

Processo: 0314160-15.2018.8.24.0023 (Acórdão do Tribunal de Justiça)
Relator: Flavio Andre Paz de Brum
Origem: Tribunal de Justiça de Santa Catarina
Órgão Julgador: Primeira Câmara de Direito Civil
Julgado em: 16/05/2024
Classe: Apelação

Apelação Nº 0314160-15.2018.8.24.0023/SC

RELATOR: Desembargador FLAVIO ANDRE PAZ DE BRUM

APELANTE: CONDOMINIO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR HORIZONTAL OSCAR BOECHAT (RÉU) ADVOGADO(A): Gustavo Szpoganicz Guedes (OAB SC029219)
APELADO: ERIC TOMAS FONSECA DE BARROS (AUTOR) ADVOGADO(A): FERNANDO QUEVEM CARDOSO MOURA (OAB PR064774)

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por CONDOMINIO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR HORIZONTAL OSCAR BOECHAT, contra sentença proferida pelo juízo da 6ª Vara Cível da Comarca da Capital, que nos autos da "Ação de Anulação de Assembleia Condominial c/c Obrigação de Não Fazer", n. 0314160-15.2018.8.24.0023, ajuizada por ERIC TOMAS FONSECA DE BARROS, julgou procedente o pedido formulado na exordia, nos seguintes termos (evento 37):

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTES os pedidos formulados pela parte autora em desfavor do Condomínio Residencial Unifamiliar Horizontal Oscar Boechat, extinguindo o feito com resolução do mérito, na forma do art. 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de: a) tornar sem efeito a alteração do artigo 4º, do Regimento Interno, nos termos dos artigos 1.332, inciso III e 1.334, ambos do Código Civil, posto que o assunto deveria ser tratado em Convenção Condominial e não respeitou o quórum de 2/3 (dois terço) dos votos dos Condôminos; b) ratificar, nos termos da decisão proferida em Agravo de Instrumento, a tutela de urgência anteriormente concedida para o fim de determinar que o Condomínio Residencial Unifamiliar Horizontal Oscar Boechat se abstenha de aplicar multas ou obstar a locação fracionada das unidades autônomas.

Condeno o Condomínio requerido ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes que arbitro em R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), nos moldes do art. 85, §§ 2º e 8º, do CPC.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se. Transitada em julgado, observado o procedimento das custas e nada requerido, arquivem-se.

Em suas razões (evento 43), o condomínio apelante sustentou, preliminarmente, a ocorrência de cerceamento de defesa, visto que ao julgar antecipadamente o feito, o magistrado de origem impediu a produção de prova imprescindível ao perfeito deslinde do feito. Argumentou que "o Condomínio (Ev 32) se manifestou expressamente requerendo a produção de provas oral com o depoimento pessoal da parte adversa e prova oral momento em que dentre outras questões ficariam claros os prejuízos ao condomínio, o desvirtuamento da característica unifamiliar/residencial no caso, risco à segurança das famílias que moram no condomínio, violação ao sossego, bem/estar dos condôminos pela prática do autor, tudo relacionado a locação fracionada".

No mérito, alegou que houve claro desvirtuamento do caráter unifamiliar e residencial do condomínio pelo demandante, que tornou a suíte de sua casa em um Loft, no intuito de promover a locação fracionada, o que em total violação à Convenção Condominial, notadamente porque se trata de condomínio residencial unifamiliar horizontal. Argumentou que "certo que a matéria da assembléia apenas fez a sua adequação ao que já previa a convenção condominial - unifamiliar residencial, devidamente justificado pelo risco à segurança e abalo ao sossego. Certo que a finalidade já estava posta na Convenção Condominial e como tal não ocorreu qualquer tipo de votação quanto a finalidade das unidades do CONDOMÍNIO HORIZONTAL!!! (Residencial - Unifamiliar), assim como, sendo inaplicável o artigo 1332, III do Código Civil no caso e ausente qualquer incidência do art. 1334 que invalidasse ou tornasse sem efeito a alteração do regimento, sendo que o quórum de maioria absoluta do Condomínio foi observada, assim como o quórum previsto na própria convenção para tal alteração, sendo regular a adequação do regimento à previsão convencional". Sustentou que "o que está proibido não é a locação por temporada com finalidade de residência temporária, conforme estabelecido no artigo 48 da Lei n. n. 8.245/91, mas sim a locação fracionada (quartos) que se reveste de verdadeira hospedagem, desvirtuando a finalidade do condomínio, expressamente disposto na Convenção, como pretende o Autor".

