direito fundamental, não é absoluto, nem ilimitado. Percebe-se que a própria legislação ordinária estabelece condições para seu pleno exercício, que, por vezes, podem implicar em restrições ao proprietário ou mesmo na perda da propriedade sobre determinado bem. A título de ilustração, os parágrafos do art. 1.228 do Código Civil dispõem, entre outras situações, sobre a necessidade de o direito à propriedade atender às finalidades econômicas e sociais, de modo a preservar o meio ambiente (§ 1º); e sobre as hipóteses de desapropriação pelo Poder Público (§§ 3º e 4º).

Entretanto, eventuais restrições ao aludido direito que extrapolem as situações previstas em lei somente podem ser admitidas quando devidamente justificadas. É preciso existir motivo plausível que enseje a limitação do direito do proprietário de explorar o bem como melhor lhe aprouver, mormente quando o exercício deste direito se dá de maneira lícita.

Em se tratando de condomínios, como no caso *sub judice*, é comum o surgimento de conflitos no que toca aos desdobramentos do direito de propriedade. Como se está diante de diversos proprietários de unidades autônomas que estão inseridas em área comum, há situações em que os anseios da coletividade acabam por colidir com os interesses individuais. Não raramente, isto implica na violação de direitos do indivíduo pelos demais condôminos e vice-versa.

A fim de dirimir ao máximo a possibilidade de conflitos desta espécie, o legislador ordinário estabeleceu no art. 19 da Lei n. 4.591/64, *ipsis litteris*:

*"Art. 19. Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos".*

Em sentido semelhante, colhe-se do art. 1.314, *caput*, do Código Civil:

*"Art. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.*



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Comarca de Porto Belo**  
**1ª Vara**

Ademais, o disposto no art. 1.335, inciso I, do referido diploma legal, reforça o direito de propriedade do condômino sobre a unidade autônoma, já que permite-lhe: "*usar, fruir e dispor livremente de suas unidades*".

Da leitura dos artigos legais colacionados acima, verifica-se que o direito do proprietário sobre sua unidade autônoma é resguardado no ordenamento jurídico pátrio, desde que respeitados os interesses da coletividade. Ou seja, permite-se a limitação do direito em comento caso se verifique que seu exercício, por um dos condôminos, esteja causando prejuízos aos demais.

Tais esclarecimentos se fazem importantes, *in casu*, pois está claro que a deliberação tomada pela assembleia condominial em discussão consiste, de fato, em limitação ao direito de propriedade de todos os condôminos. Com a proibição da locação dos imóveis para temporada, se está retirando dos proprietários das unidades autônomas a faculdade de explorar economicamente a coisa, através da percepção dos alugueres.

Na situação em tela, chama a atenção o fato de que a referida proibição não contém nenhuma justificativa prévia, por parte dos condôminos. Consta na ata da assembleia geral extraordinária de 07.04.2002 a seguinte deliberação:

*"Foi aprovado pela A.G.E.: [...] f) que é expressamente proibido a locação de imóveis no condomínio para uso temporário, como também a utilização das áreas comuns (piscina, quadras, etc...) por locatários, empregados de condôminos e outros que não sejam condôminos ou convidados destes"* (fl. 35).

Posteriormente, em Assembleia Geral Ordinária realizada em 05.01.2003, ficou estabelecido que o "uso temporário" supracitado se refere à locação por prazo inferior a 90 (noventa) dias (fls. 35 e 89-90). No entanto, nem nesta assembleia, nem nas posteriores que trataram do assunto foram apresentados os motivos que levaram à proibição da locação por temporada. Sequer há indicação do *quorum* que aprovou a medida (fls. 86-125), com exceção daquela juntada às fls. 198-199, em que a manutenção desta restrição se deu por maioria de votos.

Observa-se, ainda, que inexistente qualquer previsão de vedação à locação por temporada nas normas internas do réu. A convenção condominial acostada às fls. 37-45 é silente quanto ao tema. O regimento interno, trazido à baila pelo réu às fls. 127-132, também não dispõe acerca do tema. Diferentemente do que alega o réu e do que consta em algumas das atas de assembleias gerais (v. g. fl. 117), o art. 16 do Regimento Interno do réu não trata do prazo mínimo para locação imobiliária, já que apresenta a seguinte redação:

*"Art. 16. A locação dos imóveis integrantes do condomínio deveser comunicada ao síndico"* (fl. 129).

