



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

Autos n. 0302119-27.2016.8.24.0139

Ação: Procedimento Comum

Parte Autora: Gonzalo Enrique Landeira Cabrera/

Parte Ré: Condomínio Residencial Moradas de Quatro Ilhas/

SENTENÇA

Cuida-se de "**ação ação anulatória de assembleia-geral extraordinária e atos decorrentes com pedido de tutela provisória de urgência antecipada**" ajuizada, em 28/11/2016, por **Gonzalo Enrique Landeira Cabrera** em desfavor de **Condomínio Residencial Moradas de Quatro Ilhas**, nos autos qualificados, ao argumento de que, em assembleia geral extraordinária, foi alterada a convenção de condomínio e regimento interno para proibir a locação por temporada, o que, no seu entender, viola o direito de propriedade, bem como a normativa legal da matéria.

Pede, ao final, liminar e definitivamente, a anulação da assembleia geral extraordinária e, em decorrência, a modificação convenção de condomínio e do regimento interno, no ponto questionado.

O pleito antecipatório restou parcialmente deferido para suspender os efeitos da referida assembleia e dos atos decorrentes.

Devidamente citada, a parte ré apresentou resposta na forma de contestação escrita, oportunidade em que arguiu: (a) preliminarmente, a falta de interesse de agir quanto ao pedido de anulação da integralidade da assembleia; (b) no mérito, que à exceção do autor, todos os demais condôminos anuíram à alteração, de modo que preenchidos todos os requisitos da legislação, pelo que a decisão é regular, soberana e deve, portanto, prevalecer sobre a vontade individual; (c) o autor pretende fazer uso indevido da unidade, para fins comerciais, o que põe em risco a segurança de todos os condôminos.

Pleiteia, ao cabo, o acolhimento da preliminar e, subsidiariamente,



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

improcedência da pretensão autoral.

Em audiência de conciliação, restou infrutífera a proposta conciliatória.

Após a impugnação à contestação, vieram-me os autos conclusos para sentença.

É o relatório.

Passo a fundamentar e decidir.

Trata-se de ação em que a parte autora, condômino do réu, pretende ver declarada nula a assembleia geral extraordinária que alterou a convenção condominial e o regimento interno para vedar a locação por temporada.

Antes de prosseguir, registre-se que o feito será julgado antecipadamente, a teor do art. 355 do Código de Processo Civil, uma vez que se trata de providência que está em harmonia com a razoável duração do processo (art. 5º, LXXVIII, da Constituição Federal) e que, presentes as hipóteses legais, notadamente não havendo necessidade de produção de outras provas – como se verifica na espécie –, não implica cerceamento de defesa.

Pois bem.

Após detida análise do caderno processual, tem-se que o pedido autoral merece acolhida.

Antes de prosseguir, saliente-se que não questiona a parte autora aspectos formais da alteração manejada, mas, tão somente, a legalidade do seu teor, uma vez que defende violar o seu direito de propriedade, além de outras normas que regulam a matéria.

Do compulsar dos autos, verifica-se que, em 25.06.2016 foi realizada assembleia geral extraordinária para o fim de alterar a convenção condominial e o regimento interno (fl. 136), os quais, quanto ao tema combatido, passaram a conter as seguintes redações, respectivamente:

Convenção - Art. 8º Almejando fundamentalmente beneficiar a segurança, saúde e sossego entre os condôminos, nos termos do art. 7º



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

desta convenção, fica expressamente proibida, no todo ou em parte, a locação (aluguel) das unidades por "temporada" (diárias), bem como a utilização dos apartamentos para atividades de cunho empresarial ou industrial, pensão, república, consultório, oficinas, instituto de beleza, agremiações de qualquer natureza, sede de ensino ou ensaio musicais, com ou sem instrumentos.

Parágrafo único Será permitida exclusivamente a locação das unidades particulares por prazo não inferior a 01 (um) ano, desde que a pessoas de bons costumes, voltada a domicílio do inquilino (moradia fixa). (fl. 55)

Regimento interno - Art. 20 Não é permitido locar as unidades particulares a terceiros estranhos ao condomínio, locação (aluguel) das unidades por "temporada" (diárias), inclusive sublocação de quartos ou outras dependências dos apartamentos.

Parágrafo único Será permitida exclusivamente a locação das unidades particulares por prazo não inferior a 01 (um) ano, desde que a pessoas de bons costumes, voltada a domicílio do inquilino (moradia fixa). (fl. 56).