Ainda, manifestou insurgência contra óbice à aplicação de multa pelo Condomínio ou obstrução à locação fracionada da casa pelo requerente.

Com as contrarrazões (evento 49), ascenderam os autos a esta Corte de Justiça.

Recebo-os conclusos.

É o relatório.

VOTO

O recurso é tempestivo e preenche os demais pressupostos de admissibilidade, motivo pelo qual dele se conhece.

Narrou o demandante que é proprietário de apartamento situado no Residencial Oscar Boechat, Rua Vereador Osni Ortiga, nº 2883 - Casa 27, Lagoa da Conceição, Florianópolis, o qual utiliza para moradia e com o intuito de investir e auferir rendimentos através de aluguel residencial, motivo pelo qual eventualmente promovia locações de sua unidade residencial por temporada, especialmente por meio do aplicativo Airbnb, prática que nunca resultou problemas para os demais condôminos, até porque preferia o demandante realizar a locação fracionada do imóvel (quartos). Contudo, o autor foi surpreendido com a convocação de Assembleia para votar, entre outros temas, pela proibição da locação fracionada de qualquer unidade particular existente no condomínio. "Sucedeu então que o demandante foi avisado pelo síndico de que condôminos contrários as locações promoveram a referida reunião assemblear e nesta reunião obtiveram êxito em convencer a maioria dos presentes a aprovar norma proposta. Constou ainda na ata da referida

assembleia ameaça de multa em caso de descumprimento. A ameaça foi ainda concretizada mediante notificação de que seria aplicado penalidade multa", o que prejudicou sobremaneira o direito de propriedade do demandante. Assim, sustentou o requerente que a alteração do regimento interno do condomínio, a fim de proibir a locação fracionada dos apartamentos, possui vícios materiais e formais que implicam em sua anulação.

Em contrapartida, o condomínio requerido alegou que embora o autor tenha afirmado que houve uma restrição indevida de seu direito de propriedade, em razão da modificação no Regimento Interno do Condomínio, que proibiu a locação fracionada das residências, no caso do demandante, não se tratava de locação por temporada, mas verdadeira transformação do imóvel em hospedaria. Argumentou que "a Assembleia Geral aprovou, por maioria dos presentes, a alteração do regimento interno, porém já havia previsão expressa na Convenção Condominial que o uso da unidade autônoma é para fins exclusivamente residenciais, bem como o CONDOMÍNIO é RESIDENCIAL UNI-FAMILIAR, ou seja, sua finalidade é para ocupação das unidades autônomas por apenas uma família, sendo a prática de "hospedagem" ou "locação fracionada" totalmente vedada pelas normas convencionais do condomínio residencial unifamiliar". Assim, "o que está proibido não é a locação por temporada com finalidade de residência temporária, conforme estabelecido no artigo 48 da Lei n. n. 8.245/91, mas sim a locação fracionada (quartos) que se reveste de verdadeira hospedagem, desvirtuando a finalidade do condomínio, expressamente disposto na Convenção".

O juízo de origem julgou procedentes os pedidos formulados na inicial, sob os seguintes fundamentos (evento 37):

O feito comporta julgamento antecipado, nos moldes do art. 355, I, do Código de Processo Civil, uma vez que a prova documental acostada aos autos é suficiente ao deslinde da causa, prescindindo da produção de provas em audiência. Não há, ademais, controvérsia sobre os fatos, apenas o direito.

Inicialmente, cumpre analisar eventuais vícios formais existentes na Assembleia Condominial. Da leitura da Ata Condominial (Evento 20 - Informação 38), vislumbra-se que o assunto foi decidido em Assembleia Extraordinária, razão pela qual não assiste razão ao autor ao afirmar que uma Assembleia Ordinária tratou de assuntos que deveriam ser tratados em Assembleia Extraordinária.

Neste aspecto, observa-se do Artigo 16 da Convenção Condominial que a assembleia ordinária realizar-se-á anualmente na primeira quinzena de Setembro (Evento 20 - Informação 34). Por sua vez, a assembleia impugnada foi realizada em fevereiro de 2017.

Tal fato demonstra, inequivocamente, que se tratava de Assembleia Geral Extraordinária (Evento 20 - Informação 38) e que houve simples erro material na convocação para assembleia, o qual não possui o condão de causar a sua nulidade.