Outrossim, ao que tudo indica, a locação de imóveis para temporada é prática comum no condomínio réu, em que pese a proibição ora examinada. Existe menção a tal conduta nas atas de reunião do conselho fiscal de 20.01.2007 (fl. 103) e das assembleias gerais ordinárias realizadas nos dias 03.01.2009 (fl. 117) e 05.01.2013 (fl. 124). Não obstante, a prova oral colhida ao longo da instrução corrobora esta constatação.

Em seu depoimento pessoal, o autor afirmou que: quem pratica locações no condomínio é a empresa do síndico do réu; inclusive, conversou com outros



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Comarca de Porto Belo**  
**1ª Vara**

condôminos, que afirmam alugar seus imóveis na temporada pela imobiliária do síndico; o síndico costuma usar um chavão quando vê o depoente: "aos amigos do rei, as benesses; aos inimigos, as agruras" (depoimento gravado em mídia audiovisual – fl. 253).

A testemunha Orlando José Veríssimo, por sua vez, aduziu em juízo que: quando trabalhava no condomínio, lembra que o Sr. Toninho e o Sr. César alugavam as casas na temporada; não sabe dizer se tais locações, ou mesmo outras, eram feitas por intermédio da imobiliária Becker; atualmente, presta serviços como autônomo para o autor (depoimento gravado em mídia audiovisual – fl. 253).

Em sentido similar foi o testigo de Newton Roberto Teixeira de Castro, o qual declarou na audiência de instrução que: morou no condomínio réu durante três anos, quando alugou um imóvel; sempre houve problema para entrada de pessoas desconhecidas no local; quando firmou sua locação, foi por intermédio da imobiliária pertencente ao síndico, que comanda todos os negócios existentes no condomínio; tudo passa pela mão do síndico, desde locação, até área construída, segurança, entre outros; nunca houve problema de locação esporádica para veranistas, pois, casas vizinhas eram comumente alugadas, com autorização do síndico; ouviu falar de problemas entre o síndico e o autor; não sabe dizer se o autor fez locação de seu imóvel ou não, mas que todas as locações feitas dentro do condomínio são feitas pela imobiliária do síndico; havia proibição explícita de que outras imobiliárias adentrassem no condomínio, salvo se autorizadas pelo síndico; presume que a casa de sua vizinha era alugada, pois em diversos finais de semana havia pessoas diferentes frequentando o imóvel (depoimento gravado em mídia audiovisual – fl. 253).

Por fim, Edmar Edgar Becker, síndico do réu, também confirmou a ocorrência das locações quando inquirido sob o pálio do contraditório. Colhe-se de seu depoimento pessoal que: é síndico do condomínio desde 1992, sendo que nunca foi substituído da função; não faz locação de imóveis, apenas indicou algumas locações, mas nunca cobrou; se consta no contrato que a locação é superior a três meses, não se aplica multa; não impede que os condôminos aluguem suas casas, sendo que há casos em que estes optam por locar a casa e pagar a multa, porque esta é menor ao valor da diária da locação; já faz 03 (três) anos que está fora da Imobiliária Becker (depoimento gravado em mídia audiovisual – fl. 253) [Grifei].

Com base nas informações transcritas acima, percebe-se que a deliberação condominial que proibiu a locação de imóveis por temporada carece de eficácia no plano fático. Em especial, a declaração do síndico do réu de que alguns condôminos optam por alugar seu imóvel independentemente da aplicação de multa pelo condomínio revela a inadequação da determinação coletiva ora questionada.

Ademais, a existência da proibição impugnada causa ainda mais estranhamento em razão das alegações de que a imobiliária pertencente ao síndico do réu costuma intermediar locações de imóveis inseridos no Condomínio Panorâmico Bombinhas para temporada. Além do depoimento pessoal do réu e da testemunha Newton, a ata notarial de fl. 55-61 evidencia que a Imobiliária Becker de fato realizava tais negociações.