A parte ré defende a legitimidade de tais alterações, com fundamento na regularidade formal do ato, bem como do seu conteúdo, ao argumento de que o condomínio réu é de alto padrão, possui poucas unidades e, assim, os proprietários almejam segurança e sossego, o que restaria vulnerado com a locação por temporada.

A despeito das razões invocadas e da afirmada regularidade formal – sequer questionada na exordial, reitere-se -, tem-se que razão assiste à parte autora.

Em primeiro lugar, não é demasiado recordar que a Constituição Federal garante o direito de propriedade, em seu art. 5º, XXII. Tal direito, conquanto não seja absoluto e ilimitado, uma vez que deve ser exercido consoante a sua função social, demanda justo motivo para a sua flexibilização (nesse sentido: TJSC, Agravo de Instrumento n. 4000879-03.2017.8.24.0000, da Capital, rel. Des. Rubens Schulz,



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

Segunda Câmara de Direito Civil, j. 06-07-2017).

Demais disso, a teor do art. 1.228 do Código Civil, é ressaltado que "O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reaver a coisa do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha."

Tratando-se, na hipótese, de condomínio edilício, convém recordar que o Diploma Civil estatui, em seu art. 1.335, I, que são direitos do condômino "usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;", ainda que, de outro lado, imponha o 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.". Não é outro, aliás, o teor do art. 19 da Lei n. 4.591/64, a saber: "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 assim sendo, como já constou da decisão anterior, que deferiu parcialmente a pretensão liminar, o legislador não usa a expressão proprietário por pretender que cada um dos ocupantes possa gozar como quiser do bem que ocupa, desde que legítima a ocupação, proibida apenas a desvirtuação do objetivo do imóvel e a sua utilização de forma que prejudique o sossego, a salubridade e a segurança dos demais condôminos.

Nesse contexto, verifica-se que a pura e simples proibição de locação por temporada, sem que haja fundamentação concreta a respeito de utilização indevida por parte de proprietário, locatário ou qualquer ocupante, representa indevida limitação ao direito de propriedade.

A propósito, deve-se recordar que a locação por temporada é modalidade que não contém, em si, qualquer ilicitude; pelo contrário, está prevista no art. 48 da Lei n. 8.245/91, segundo o qual "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



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

decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel."

Vê-se, portanto, que a lei de regência das locações de imóveis urbanos previu apenas prazo máximo para a locação de temporada, ou seja, permite que seja pactuado por qualquer prazo, contanto que inferior a noventa dias. Diante do silêncio eloquente do legislador, deduz-se que não há qualquer ilegalidade na locação por temporada, nem mesmo aquela realizada por curto espaço temporal (nesse sentido: STJ, Agravo em Recurso Especial n. 1.174.291, Rel. Min. MARCO AURÉLIO BELLIZZE, 24.11.2017).

Não é demasiado pontuar que o condomínio réu se encontra localizado no Município de Bombinhas/SC, o qual, sabidamente, tem forte e precípua vocação turística, o que torna ainda mais corriqueira a realização de tal sorte de contrato, bem ainda a destinação, por inúmeros proprietários, de suas unidades imobiliárias para tal fim durante o período de temporada de verão com o objetivo de angariar recursos provenientes do turismo – no que, igualmente, não há nada de ilegítimo.

Importa, nesse ponto, salientar que o fato de pretender o autor auferir lucros decorrentes do aluguel de sua unidade imobiliária não torna, como quer fazer crer a parte ré, a utilização comercial, já que permanece residencial – ainda que por curto espaço de tempo – e não desnatura a destinação da edificação.

Tamanha é a desmedida incursão das normas condominiais no direito de propriedade que a convenção, não contente em vedar apenas aluguéis por temporada, limitou os contratos de locação ao prazo mínimo de 01 (um) ano, ou seja, pretendeu proibir também pactos que não sejam, na acepção legal, por temporada, tudo a pretexto de segurança e em razão do alto padrão do condomínio.

Em assim sendo, impende recordar que a convenção "Está subordinada à lei, à qual jamais pode contrariar. Daí terem-se como nulas as resoluções da assembleia geral que venham infringir textos de diplomas legais." (RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das coisas*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 630), o que, por evidente e por decorrência, estende-se ao regimento interno.

Nulas, portanto, as deliberações da assembleia geral extraordinária



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

realizada na data de 25.06.2016 que alterou a convenção e o regimento interno do condomínio réu, exclusivamente nos pontos referentes à proibição da locação por temporada e ao prazo mínimo dos contratos locatícios.

Com isso não se quer dizer que são ilegítimas as preocupações do condomínio réu com segurança e sossego; pelo contrário, como visto acima, são deveres dos condôminos não utilizar as suas unidades "de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes." (art. 1.336, IV, do Código Civil), inclusive com previsão de penalidades para a hipótese de descumprimento.