Em relação ao quórum para alteração do regimento interno, cumpre apontar que o artigo 1.351, do Código Civil prevê o quórum de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos apenas para a alteração da Convenção Condominial. O Regimento Interno, por sua vez, será alterado na forma da Convenção Condominial. Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. QUÓRUM PARA A MODIFICAÇÃO DE REGIMENTO INTERNO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO. A alteração de regimento interno de condomínio edilício depende de votação com observância do quórum estipulado na convenção condominial. É certo que o art. 1.351 do CC, em sua redação original, previa quórum qualificado de dois terços dos condôminos para a modificação do regimento interno do condomínio. Ocorre que o mencionado dispositivo teve sua redação alterada pela Lei 10.931/2004, a qual deixou de exigir para tanto a observância de quórum qualificado. Assim, conclui-se que, com a Lei 10.931/2004, foi ampliada a autonomia privada dos condôminos, os quais passaram a ter maior liberdade para definir o número mínimo de votos necessários para a alteração do regimento interno. Nesse sentido é, inclusive, o entendimento consagrado no Enunciado 248 da III Jornada de Direito Civil do CJF, que dispõe que o quórum para alteração do regimento interno do condomínio edilício pode ser livremente fixado em convenção. Todavia, deve-se ressaltar que, apesar da nova redação do art. 1.351 do CC, não configura ilegalidade a exigência de quórum qualificado para votação na hipótese em que este tenha sido estipulado em convenção condominial aprovada ainda na vigência da redação original do art. 1.351 do CC. REsp 1.169.865-DF, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 13/8/2013.

O artigo 15, parágrafo 1º, da Convenção Condominial (Evento 1 - Informação 6 - p. 3) prevê que "as deliberações serão tomadas pelo número mínimo de 10 (dez) votos, salvo a hipótese do quórum qualificado previsto nesta convenção". Não há quórum qualificado previsto na Convenção para alteração do Regimento Interno, razão pela qual possível sua alteração por 10 (dez) votos. No caso concreto, houve 20 (vinte) votos, razão pela qual, a princípio, não haveria nenhum vício formal a ser reconhecido.

Entretanto, observa-se que o assunto foi tratado em Regimento Interno, quando, na verdade, deveria ter sido tratado na Convenção Condominial.

O artigo 1.332, inciso III, do Código Civil prevê que "institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial: [...] III - o fim a que as unidades se destinam".

Por sua vez, o artigo 1.334, do Código Civil, prevê que "além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará [...]".

No caso concreto, houve a alteração do artigo 4º, do Regimento Interno para que passasse a constar: "Art. 4 - O Condomínio Oscar Boechat I e II destina-se exclusivamente a fins residenciais, sendo proibido usar as unidades autônomas, no todo ou em parte, para qualquer tipo de clube, hotel, pensão, escola, hospital ou clínica, agremiações políticas ou religiosas e qualquer exploração de comércio ou indústria bem como a locação fracionada das residências (locação de quartos) e ainda, para ensaio de música vocal e ou instrumental e para outros fins semelhantes aos mencionados".

Assim, vislumbra-se modificação em relação aos fins para os quais unidades se destinam, sendo que o assunto deveria estar estabelecido em Convenção Condominial, mediante a aprovação de 2/3 (dois terços) dos Condôminos, conforme preceitua o artigo 1.351, do Código Civil.

No caso concreto, o Condomínio Residencial Oscar Boechat I e II possui 39 (trinta e nove) unidades condominiais (Evento 20 - Informação 33). Assim, para a alteração pretendida eram necessários 26 (vinte e seis) votos a favor da mudança pretendida, algo que não foi observado, posto que houve apenas 20 (vinte) votos favoráveis (Informação 38). Nesse sentido, é o entendimento jurisprudencial:

OBRIGAÇÃO DE FAZER. Assembleia condominial que, por maioria, deliberou proibir a locação por temporada. Restrição ao direito de propriedade. Matéria que deve ser versada na convenção do condomínio. Ocupação do imóvel por pessoas distintas, em espaços curtos de tempo (Airbnb) que não descaracteriza a destinação residencial do condomínio. Precedentes. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação 1065850-40.2017.8.26.0114; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/07/2018; Data de Registro: 12/07/2018)