Neste sentido, destacam-se as mensagens de e-mail constantes no aludido documento, enviadas por colaboradora da Imobiliária Becker, (Gisele S. P. Schaffer), informando a existência de imóveis do condomínio réu disponíveis para locação diária, pelo



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Comarca de Porto Belo**  
**1ª Vara**

importe de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) e que não eram divulgadas imagens dos bens no site da empresa em virtude da proibição de aluguel para temporada (fl. 54).

Ressalta-se, aliás, que o síndico do réu não apresentou nenhum documento que comprove seu desligamento da imobiliária que carrega seu sobrenome, ou mesmo outra prova que pusesse em cheque aquelas amealhadas pelo autor.

Pelo que foi elucidado até o momento, percebe-se que a proibição da locação de imóveis para temporada vigente no condomínio réu, além de injustificada, acaba por beneficiar indevidamente alguns condôminos, notadamente aqueles cuja prática aparentemente proibida é tolerada – ou mesmo estimulada – pelo síndico Edmar Edgar Becker. Isto leva à conclusão de que a restrição em comento ofende dispositivos legais relativos ao exercício do direito de propriedade, pelos condôminos do réu, no que concerne às suas unidades autônomas, nomeadamente: art. 1.228, *caput*, art. 1.314, *caput*, e art. 1.335, inciso I, do Código Civil; e art. 19 da Lei n. 4.591/64, todos mencionados anteriormente.

Mais do que isso, a deliberação condominial combatida pelo autor colide com o texto da CRFB/88. A uma, como consectário lógico da limitação ao exercício do direito fundamental à propriedade que, como visto, encontra amparo no art. 5º, *caput*, da Carta Magna. A duas, em virtude da lesão ao princípio constitucional da igualdade que se constata na espécie, uma vez que a proibição da locação para temporada não é imposta a todos os condôminos, conforme análise do arcabouço probatório realizada alhures.

Neste passo, não há como se reputar válida deliberação condominial que colida frontalmente com disposições constitucionais e legais. Não se questiona, com isso, o caráter vinculante das decisões oriundas de assembleia geral de condôminos. Mas, para que seja legalmente admitida a eficácia de tais decisões, é preciso que as mesmas não sejam contrárias ao ordenamento jurídico pátrio, o que não é o caso dos autos.

Com relação ao assunto em pauta, haure-se da jurisprudência:

**"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE DELIBERAÇÃO DE ASSEMBLÉIA CONDOMINIAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECURSO DO AUTOR. NULIDADE DA DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLÉIA DO CONDOMÍNIO DEMANDADO QUE PROIBIU AOS LOCATÁRIOS POR TEMPORADA O ACESSO À PISCINA, SAUNA, PLAYGROUND, LAVANDERIA, SALÃO DE FESTAS. EFICÁCIA HORIZONTAL DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS. AFRONTA AO DIREITO À ISONOMIA DECORRENTE DA LIMITAÇÃO DO USO A DETERMINADO GRUPO DE PESSOAS. INEXISTÊNCIA DA MESMA PROIBIÇÃO EM RELAÇÃO AOS CONVIDADOS E/OU AUTORIZADOS PELO PROPRIETÁRIO. AFRONTA AO DIREITO DE PROPRIEDADE, DIANTE DA LIMITAÇÃO DA LIVRE DISPOSIÇÃO DO BEM. AUSÊNCIA DE PROVA POR PARTE DO CONDOMÍNIO DEMANDADO ACERCA DA REITERAÇÃO DA PRÁTICA DE INFRAÇÕES POR MAU USO DA PROPRIEDADE POR LOCATÁRIOS. FALTA DE RAZOABILIDADE DA LIMITAÇÃO GENÉRICA IMPOSTA. PEDIDO JULGADO PROCEDENTE TÃO-SOMENTE PARA DECLARAR NULA A PROIBIÇÃO DIRIGIDA AOS LOCATÁRIOS. INVIABILIDADE DA CONDENAÇÃO DO CONDOMÍNIO AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO. PROIBIÇÕES BASEADAS EM DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLÉIA CONDOMINIAL. ILICITUDE INEXISTENTE. REQUISITOS DA RESPONSABILIDADE**



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Comarca de Porto Belo**  
**1ª Vara**

*CIVIL NÃO CONFIGURADOS. SENTENÇA REFORMADA. INVERSÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA DO AUTOR. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO".* (TJSC, Apelação Cível n. 2007.044616-6, de Balneário Camboriú, rel. Des. Saul Steil, Primeira Câmara de Direito Civil, j. 13-03-2012) [Grifei].

