

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SERGIPE

ACÓRDÃO: 201614861
RECURSO: Apelação Cível
PROCESSO: 201500723514
RELATOR: RUY PINHEIRO DA SILVA

APELANTE	ARMANDO JOST RESENDE	Advogado: DIOGO DANTAS OLIVEIRA
APELANTE	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL CLUBE ATALAIA LTDA.	Advogado: ROBERTO BALDO CUNHA
APELADO	ARMANDO JOST RESENDE	Advogado: DIOGO DANTAS OLIVEIRA
APELADO	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL CLUBE ATALAIA LTDA.	Advogado: ROBERTO BALDO CUNHA

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL
- AÇÃO
DECLARATÓRIA
C/C PEDIDO DE
ANTECIPAÇÃO DE
TUTELA -
CONVENÇÃO DE
CONDOMÍNIO E
REGIMENTO
INTERNO QUE
LIMITAM, EM NO
MÍNIMO DE 30
(TRINTA) DIAS, O
PERÍODO PARA
ALUGUEL POR
TEMPORADA -
PEDIDO DE
ANULAÇÃO DESSA
CLÁUSULA
LIMITADORA -
TIPO DE
CONTRATO QUE
NÃO DESVIRTUA
O CARÁTER
RESIDENCIAL DO
IMÓVEL -
INTELIGÊNCIA DO
ART. 48 DA LEI Nº
8.245/1991 -
PRESUNÇÃO DE
QUE OS
INQUILINOS
TEMPORÁRIOS
SERÃO PESSOAS

DE CONDUTA QUE ATENDEM A MORAL OU OS BONS COSTUMES E QUE CAUSAM INSEGURANÇA - IMPOSSIBILIDADE - EXTRAPOLAÇÃO DO PODER REGULAMENTAR DO CONDOMÍNIO - LIMITAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE - PROPRIETÁRIO DE UNIDADE CONDOMINIAL QUE POSSUI DIREITO DE USAR E GOZAR DE SEU BEM, DESDE QUE NÃO HAJA DESVIRTUAMENTO DO CARÁTER RESIDENCIAL DO IMÓVEL - ART. 1.335 DO CÓDIGO CIVIL - INVALIDADE DO ART. 6º, PARÁGRAFO ÚNICO DO REGIMENTO INTERNO - RECURSO CONHECIDO E PROVIDO - RECURSO ADESIVO - PEDIDO DE MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS - PREJUDICADO.

1. A locação por temporada encontra previsão

legal no artigo 48 da Lei n.º 8.245/1991 e é aquela contratada por prazo não superior a 90 dias;

2. Verifica-se que o legislador, ao regulamentar o aluguel por temporada, na Lei de Inquilinato, concebeu a este tipo de locação o caráter residencial e não comercial, na medida em que o define como "residência temporária";

3. Não é porque o inquilino utiliza o imóvel por um curto período de tempo e paga uma contraprestação em dinheiro por isso, que confere ao aluguel por temporada o caráter de comercial;

4. As determinações deliberadas nas convenções de condomínio não são absolutas, de modo que, caso venham a se confrontar com direitos já estabelecidos no ordenamento

jurídico brasileiro,
podem ser
revistas e
invalidadas;

5. Não se pode presumir que os inquilinos temporários serão pessoas de conduta que atentem a moral ou os bons costumes ou que ainda afetam a segurança dos demais moradores, a justificar a limitação existente no regimento interno;

6. Não se pode admitir que haja uma interferência tão grande na propriedade privada do condômino a proibi-lo de usufruir do seu bem, sem que haja uma justificativa plausível;

7. Recurso de apelação conhecido e provido;

8. Recurso Adesivo prejudicado.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos da presente Apelação Cível, acordam os Desembargadores do Grupo II da 1ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, em **CONHECER** dos recursos para **DAR PROVIMENTO** ao recurso da parte autora e **JULGAR PREJUDICADO** o recurso da parte ré, nos termos do voto do Relator que fica fazendo parte integrante deste julgado.

Aracaju/SE, 16 de Agosto de 2016.