Ainda:

AGRAVO DE INSTRUMENTO AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL OBRIGAÇÃO DE FAZER - TUTELA ANTECIPADA PLATAFORMA "AIRBNB" DECISÃO DA ASSEMBLEIA CONDOMINIAL INEFICAZ ART. 1351 CC - Não há na Convenção do Condomínio regra expressa que vede a locação da unidade para temporada, tampouco de utilização da plataforma "Airbnb", facilidade tecnológica recente; - O artigo 1.351 do Código Civil prevê que a alteração da convenção do condomínio depende de aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos. Por outro lado, a própria convenção prevê um quórum ainda mais qualificado, de ¾ (três quartos) dos votos para alteração da convenção; - Decisão tomada por 17 das 59 unidades de proibir o uso da plataforma Airbnb no Condomínio não cumpre os requisitos legais decisão ineficaz, cujos efeitos devem ser suspensos até decisão final de mérito. RECURSO IMPROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento 2118946-67.2018.8.26.0000; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 42ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/08/2018; Data de Registro: 09/08/2018)

Assim, tendo em vista que o assunto deveria constar na Convenção Condominial e não no Regimento Interno, nos termos dos artigos 1.332, inciso III e 1.334, ambos do Código Civil, torna ineficaz a decisão da assembleia condominial em relação a alteração do artigo 4º do Regimento Interno.

Ocorre que não se trata de locação por temporada nos termos da lei, mas sim de verdadeiro serviço de hospedagem - locação fracionada.

Superado esse ponto, passo a analisar se a locação por intermédio do aplicativo AIRBNB é locação por temporada/locação fracionada ou típico contrato de hospedagem.

Em relação ao assunto, cumpre apontar que a locação por intermédio do sítio eletrônico AIRBNB trata-se de uma locação por temporada, modalidade de locação prevista nos artigos 48 e seguintes da Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991.

De acordo com o artigo 48, da Lei referida, 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.

É desarrazoado interpretar a locação por temporada como sendo uma hospedagem, nos termos da Lei n. 11.771/2008, posto que o locador, via aplicativo AIRBNB, não oferece os serviços típicos da hospedagem (art. 23, da Lei n. 11.771/2008).

Nesse sentido, são os argumentos do Ministro Luis Felipe Salomão, relator do REsp 1819075: a modalidade de hospedagem para turismo estabelece para esse tipo de contrato a prestação de múltiplos serviços, como segurança e arrumação dos cômodos. Assim, deve ser afastada a incidência da Lei n. 11.771/2008 e ser reconhecida a incidência do instituto da locação por temporária.

Apesar de a decisão assemblear ter sido tornada ineficaz, por vício de forma, necessário analisar se é possível que o Condomínio proíba, futuramente, mediante alteração na Convenção Condominial, a locação de imóveis por intermédio da plataforma AIRBNB ou se tal prática é ilícita e desarrazoada.

No caso concreto, o aluguel da unidade condominial é exercício regular do direito de propriedade da parte interessada, não sendo razoável que o Condomínio pretenda restringir o exercício de seu direito constitucionalmente assegurado a pretexto de uma pretensa manutenção da ordem e evitar a circulação de terceiros no local. Nesse sentido:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA. LOCAÇÃO POR PRAZO INFERIOR A 30 (TRINTA) DIAS. OMISSÃO DO TRIBUNAL ESTADUAL QUANTO AO CUMPRIMENTO DO REGIMENTO INTERNO E DA CONVENÇÃO COLETIVA, QUE FAZEM LEI ENTRE OS CONDÔMINOS, OS QUAIS NÃO SE OPÕEM A NORMA LEGAL. QUESTÃO OPORTUNAMENTE SUSCITADA. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM PARA NOVO JULGAMENTO DOS DECLARATÓRIOS. AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. DECISÃO (...) In casu, verifico que a utilização dos apartamentos para locação por temporada é uma prática corriqueira e legal, inclusive com previsão no artigo 48 da Lei 8.145/91. (...) Ora, muito bem ponderou o magistrado a quo: (...) o Código Civil assegura aos proprietários o direito de gozar de seus bens. Igualmente, a lei de locações determina que os aluguéis temporários possuem prazo máximo de noventa dias (art. 48). Diante dessas circunstâncias, convém perceber que a norma regimental encontra-se em expresse descompasso com a legislação, pois ao estabelecer apenas um prazo máximo para os alugueis por temporada, a norma, a contrario sensu, autoriza tal instituto por qualquer prazo inferior a este. É evidente o silêncio eloquente do legislador, pois poderia ter estabelecido prazo mínimo, mas contentou-se em apenas ditar o prazo máximo para essa modalidade de contrato. (...) Desta maneira, não há nenhuma ilegalidade o fato da autora/agravada promover a locação do seu apartamento a pessoas estranhas ao condomínio por curto período de tempo. Inexistente, portanto, plausibilidade nas alegações do recorrente, razão pela qual impõe-se manutenção da decisão agravada. (...) (STJ - AREsp: 1174291 SE 2017/0240403-5, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Publicação: DJ 24/11/2017)