Logo, verifica-se que proibição do aluguel para temporada de imóveis que fazem parte do condomínio réu, decorrente da assembleia geral extraordinária realizada em 07.04.2002, (fls. 34-35), deve ser declarada nula, forte no art. 166, inciso II, do Código Civil.

**II.II.II – Da nulidade da multa**

Além da declaração de nulidade da deliberação assemblear examinada acima, o autor pretende a declaração de nulidade da multa condominial que lhe foi aplicada em virtude da locação de sua unidade autônoma (lote n. 63) para temporada em dezembro de 2012, no valor de R\$ 890,00 (oitocentos e noventa reais).

Sem mais delongas, o pedido em questão merece acolhimento, em decorrência da declaração de nulidade da deliberação condominial supracitada. Declarada nula a proibição em comento, torna-se igualmente nula a multa aplicada ao autor, que tem como base a restrição ilegal ao direito de propriedade analisada no item II.II.I do presente *decisum*.

Referente ao tema, assinala Sílvio de Salvo Venosa que:

*"A nulidade é penalidade que importa em deixar de existir qualquer efeito do ato, desde o momento de sua formação (ex tunc). A sentença que decreta a nulidade retroage, pois, à data do nascimento do ato viciado. O ideal legal é que os efeitos do negócio jurídico nulo desapareçam como se nunca houvessem se produzido" (Direito civil: parte geral v. 1. 13 ed. São Paulo: Atlas, 2013. p. 511).*

No mesmo sentido, já se decidiu:

*"APELAÇÃO CÍVEL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. PROCEDÊNCIA NA ORIGEM. I - PRELIMINARES. CERCEAMENTO DE DEFESA. JULGAMENTO ANTECIPADO. PROVA TESTEMUNHAL. PROVA DOCUMENTAL SUFICIENTE. PROEMIAL SUPERADA. - PRESCRIÇÃO. NEGÓCIO JURÍDICO NULO. IMPRESCRITIBILIDADE. PREFACIAL SUPERADA. II - MÉRITO. ESCRITURA PÚBLICA. CONTEÚDO CERTIFICADO POR OFICIALA RESPONSÁVEL. VALIDADE. FÉ PÚBLICA. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE NÃO DERRUÍDA. - PROCURAÇÃO. 'OUTORGANTE' FALECIDO. NULIDADE ABSOLUTA. ATOS DECORRENTES INVÁLIDOS. RETORNO AO STATU QUO ANTE. [...] O ato jurídico nulo, por atingir a ordem jurídica estabelecida pelo Estado, possui ineficácia intrínseca, que não pode ser suprimida ou corrigida pela vontade das partes nem por decisão judicial, não produzindo efeito algum. Logo, sua nulidade pode ser aventada em qualquer tempo, porque nunca será alcançada pela prescrição [...]"* (TJSC, Apelação Cível n. 2007.059656-4, de Balneário Camboriú, rel. Des. Henry Petry Junior, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 28-04-2011).

Portanto, a declaração de nulidade da multa aplicada ao autor pela locação de seu imóvel para temporada é medida que se impõe.



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Comarca de Porto Belo**  
**1ª Vara**

**II.II.III – Do dano moral**

De outro norte, o autor pugna pela condenação do réu à indenização por danos morais, em razão dos alegados constrangimentos vividos no episódio em que seus inquilinos foram impedidos de adentrar no condomínio réu. Afirma que os locatários de seu imóvel tiveram de esperar por várias horas para ingressar no imóvel, o que só foi possível depois de discussões com o síndico do réu e seus prepostos.

Por outro lado, o réu alega que, naquela ocasião, a entrada dos inquilinos do autor foi inicialmente impedida, ante à ausência de identificação destes. Uma vez apresentada a documentação que permitia o ingresso das pessoas no condomínio, sua passagem foi permitida. Aduz, ainda, que a resolução do impasse se deu de forma rápida e pacífica.