DES. RUY PINHEIRO DA SILVA
RELATOR

RELATÓRIO

Cuidam-se os presentes autos de recurso de Apelação interposto pelo **ARMANDO JOST RESENDE** e Recurso Adesivo interposto por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL CLUBE ATALAIA** contra sentença proferida pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível de Aracaju/SE, nos autos da Ação Declaratória movida pelo primeiro recorrente, que decidiu nos seguintes termos:

“(…)Em tudo ressei a noção segura de que o respeito ao direito de propriedade foi obedecido. O aglomerado se predispôs a instituir o condomínio para fins residenciais. Já naquele momento a lei impedia destino diverso à finalidade do empreendimento. Veio a convenção reafirmando o propósito residencial e fixando regras de harmonização. Depois disso, o regimento interno, no art. 6º, explicita que:

“Os apartamentos, no todo ou em parte, são unidades autônomas e destinam-se exclusivamente para fins residenciais, sendo expressamente proibido o uso, locação ou cessão para atividades profissionais, comerciais ou industriais de qualquer natureza, para depósito de bens comerciais ou industriais não residenciais, para “república de estudantes”, para pessoas de conduta que atente a moral ou os bons costumes, assim como, para qualquer fim escuso ou ilícito, nos termos do Código Penal e da Lei de Contravenções Penais.”

A nulidade do parágrafo único inserto em assembleia não beneficiaria o promovente. Pelo contrário, o mencionado parágrafo passou a admitir locação com prazo igual ou superior a trinta dias.

Firmado nessas razões, julgo a inicial improcedente e condeno o demandante ao pagamento das custas e mil

reais de honorários advocatícios. Publique-se. Registre-se. Intimem-se”.

Irresignado com o comando sentencial, a autor interpõe o presente apelo e, em suas razões, aduz que possui direito de alugar seu imóvel por temporada, uma vez que inexistente legislação (convenção ou regimento interno) que o proíba. Alega que a convenção do condomínio nunca fora aprovada por 2/3 dos condôminos. Pede que, mesmo sendo considerada regular a convenção, reconheça-se a nulidade do parágrafo único do art. 6º do regimento interno, pois ofende o direito de propriedade.

Ao término, requer o conhecimento e provimento do recurso.

Foram apresentadas contrarrazões.

Fora interposto recurso adesivo pela parte ré, pugnando, apenas, pela majoração dos honorários sucumbenciais.

Instado a se manifestar, o Ministério Público, através de parecer de lavra do Promotor de Justiça convocado Augusto César Leite de Resende, opinou pelo conhecimento e improvimento do recurso, nos seguintes termos:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. NULIDADE DE CLÁUSULA PREVISTA EM REGULAMENTO INTERNO DE CONDOMÍNIO. NÃO OCORRÊNCIA. EXERCÍCIO REGULAR DAS PRERROGATIVAS INERENTES À INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO. PELO IMPROVIMENTO.

RECURSO ADESIVO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. VALOR RAZOÁVEL. PELO IMPROVIMENTO.

Os autos subiram à 2ª Instância, para julgamento do recurso.

É o relatório.

VOTO

Os recursos são tempestivos e preenchem todos os requisitos necessários a sua admissibilidade, portanto o conhecimento se impõe.

Passo inicialmente a análise do recurso apelatório interposto pela parte autora.

Trata-se de recurso de Apelação interposto por **ARMANDO JOST RESENDE** contra sentença proferida pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível de Aracaju/SE, nos autos da Ação Ordinária movida em face do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL CLUBE ATALAIA LTDA**, que julgou improcedentes os pedidos iniciais, por entender ser possível que a convenção do condomínio dispusesse acerca da proibição dos alugueis por temporada.

Irresignado com o comando sentencial, o autor interpõe o presente apelo e, em suas razões, aduz que possui direito de alugar seu imóvel por temporada, uma vez que inexistente legislação (convenção ou regimento interno) que o proíba. Alega que a convenção do condomínio nunca fora aprovada por 2/3 dos condôminos. Pede que, mesmo sendo considerada regular a convenção, reconheça-se a nulidade do parágrafo único do art. 6º do regimento interno, pois ofende o direito de propriedade.