A somar, o Condomínio residencial poderá adotar as providências necessárias para manutenção da ordem e segurança no local, seja mediante cadastro dos moradores, seja mediante outras ações que julgar cabíveis para manutenção da paz e do sossego no local.

Assim, percebe-se que o Magistrado singular julgou procedentes os pedidos, pois, primeiro, houve a alteração do Regimento Interno do condomínio, quando, a rigor, apenas a Convenção Condominial poderia tratar da questão, e segundo, porque a locação por intermédio do site Airbnb se trata de uma locação por temporada, de modo que seria desarrazoado a próprio Convenção do Condomínio proibir a locação do imóvel pela mencionada plataforma. Contudo, insurge-se o réu contra a decisão por entender que se trata de condomínio horizontal de casas unifamiliares, e a própria Convenção Condominial prevê que os "os Condôminos usarão e fruirão das suas áreas para fins residenciais" (art. 4º), o que foi desvirtuado pelo demandante, que transformou as suites do imóvel em apartamentos, Lofts, Kitnets, ou Estúdios para locação fracionada, de maneira que a Assembleia apenas aprovou a adequação do Regimento Interno ao que já previa a Convenção do Condomínio.

Isso posto, com a mais respeitável vênia ao entendimento do douto Magistrado singular, o caso é de improcedência da ação.

Inicialmente, arguiu o condomínio insurgente, em preliminar, a ocorrência de cerceamento de defesa decorrente do julgamento antecipado da lide, fato que, conforme aludiu, teria obstado a produção de prova indispensável ao perfeito deslinde da quaestio, motivando, assim, a cassação do veredito proferido, sobretudo porque seria necessário ao julgamento do feito a oitiva de testemunhas, a fim de comprovar o perigo à segurança e sossego com a espécie de locação promovida pelo autor.

No entanto, dispensa-se a prova perseguida pela parte recorrente, até porque de todos cedo ser o Julgador o destinatário das provas, podendo, a partir do livre convencimento motivado, afastar a realização daquelas diligências que entender dispensáveis ao caso.

Lecionando a respeito do tema, Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery esmiuçam que:

"O juiz pode assumir uma posição ativa, que lhe permite, dentre outras prerrogativas, determinar a produção de provas, desde que o faça, é certo, com imparcialidade e resguardando o princípio do contraditório. Tem o julgador iniciativa probatória quando presentes razões de ordem pública e igualitária, como, por exemplo, quando esteja diante de causa que tenha por objeto direito indisponível (ações de estado), ou quando o julgador, em face das provas produzidas, se encontre em estado de perplexidade ou, ainda, quando haja significativa desproporção econômica ou sociocultural entre as partes (STJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, RT 729/155).

(...) Cabe ao juiz da matéria decidir sobre a necessidade da produção de provas (CPC/1973 130, 401) [CPC 370, CC 227], podendo ser a decisão revista em recurso especial quando, independentemente do exame da matéria de fato, ficar evidenciada a violação a princípio legal sobre prova, ou dissídio. Na espécie, a ré pretendia a oitiva do depoimento da autora para esclarecimento de fato considerado irrelevante para o julgamento da causa (STJ, 4.ª T., REsp 90435, rel. Min. Ruy Rosado, j. 24.6.1996, DJU 26.8.1996, p. 29695)" (Comentários ao código de processo civil. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015. p. 1.055).