Antes da análise probatória quanto ao ponto, faz-se necessário esclarecer que o dano moral aventado não está diretamente ligado à nulidade da proibição de locação temporária, porquanto o autor indica na peça vestibular fato específico que teria lhe causado prejuízos de ordem imaterial.

Dito isso, é cediço que o dever de indenizar decorre da prática de ato ilícito que venha a causar prejuízo a outrem. Ocorrendo dano, ainda que de natureza moral, em razão e ação ou omissão cometida por negligência ou imperícia, a parte lesada possui o direito de ser reparada por aquela que deu causa à perda, conforme exegese dos artigos 186 e 927 do Código Civil.

A caracterização da responsabilidade civil exige a demonstração de três requisitos básicos, quais sejam: conduta (ação ou omissão), dano ou prejuízo e nexo de causalidade. Além disso, em se tratando de responsabilidade civil subjetiva, faz-se necessária a verificação da culpa em sentido amplo do agente causador do dano.

No que se refere aos danos morais, Sérgio Cavalieri Filho assinala que, à luz da CRFB/88, o dano moral consiste em uma violação do direito à dignidade (em sentido estrito), ou de algum direito ou atributo da personalidade (em sentido amplo). Segundo o autor:

*“Se dano moral é agressão à dignidade humana, não basta para configurá-lo qualquer contrariedade. [...] Só deve ser reparado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte a normalidade do nosso dia a dia, no trabalho, no trânsito, entre amigos e até no ambiente familiar, tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo. Se assim não se entender, acabaremos por banalizar o dano moral, ensejando ações judiciais em busca de indenizações pelos mais triviais aborrecimentos”* (CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de responsabilidade civil**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2014. p. 111-112).

Na hipótese dos autos, o arcabouço probatório constante no caderno processual não demonstra a ocorrência de dano moral passível de ressarcimento. Neste ponto, a prova oral colhida ao longo da instrução foi de suma importância para elucidação do caso.



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Comarca de Porto Belo**  
**1ª Vara**

Em seu depoimento pessoal, o autor declarou que: no final de 2012, alugou sua casa por cerca de duas semanas; quando chegaram, os inquilinos não conseguiram entrar no condomínio por expressa determinação do síndico; tais pessoas foram tratadas de forma grosseira, houve constrangimento e, depois de um bate-boca na portaria, com ameaças por parte do síndico, os inquilinos foram autorizados a entrar; tais pessoas ficariam cerca de 15 (quinze) dias na casa, pelo valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), mas, em razão do ocorrido, ficaram no máximo uma semana, não se recorda ao certo; há o constrangimento de o síndico chegar na porta da casa do depoente e perguntar se está alugando a casa, se é inquilino; naqueles fatos, enviou um funcionário seu para resolver o problema, o qual foi ameaçado pelo síndico; seu cunhado também foi constrangido, por utilizar sua casa, pelo fato de o síndico achar que era uma locação da casa; não se recorda quem era o funcionário do condomínio que estava na portaria no momento dos fatos; houve o pré-cadastramento dos inquilinos, bem como foram feitas cópias dos documentos pessoais e informadas placas dos carros, conforme norma do condomínio; este cadastramento foi feito na portaria do réu, cerca de uma semana antes da chegada dos inquilinos; não informou no dia do cadastro se as pessoas eram inquilinas, parentes ou etc., pois entende que não precisa, já que a casa é sua; quem fez o cadastramento foi seu funcionário, juntamente com algum dos funcionários da portaria; quando as pessoas chegaram, estava tudo autorizado, mas, como era em sua residência, chamaram o síndico, que proibiu a entrada (depoimento gravado em mídia audiovisual – fl. 253).

Orlando José Veríssimo, testemunha arrolada pelo autor, afirmou em juízo que: já trabalhou no condomínio réu, do qual saiu em 2008; presenciou algumas situações em que o síndico do réu abordava pessoas que chegavam para utilizar a casa do autor, perguntando se eram locatários da casa ou não; isso ocorria também com relação a pessoas que ocupavam casas de outros condôminos; mas, notava que o síndico fazia mais verificações na casa do autor do que nos demais imóveis; em algumas vezes, o síndico impediu algumas pessoas de entrarem na casa do autor; pelo que recorda, tais pessoas não tinham autorizações; é regra do condomínio de que somente podem entrar pessoas com autorização (depoimento gravado em mídia audiovisual – fl. 253).

