



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande - SP -
CEP 11705-090

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1011315-08.2018.8.26.0477**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Defeito, nulidade ou anulação**
 Requerente: **Mario D´andretta Junior e outro**
 Requerido: **Condomínio Conjunto Residencial Viva Feliz**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Eduardo Ruivo Nicolau**

MÁRIO D´ANDRETTA JUNIOR E OUTRO ajuizou **AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE de cláusula de assembléia de condomínio** em face de **CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL VIVA FELIZ** alegando, em suma, serem proprietários de unidades condominiais e não concordarem com a aprovação de cláusula condominial que restringe o uso da área de lazer e piscina pelos inquilinos temporários por apartamento. Requereram a declaração de nulidade de tal cláusula e reparação dos lucros cessantes aos requerentes (fl. 01/21). Documentos (fl. 22/73).

Concedida a antecipação de tutela (fl. 74/75), a qual foi confirmada em Segunda Instância (fl. 155/162).

Citado, o requerido contestou o feito aduzindo, em síntese, que os requerentes adquiriram as unidades condominiais cientes da convenção condominial que permite por assembleia geral editar resoluções internas, com aprovação por maioria simples dos presentes, sendo aprovada em 02 de fevereiro de 2018 a proibição da utilização da área da piscina, assim como o uso dela própria para locatários temporários. Requereu a improcedência da ação (fl. 92/102). Documentos (fl. 103/124).

Réplica (fl. 146/148).

É o relatório.

FUNDAMENTO e DECIDO.

Inicialmente, conheço diretamente da demanda, nos termos do art. 355, inciso I, do CPC, sendo desnecessária dilação probatória, porquanto as alegações controvertidas encontram-se elucidadas pela prova documental, não tendo a prova oral o condão de trazer quaisquer esclarecimentos relevantes para seu deslinde.

No mérito, a ação é parcialmente procedente.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande - SP -
CEP 11705-090

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Conquanto o condômino, como proprietário, tenha o direito de usar, fluir e livremente dispor das suas unidades (CC/2002, arts. 1335 e 1228, CC/1916, art. 524), o exercício deste direito real de propriedade não é absoluto, sujeitando-se a restrições de ordem pública e de caráter privado. Assim, deve adotar conduta consentânea com a função social da propriedade.

Contudo, no que tange à resolução nº 22 editada em assembléia geral, que restringe o uso da área da piscina e sua utilização para locatários temporários e o permite apenas aos condôminos proprietários, seus visitantes e locatários fixos, tal disposição fere o direito de propriedade da parte autora.

Conforme já exposto na decisão de fl. 74/75, os direitos de uso e gozo das áreas comuns conferidos aos proprietários podem ser cedidos aos locatários, não havendo qualquer justificativa plausível para que se estabeleça a restrição aos locatários por temporada, pois não autorizada pelo ordenamento jurídico, até por importar em reflexa restrição ao direito de propriedade dos autores. Assim, de rigor o reconhecimento da nulidade da referida resolução, eis que já apontada a infringência ao Código Civil.

Contudo, o pedido de indenização por lucros cessantes não comporta acolhimento. Conquanto reconhecida a nulidade da resolução, não se afigura razoável a condenação do Condomínio, eis que a proibição outrora vigente não tinha por escopo prejudicar diretamente a parte autora, mas apenas delimitar o uso da área comum do edifício.

Diante do exposto, ***JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação apenas para DECLARAR a nulidade da RESOLUÇÃO 22 do Condomínio requerido***, que proíbe o uso da área da piscina e dela própria por parte dos locatários temporários, tornando definitiva a tutela concedida a fl. 74/75.

Pela sucumbência recíproca, as partes ratearão as custas e as despesas processuais. ***CONDENO*** a parte autora a pagar verba honorária ao patrono do réu, bem como este a pagar os honorários do advogado daquela, ora arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, parágrafos 8º e 14º, do Código de Processo Civil.

Com o trânsito em julgado, fica extinta a fase de conhecimento.

P.R.I.

Praia Grande, 15 de janeiro de 2019.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**