Embora a parte apelante tenha alegado que "o Condomínio (Ev 32) se manifestou expressamente requerendo a produção de provas oral com o depoimento pessoal da parte adversa e prova oral momento em que dentre outras questões ficariam claros os prejuízos ao condomínio, o desvirtuamento da característica unifamiliar/residencial no caso, risco à segurança das famílias que moram no condomínio, violação ao sossego, bem/estar dos condôminos pela prática do autor, tudo relacionado a locação fracionada", como adiante se verá, as provas acostadas aos autos são suficientes para a pronta prestação jurisdicional, motivo pelo qual não vislumbro a imprescindibilidade do depoimento pessoal do autor ou da oitiva de testemunhas.

Superada essa questão, deve ser esclarecido que o debate circunda a promoção pelo requerente de locações fracionadas de seu imóvel, pertencente ao condomínio requerido, através de plataforma online denominada de Airbnb, que se destina ao compartilhamento de imóveis e serviços de acomodação por curtos períodos de tempo.

Assim, não se ignora que o proprietário tem o direito de usufruir de seu bem, o que inclui a locação para terceiros, situação que não poderia ser limitada pela Convenção ou Regimento Interno do Condomínio, sob pena de demasiada ingerência e restrição ao direito de propriedade do condômino sobre a sua unidade residencial.

Ocorre que, é longo o debate jurídico acerca da qualificação dos contratos formulados a partir de plataformas virtuais, de modo a concluir se poderiam ou não desvirtuar a finalidade residencial de condomínios, porém, recentes decisões do Superior Tribunal de Justiça parecem ter dado um norte à discussão.

No presente caso, denota-se que não há insurgência contra o entendimento de que qualquer limitação ao exercício do direito de propriedade deve ser prevista na Convenção de Condomínio, nos termos do art. 1.332, III, do Código Civil (Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial: [...] III - o fim a que as unidades se destinam).

No entanto, sustenta o apelante que não haveria qualquer defeito na alteração do Regimento Interno (evento 1, INF10), a fim de vedar a locação fracionada ("O Condomínio Oscar Boechat I e II, destina-se exclusivamente a fins residenciais, sendo proibido usar as unidades autônomas, no todo ou em parte, para qualquer tipo de clube, hotel, pensão, escola, hospital ou clínica, agremiações políticas ou religiosas e qualquer outra exploração de comércio ou indústria bem como a locação fracionada das residências (locação de quartos) e ainda, para ensaio de música vocal e ou instrumental e para outros fins semelhantes aos mencionados" - evento 1, INF7, fls. 01), pois própria Convenção do Condomínio Oscar Boechat já previa a restrição por se tratar de um condomínio residencial unifamiliar, nos termos de seu art. 4º, de maneira que houve apenas a regulamentação detalhada da situação através do Regimento Interno.

Razão assiste ao Condomínio Apelante.

Dispõe o mencionado artigo da Convenção (evento 1, INF6):

Artigo 4º . - os Condôminos usarão e fruirão das suas áreas para fins residenciais com exclusividade, segundo suas conveniências e interesses, condicionados às normas de boa vizinhança, e poderão usar as áreas e coisas de uso comum que vierem a ser instaladas, de maneira a não causar danos ou incômodos aos demais, nem obstáculos ou embaraços ao bom uso das mesmas partes por todos. Parágrafo 1º . - o regimento Interno estabelecerá, detalhadamente, as normas referentes à utilização do conjunto dentro do critério geral traçado nesta Convenção, e fixará multas e penalidades pela violação dos deveres e obrigações nele contidos. Parágrafo 2º . - o conjunto de áreas de Uso Exclusivo terá fim específico para construção de moradias dos condôminos, sendo vedada à construção de residências geminadas, cessão de uso residencial para terceiros sob qualquer título, ressalvada a hipótese de cessão gratuita ou locação.

Dessa forma, percebe-se que "o fim a que as unidades se destinam", nos termos do art. 1.332, inciso III, do Código Civil, foi previsto na Convenção de Condomínio ("os Condôminos usarão e fruirão das suas áreas para fins residenciais"), de maneira que o Regimento Interno (evento 1, INF7), após a Assembleia Extraordinária em discussão, passou a prever, de forma detalhada e partir de critério geral traçado na Convenção (art. 4º, Parágrafo 1º), a vedação ao uso comercial do imóvel, o que incluiria a locação fracionada de cômodos da unidade, motivo pelo qual não seria necessário quórum especial para promover uma alteração na Convenção, e a aprovação, no caso, por 20 votantes se mostra suficiente para alteração pretendida no Regimento Interno. Tal entendimento se amolda, como dito, às recentes decisões do Supremo Tribunal de Justiça, nas quais "a orientação que passou a emanar do colendo tribunal superior, é de que a exploração econômica de unidades autônomas, mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, porque marcada pela eventualidade e transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio, e que a afetação do sossego, da