Pois bem.

A locação por temporada encontra previsão legal no artigo 48 da Lei n.º 8.245/1991 e é aquela contratada por prazo não superior a 90 dias. Vejamos o que diz o mencionado artigo:

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.

Parágrafo único. No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram.

Da leitura do dispositivo acima transcrito, verifica-se que o legislador, ao regulamentar o aluguel por temporada, na Lei de Inquilinato, concebeu a este tipo de locação o caráter residencial e não comercial, na medida em que o define como "residência temporária".

Sem embargos da diferenciação existente entre residência e morada para o Direito Civil, posto que o “inquilino temporário” não utiliza o imóvel para sua residência, mas sim para sua morada, o fato é que a Lei deu a este tipo de contrato o caráter residencial e não comercial.

Em outras palavras, é dizer que não é porque o inquilino utiliza o imóvel por um curto período de tempo e paga uma contraprestação em dinheiro por isso, que confere ao aluguel por temporada o caráter de comercial.

Ademais, não se pode confundir, como pretende o apelado, o aluguel por temporada com o serviço de hotelaria, este sim com caráter comercial.

Nas palavras de Sylvio Capanema de Souza¹:

“Cabe ressaltar, finalmente, que a locação por temporada não se confunde com aquelas celebradas em apart-hotéis, hotéis-residência ou assemelhados, cujo [regime jurídico](#) se subsume ao sistema do Código Civil, na forma do que dispõe o parágrafo único, alínea a, nº 4, ficando estas últimas fora do pálio protetor da Lei do Inquilinato.

A diferença é que nas locações de imóveis por temporada, ainda que mobiliados, o locador não fornece serviços regulares ao locatário, tal como se exige nos apart-hotéis.

Nestes, há um misto de contrato de locação de coisa e de locação de serviços, caracterizando, muito mais, o contrato atípico de hospedagem”. (sem grifos no original)

Assim, afasta-se de logo a alegação de que o imóvel que é alugado por temporada tem sua destinação comercial e não residencial.

Voltando ao caso concreto, verifica-se que a parte ré proibiu que qualquer proprietário utilizasse o imóvel particular para fins comerciais e, especificamente, limitou em no mínimo de 30 (trinta) dias os alugueis por temporada.

É o que se extrai da controvertida convenção de condomínio e do regimento interno (parágrafo único do art. 6º), *in verbis*:

Artigo 6 – Os apartamentos, no todo ou em parte, são unidades autônomas e destinam-se exclusivamente para fins residenciais, sendo expressamente proibido o uso, locação ou cessão para atividades profissionais, comerciais ou industriais de qualquer natureza, para depósito de bens comerciais ou industriais não residenciais, para “república de estudantes”, para pessoas de conduta que atente a moral ou os bons costumes, assim como, para qualquer fim escuso ou ilícito, nos termos do Código Penal e da Lei de Contravenções Penais.

Parágrafo único – Fica expressamente vedado o aluguel por temporada inferior ao período de 30 dias, passando a vigorar este parágrafo a partir de 10 de fevereiro de 2014.

Conforme acima já mencionado, o aluguel por temporada não dá a este tipo de contrato o caráter comercial, mas sim residencial, de modo que não se enquadra na proibição esculpida na cabeça do art. 6º do Regimento Interno da parte ré.

De igual modo não se pode presumir que os inquilinos temporários serão pessoas de conduta que atentem a moral ou os bons costumes, a justificar a limitação existente no parágrafo único do mesmo artigo.

O que se verifica, em verdade, é uma exacerbação do poder regulamentar do condomínio, que de maneira ilegal proíbe o proprietário de uma unidade condominial de usufruir seu bem.

Ora, as determinações deliberadas nas convenções de condomínio não são absolutas, de modo que, caso venham a se confrontar com direitos já estabelecidos no ordenamento jurídico brasileiro, podem ser revistas e invalidadas.