Na audiência de instrução, a testemunha Newton Roberto Teixeira de Castro aduziu que: sempre houve problema para entrada de pessoas desconhecidas no condomínio; por vezes, ocorria o impedimento da entrada de pessoas, ainda que autorizadas; a autorização consiste em uma lista deixada na portaria, com nome, CPF e RG de convidados, o que cria um transtorno para os casos de vir alguma visita imprevista; (depoimento gravado em mídia audiovisual – fl. 276).

Observa-se que as testemunhas arroladas pelo autor se limitaram a informar que, por vezes, a entrada de pessoas era impedida por colaboradores do réu, especialmente quando não havia autorização na portaria para seu ingresso no condomínio. Entretanto, nenhuma delas confirmou a ocorrência do fato narrado na exordial.

O síndico do réu, por seu turno, informou sob o crivo do contraditório que: é síndico do condomínio desde 1992, sendo que nunca foi substituído da função; conhece o autor; com relação aos fatos narrados na inicial, afirma que qualquer pessoa pode entrar no condomínio, desde que autorizado pelo condômino; no entanto, devem ser indicadas as pessoas e os carros que vão entrar, bem como é preciso ter alguém em casa para acompanhar a



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Comarca de Porto Belo**  
**1ª Vara**

entrada; naquele dia, recebeu uma ligação do porteiro dizendo que havia um carro com pessoas que queriam entrar na casa do autor; mas, não tinha nenhum documento, apenas um funcionário do autor havia passado na portaria informando que este havia alugado a casa; mas, essa mera informação não serve, pois é preciso um documento formalizando a autorização; foi até a portaria, onde as pessoas lhe disseram que já haviam pago, mostrando o contrato de aluguel; pediu para que um funcionário levasse os carros até a casa do autor e entrou em contato com o procurador do autor para apresentar a autorização para que as pessoas utilizassem o imóvel; este procurador apareceu, muito alterado e mal-criado, que apresentou a documentação e deixaram as pessoas entrar; o que aconteceria depois, relativamente à multa, não importou naquele momento; não demorou muito para resolver a situação; não havia nenhum documento relativo ao fato no livro de ocorrências do condomínio; não houve tumulto nenhum, salvo quando o procurador do autor chegou; afirma que no documento que autorizava a entrada, constava que o este rapaz deveria acompanhar a entrada dos inquilinos no condomínio (depoimento gravado em mídia audiovisual – fl. 253).

Em sentido semelhante, extrai-se da oitiva dos informantes Dhiancarlo Santos Costa e Sidnei Agenor de Oliveira, ambos funcionários do réu, que os fatos ora analisados não se deram tal qual narrados pelo autor.

Dhiancarlo disse em juízo que: é funcionário do réu há cerca de 04 (quatro) anos; conhece o autor; é chefe de manutenção, sendo responsável pelo pessoal que faz a limpeza, bem como acompanha os carros quando entram pessoas no condomínio; não se recorda de ter presenciado conduta estranha do síndico do réu com relação ao autor; ouviu falar pelo pessoal do condomínio que existem divergências entre eles; quanto aos fatos em discussão, recorda de ter acompanhado quatro carros de "gringos", "argentinos", da portaria até a casa do autor; não sabe do que ocorreu antes disso, na portaria; outros dois carros ficaram na portaria, pois acha que o porteiro estava conferindo a documentação; acredita que tais pessoas ficaram entre uma e duas semanas na casa do autor; pela norma do condomínio, se a pessoa não apresentar documentos, ela não é autorizada a entrar; pelo que viu, as pessoas estavam aguardando e conversando no carro (depoimento gravado em mídia audiovisual – fl. 253).