Também a conclusão aqui vertida não impede que o condomínio réu adote procedimentos de segurança em relação aos locatários por temporada, a fim de registrá-los e identificá-los, como já é feito em relação aos parentes e amigos cessionários do uso da unidade, bem como aos visitantes (artigos 21 e 22 do regimento interno) – contanto, evidentemente, que não sejam de tal ordem que impeçam a locação por temporada.

Em sentido semelhante, já decidiu o Tribunal de Justiça Catarinense, a saber:

ACÇÃO DE ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO. TUTELA ANTECIPADA. ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA. MUDANÇA EM REGIMENTO INTERNO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO. QUESTÕES DE ORDEM FORMAL E MATERIAL. CONCENTRAÇÃO DO INTERLOCUTÓRIO NO SEGUNDO ASPECTO. LIMITAÇÃO AO USO DE ÁREAS COMUNS DO PRÉDIO POR LOCATÁRIOS DE TEMPORADA. ART. 5º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. ISONOMIA. TRATO DA MATÉRIA PELO ART. 1.345 DO CC/2002 E ART. 23 DA LEI DE LOCAÇÕES. TENDÊNCIA A EQUIPARAÇÃO DO INQUILINO. NESSE CONTEXTO, RESTRIÇÕES AOS CONDÔMINOS QUE DEVEM MIRAR APENAS CONDUTAS NEGATIVAS, NÃO A CASTA A QUE PERTENCEM. VEROSSIMILHANÇA DO PEDIDO DE SUSPENSÃO DO REGIMENTO PRESENTE. PERICULUM IN MORA. PREJUÍZO MATERIAL AOS DONOS QUE QUEIRAM ALUGAR, DEVIDO A PERDA DO ATRATIVO QUE AS UNIDADES OFERECEM. INTERLOCUTÓRIO MANTIDO. RECURSO DESPROVIDO. O princípio da igualdade (art. 5º, caput, da Constituição Federal) limita tanto a atuação do Poder Estatal quanto dos particulares, a quem descabe encetar nas suas relações quaisquer distinções de origem e classe, salvo justificada razoabilidade, que corresponde geralmente ao anseio sincero de garantir proteção aos desfavorecidos, ao invés de criar privilégios a certos grupos que concentram o poder. Avulta ilícito, nesse



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

contexto, limitar por meio do regimento interno o uso de áreas comuns de condomínio edilício a inquilinos de temporada, como se fosse a respectiva classe indigna de convívio. Ainda mais porque também o art. 1.345, II, do CC/2002 e art. 23 da Lei n. 8.245/91 tendem a equiparar o locatário ao dono do imóvel, evitando a discriminação ao cessionário da posse e uso. Forte a verossimilhança de argumentos concernentes a suspensão do regimento interno, o periculum in mora corresponde a perda no atrativo à locação dos imóveis, com prejuízo material inegável aos proprietários que delas assim queriam dispor. Recurso desprovido. (TJSC, Agravo de Instrumento n. 2011.005096-8, da Capital, rel. Des. Maria do Rocio Luz Santa Ritta, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 07-06-2011).

É o quanto basta.

Ante o exposto, com fundamento no art. 487, I, do Código de Processo Civil, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos formulados na inicial por **Gonzalo Enrique Landeira Cabrera** em face de **Condomínio Residencial Moradas de Quatro Ilhas** para **DECLARA NULA** a assembleia geral extraordinária (25.06.2016) e a alteração da convenção e do regimento interno do condomínio réu, exclusivamente no tocante à proibição de locação por temporada e ao estabelecimento de prazo mínimo para as locações (art. 8º e parágrafo único da Convenção e art. 20 e parágrafo único do Regimento Interno), mantidas hígdas, no mais.

Acaso já registradas as alterações acima indicadas no Registro de Imóveis, determino que o réu promova a anotação da presente decisão ou a adequação de seus termos ao determinado na presente sentença, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar do trânsito em julgado, sob pena de multa diária de R\$ 100,00 (cem reais), limitada a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Em consequência, confirmo a decisão antecipatória proferida.

Por conseguinte, condeno a parte ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), em atenção aos parâmetros previstos no art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Sentença registrada eletronicamente. Publique-se. Intimem-se.



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

Após o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se os autos.

Porto Belo, 15 de janeiro de 2019.

Michele Vargas
Juíza Substituta
DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
Lei n. 11.419/2006, art. 1º, § 2º, III, "a"