Vejamos o que diz Silvio de Salvo Venosa:

O objetivo da convenção de condomínio é regular os direitos e deveres dos condôminos e ocupantes do edifício ou conjunto de edifícios. Trata-se da lei básica do condomínio. É ato normativo imposto a todos os condôminos presentes e futuros. (...) esse ato normativo pode decorrer de avença contratual, mas não é sua natureza primordial. (...) Às partes cabe acrescentar o que lhes convier, desde que não contrarie a lei ou direito de cada titular.

(...)

A convenção pode incluir quaisquer outras disposições não conflitantes com a lei e seu espírito.

(...)

Como percebemos não existe plena liberdade dos interessados na elaboração da convenção. Há imposições cogentes. Desse modo, devem ser consideradas nulas as disposições da convenção, e conseqüentemente também no regulamento interno, que contrariem norma impositiva (Direito Civil: direitos reais. 5ª ed. - São Paulo: Atlas, 2005. p. 370-375).

Com efeito, o Código Civil Brasileiro, ao regulamentar os deveres dos condôminos diz:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - 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.

Ao seu passo, em seu art. 1.335, regulamenta os direitos, *in verbis*:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite.

Pergunto. Por que limitar/proibir o uso da unidade habitacional se a destinação do imóvel (residencial) é a mesma dada pelo condomínio; se não o imóvel não está sendo utilizado de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos demais condôminos; se não atenta aos bons costumes?

A meu sentir, não há resposta positiva que justifique tal limitação, haja vista que não se pode presumir, repito, que os inquilinos coloquem em risco o sossego, a salubridade e a segurança dos condôminos.

Há sim um risco de acontecer, mas o risco comum que também há quando se aluga a unidade habitacional por um período maior. E, ademais, acaso haja problemas, existem mecanismos legais para se combater e inibir tais excessos, a exemplo das multas.

O que não se pode admitir é que haja uma interferência tão grande na propriedade privada do condômino a proibi-lo de usufruir do seu bem, sem que haja uma justificativa plausível.

Nesse sentido a jurisprudência nacional:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO. CLÁUSULA QUE LIMITA A LOCAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS PELO PRAZO MÍNIMO DE 6 (SEIS) MESES. VEDAÇÃO À LOCAÇÃO POR TEMPORADA. INSUBSISTÊNCIA. OFENSA AO DIREITO INDIVIDUAL DE USO, FRUIÇÃO E LIVRE DISPOSIÇÃO DA PROPRIEDADE. PONDERAÇÃO DAS REGRAS INTERNAS À LUZ DOS ART. 10, III, 19 E 21 DA LEI N. 4.591/64, BEM COMO DO ART. 1.335 DO CC/02. INCIDÊNCIA DOS PRINCÍPIOS DA

PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. INVERSÃO DOS ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. A convenção de condomínio é ato normativo imposto a todos os condôminos com o objetivo primordial de regular os direitos e deveres dos moradores, tanto proprietários como ocupantes, porém, não é plena a liberalidade na sua elaboração e deve ser considerada nula a disposição que contrarie o ordenamento jurídico pátrio. (TJSC, Apelação Cível n. 2011.090692-6, de Laguna, rel. Des. Sebastião César Evangelista, j. 18-12-2014).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LIMINAR EM AÇÃO CAUTELAR INOMINADA. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. CLÁUSULA QUE LIMITA A LOCAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS PELO PRAZO MÍNIMO DE 1 (UM) ANO. VEDAÇÃO À LOCAÇÃO POR TEMPORADA. OFENSA AO DIREITO INDIVIDUAL DE USO, FRUIÇÃO E LIVRE DISPOSIÇÃO DA PROPRIEDADE. PONDERAÇÃO DAS REGRAS INTERNAS À LUZ DOS ARTS. 10, III, 19 E 21 DA LEI N. 4.591/64, BEM COMO DO ART. 1.335 DO CC/02. RECURSO PROVIDO. A convenção de condomínio é ato normativo imposto a todos os condôminos com o objetivo primordial de regular os direitos e deveres dos moradores, tanto proprietários como ocupantes, porém, não é plena a liberalidade na sua elaboração. (TJSC, Agravo de Instrumento n. 2014.001480-6, de Porto Belo, rel. Des. Sebastião César Evangelista, j. 16-07-2015).

ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO TUTELA ANTECIPADA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA SUSPENSÃO - MUDANÇA DE REGULAMENTO INTERNO - LOCAÇÃO POR TEMPORADA VETADA - RESTRIÇÃO À PROPRIEDADE Avulta ilícito, de início, limitar o direito de propriedade por meio de regulamento interno Tutela Antecipada concedida Decisão parcialmente reformada Agravo parcialmente provido.

(Relator(a): Percival Nogueira; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 21/07/2014; Data de registro: 21/07/2014)

Assim, tem-se que prevalecem os direitos individuais do condômino de usar, fruir e dispor do apartamento de sua propriedade em detrimento ao rigor da convenção do condomínio, até porque não se

visualiza prejuízo concreto à coletividade o simples fato de se permitir a locação por temporada.

Por fim, não bastasse a conclusão a que se chegou nesse julgado, da análise dos autos, observa-se que há dúvida acerca da regularidade formal da aprovação da convenção do condomínio e, por conseguinte, do regimento interno, na medida em que na peça contestatória a parte ré afirma que não foram colhidas as assinaturas de 2/3 dos condôminos, quórum legal para a aprovação da convenção do condomínio.

No entanto, não observo necessidade de maiores discussões sobre a questão em razão da conclusão pela invalidade da cláusula que limita o direito de propriedade do condômino, o proibindo de alugar o imóvel por período inferior a 30 (trinta) dias.

Outrossim, resta prejudicada a análise do recurso adesivo (pedido de majoração dos honorários), tendo em vista a inversão do julgamento.

Firme em tais lineamentos, pelos fundamentos jurídicos acima explanados, conheço do recurso de apelação interposto pelo autor para **LHE DAR PROVIMENTO**, reformando a decisão *a quo*, para julgar procedentes os pedidos iniciais, a fim de invalidar o parágrafo único do art. 6º do regimento interno do condomínio Residencial Clube Atalaia Ltda e permitir a locação por temporada das unidades habitacionais, nos termos da lei. Outrossim, **JULGO PREJUDICADO** o recurso adesivo interposto pela parte ré.

Em razão da reforma, inverteo o ônus de sucumbência, ficando as custas e honorários para a parte ré.

É como voto.

[1](#) CAPANEMA DE SOUZA, Sylvio. A lei do inquilinato comentada. 6ª edição. Rio de Janeiro: GZ, 2010, página 207

DES. RUY PINHEIRO DA SILVA

RELATOR

Desembargadora ELVIRA MARIA DE ALMEIDA SILVA – Pedi vista dos autos para melhor analisar a matéria discutida no feito, mais especificamente acerca da possibilidade da Convenção de condomínio restringir o direito de locação do proprietário, bem como acerca da validade da alteração do regimento interno no tocante ao quorum de aprovação.

Após examinar detidamente os autos, cheguei à conclusão de que a Convenção de Condomínio deve respeitar as Leis, que decerto, são mais forte, tais como o Código Civil e a Lei de Inquilinato, e que garantem ao proprietário o direito de fazer uso de sua propriedade da forma que melhor lhe convier, desde que seja garantido o bom uso, a fim de assegurar um equilíbrio entre direitos e deveres dos condôminos.

Portanto, limitar o período do aluguel por temporada é norma abusiva, cabendo ao condomínio criar normas mais exigentes para fins de controle e segurança de quem acessa às suas dependências seja por quanto tempo for, tais como exigir o registro dos locatários, garantir que estes estejam cientes das regras condominiais, aplicação de multa, dentre outras, para que desta forma exija-se do locatário maior zelo e cautela ao alugar seu imóvel.

Ademais, constatei que a alteração do Regimento interno não foi aprovada por pelo menos 2/3 dos condôminos, nos termos do art. 1351 do Código Civil.

Por tais considerações, comungo do entendimento do ilustre Relator e acompanho as razões por este lançadas, manifestando-me favorável ao provimento do recurso interposto.

É como voto.

Aracaju/SE, 17 de Agosto de 2016.

DESA. ELVIRA MARIA DE ALMEIDA SILVA