Semelhante foi o teor do depoimento de Sidnei, o qual informou que: é funcionário do réu há 03 (três) anos, mas trabalhou anteriormente por 09 (nove) anos no condomínio; conhece o autor; estava na portaria na dia dos fatos; um funcionário do autor comentou alguns dias antes que iria chegar um pessoal na casa; depois disso, ninguém comentou mais nada, nem apresentou documentos; no dia, chegaram algumas pessoas, sendo pedido que apresentassem documentos, mas não quiseram apresentá-los; como não poderia liberar nesta situação, ligou para o síndico; o síndico chegou e as pessoas mostraram o contrato de aluguel da casa do autor, no celular; primeiro, liberaram os quatro primeiros carros, depois um funcionário do autor chegou e explicou que eles estavam autorizados e apresentou documentos; a autorização para entrada pode ser feita previamente ou na hora em que chegam no condomínio, mas, no caso, as pessoas não tinham a documentação no momento em que chegaram; as pessoas ficaram esperando na portaria, mas não houve nenhum constrangimento ou ameaça; não se recorda, mas acredita que as pessoas ficaram na casa do autor mais de uma semana (depoimento gravado em mídia audiovisual – fl. 253).

Com base nos testigos citados acima, percebe-se que não restou



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Comarca de Porto Belo**  
**1ª Vara**

comprovada a situação vexatória descrita na peça exordial. Nem o tratamento grosseiro por parte do síndico e demais colaboradores do réu aos inquilinos do autor, tampouco a demora excessiva e indevida para liberação de sua entrada no condomínio foram demonstradas.

Pelo contrário, percebe-se que os empecilhos à liberação dos locatários se deram pela ausência de documentação hábil para sua identificação e autorização da entrada destas pessoas nas dependências do réu. Exigência, esta, que decorre de norma interna do condomínio réu, conforme artigo 6, alínea "a.10", da Convenção do Condomínio, e arts. 13 e 14 do Regimento Interno, respectivamente colacionados abaixo:

*"Artigo 6 - São deveres dos condôminos, além de outros previstos no Regimento Interno, na Lei Especial ou constantes desta convenção:*

*[...] a.10 – permitir a entrada de pessoas estranhas ao Condomínio sem prévia identificação junto à portaria" (fl. 40).*

*"Artigo 13º. O acesso de qualquer pessoa ao condomínio (com exceção das pessoas indicadas pelo condômino) só será permitido com prévia autorização dos respectivos proprietários (ou locatários)".*

*"Artigo 14º. Todo terceiro só poderá ingressar no condomínio mediante autorização expressa do condômino e deverá identificar-se junto à portaria" (fl. 129).*

No caso *sub judice*, a situação vivenciada pelo autor ou, mais precisamente, por seus inquilinos, se amolda ao que juridicamente se classifica como "mero aborrecimento", não estando configurado o dano moral. Isto, porque, o episódio objeto de discussão foi rapidamente resolvido entre os funcionários do condomínio e os locatários, tendo sido permitida sua entrada logo após a identificação pessoal dos últimos.

Assim, apesar de ter claramente ter gerado descontentamento ao autor, o infortúnio narrado não causou nenhum prejuízo relevante à dignidade, honra, imagem, ou demais direitos da personalidade, a ponto de ensejar reparação pecuniária.

A respeito da configuração do dano moral, haure-se da jurisprudência:

*"[...] Para a configuração do dano moral o sofrimento de quem se diz ofendido deve ultrapassar a linha da normalidade, atingindo sobremaneira a reputação, a honra ou a integridade moral do indivíduo e o seu comportamento psicológico. Não merece indenização o simples desagrado, a irritação ou o aborrecimento do outro diante de situação cotidiana ou de mero inadimplemento contratual no qual não se verificou nenhuma abusividade suscetível de causar à parte grave constrangimento. [...]" (TJSC, Apelação Cível n. 0300347-80.2015.8.24.0004, de Araranguá, rel. Des. Sebastião César Evangelista, Segunda Câmara de Direito Civil, j. 01-03-2018).*

Desta forma, o pedido de indenização por danos morais não merece prosperar, já que não restou caracterizado o dano imaterial apontado pelo autor.

#### **II.II.IV – Das obrigações de fazer e não fazer**

Por fim, o autor requereu que sejam impostas ao réu as obrigações de: não fazer, relativa à abstenção de impedir o acesso de locatários nas dependências do condomínio, desde que devidamente identificados e autorizados pelo proprietário; e de fazer, correspondente à divulgação da decisão proferida *in casu* a todos os condôminos.



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Comarca de Porto Belo**  
**1ª Vara**

Em que pesem suas alegações, os pedidos não merecem prosperar.

Com relação à obrigação de não fazer, inexistem nos autos quaisquer provas de que o réu tenha obstado o ingresso de terceiros nas dependências do condomínio (locatários ou não) quando devidamente identificados. Aliás, como já se verificou no item II.II.III desta sentença, o impedimento da entrada de estranhos se deu nos casos em que não ocorreu a identificação e/ou autorização do proprietário, tal qual orientam a convenção condominial e o regimento interno do réu.

Logo, não há motivos que ensejem a determinação de tal obrigação, até porque, ao que tudo indica, se trata da medida atualmente adotada pelo réu.

Quanto à obrigação de fazer indicada pelo autor, entendo que o pedido carece de embasamento legal. Nota-se, aliás, que o autor sequer apontou os fundamentos de tal requerimento no bojo da peça inaugural.

Além disso, destaca-se que o presente processo público, o que permite a qualquer pessoa o acesso ao conteúdo da presente decisão, sem que seja necessário determinar ao réu que informe a todos os condôminos a respeito. Neste passo, nada que o próprio autor leve ao conhecimento dos demais condôminos o teor da sentença proferida *in casu*.

Frisa-se, em arremate, que a regra geral é de que a sentença produz efeito apenas *inter partes*, não atingindo a terceiros. Portanto, eventuais pretensões decorrentes da declaração de nulidade da deliberação assemblear discutida *in casu* deverão ser pleiteadas pelos interessados através da via processual adequada.

Imperativo ressaltar que a "divulgação" pretendida pelo autor, que não compete acolhimento, não se confunde com o dever de registro e inclusão desta sentença ao "livro de atas" do réu, o que se faz necessário para garantir eficácia ao provimento judicial.

Desnecessárias maiores digressões para se verificar que os pedidos em apreço devem ser julgados improcedentes.

### **III - Dispositivo**

Ante o exposto, com fulcro no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos formulados por **Cezar Roberto Blum** na presente *actio* proposta em face de **Condomínio Horizontal Panorâmico Bombinhas**, para:

a) **Declarar parcialmente nula** a "*Assembleia Geral Extra Ordinária do Condomínio Panorâmico*" realizada em 07.04.2002 (cópia às fls. 34-35), forte no art. 166, inciso II, do Código Civil, **especificamente no que diz respeito à proibição da locação dos imóveis inseridos no referido condomínio para temporada.**

Por conseguinte, deverá o réu providenciar o registro e a inclusão de cópia da presente sentença em seu livro de atas, a fim de garantir eficácia ao *decisum*.

b) **Declarar nula a multa aplicada ao autor**, referente à locação para temporada do imóvel identificado como "Lote 63" no mês de dezembro de 2012, no valor de R\$ 890,90 (oitocentos e noventa reais), cuja cópia consta à fl. 32, com base no art. 166, inciso II, do Código Civil, confirmando, assim, a tutela antecipada deferida às fls. 65-67.



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Comarca de Porto Belo**  
**1ª Vara**

c) **Rejeitar** os pedidos de condenação do réu ao pagamento de indenização por danos morais e obrigações de fazer e não fazer formulados na peça exordial, conforme fundamentação.

Diante da sucumbência recíproca, condeno ambas as partes, *pro rata*, ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, nos moldes do art. 86, *caput*, do Código de Processo Civil.

Quanto aos honorários advocatícios de sucumbência, considerando as peculiaridades do caso em apreço e o fato de ser inestimável o proveito econômico obtido, bem como em razão do ínfimo valor atribuído à causa, fixo-os no importe de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago por cada uma das partes ao patrono *ex adverso* pelo trabalho prestado ao longo do trâmite processual.

No mais, desentranhe-se dos autos a peça de fls. 294-303, eis que idêntica àquela de fls. 278-287.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Cumpridas as demais formalidades legais de praxe, arquivem-se.

Porto Belo (SC), 14 de junho de 2018.

**André Luiz Anrain Trentini**  
**Juiz de Direito**