salubridade e da segurança, causada pela alta rotatividade de pessoas estranhas e sem compromisso duradouro com a comunidade na qual estão temporariamente inseridas, é o que confere razoabilidade a eventuais restrições impostas com fundamento na destinação prevista na convenção condominial". (TJSC, Agravo de Instrumento n. 5008978-66.2022.8.24.0000, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Selso de Oliveira, Quarta Câmara de Direito Civil, j. 17-11-2022)

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, na data 20 de abril de 2021, em acórdão de relatoria do Ministro Raul Araújo, decidiu nos seguintes termos:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESIDENCIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. LOCAÇÃO FRACIONADA DE IMÓVEL PARA PESSOAS SEM VÍNCULO ENTRE SI, POR CURTOS PERÍODOS. CONTRATAÇÕES CONCOMITANTES, INDEPENDENTES E INFORMAIS, POR PRAZOS VARIADOS. OFERTA POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS ESPECIALIZADAS DIVERSAS. HOSPEDAGEM ATÍPICA. USO NÃO RESIDENCIAL DA UNIDADE CONDOMINIAL. ALTA ROTATIVIDADE, COM POTENCIAL AMEAÇA À SEGURANÇA, AO SOSSEGO E À SAÚDE DOS CONDÔMINOS. CONTRARIEDADE À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO QUE PREVÊ DESTINAÇÃO RESIDENCIAL. RECURSO IMPROVIDO.1. Os conceitos de domicílio e residência (CC/2002, arts. 70 a 78), centrados na ideia de permanência e habitualidade, não se coadunam com as características de transitoriedade, eventualidade e temporariedade efêmera, presentes na hospedagem, particularmente naqueles moldes anunciados por meio de plataformas digitais de hospedagem.2. Na hipótese, tem-se um contrato atípico de hospedagem, que se equipara à nova modalidade surgida nos dias atuais, marcados pelos influxos da avançada tecnologia e pelas facilidades de comunicação e acesso proporcionadas pela rede mundial da internet, e que se vem tornando bastante popular, de um lado, como forma de incremento ou complementação de renda de senhorios, e, de outro, de obtenção, por viajantes e outros interessados, de acolhida e abrigo de reduzido custo.3. Trata-se de modalidade singela e inovadora de hospedagem de pessoas, sem vínculo entre si, em ambientes físicos de estrutura típica residencial familiar, exercida sem inerente profissionalismo por aquele que atua na produção desse serviço para os interessados, sendo a atividade comumente anunciada por meio de plataformas digitais variadas. As ofertas são feitas por proprietários ou possuidores de imóveis de padrão residencial, dotados de espaços ociosos, aptos ou adaptados para acomodar, com certa privacidade e limitado conforto, o interessado, atendendo, geralmente, à demanda de pessoas menos exigentes, como jovens estudantes ou viajantes, estes por motivação turística ou laboral, atraídos pelos baixos preços cobrados.4. Embora aparentemente lícita, essa peculiar recente forma de hospedagem não encontra, ainda, clara definição doutrinária, nem tem legislação reguladora no Brasil, e, registre-se, não se confunde com aquelas espécies tradicionais de locação, regidas pela Lei 8.245/91, nem mesmo com aquela menos antiga, genericamente denominada de aluguel por temporada (art. 48 da Lei de Locações).5. Diferentemente do caso sob exame, a locação por temporada não prevê aluguel informal e fracionado de quartos existentes num imóvel para hospedagem de distintas pessoas estranhas entre si, mas sim a locação plena e formalizada de imóvel adequado a servir de residência temporária para determinado locatário e, por óbvio, seus familiares ou amigos, por prazo não superior a noventa dias.6. Tampouco a nova modalidade de hospedagem se enquadra dentre os usuais tipos de hospedagem ofertados, de modo formal e profissionalizado, por hotéis, pousadas, hospedarias, motéis e outros estabelecimentos da rede tradicional provedora de alojamento, conforto e variados serviços à clientela, regida pela Lei 11.771/2008.7. O direito de o proprietário condômino usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel, nos termos dos arts. 1.228 e 1.335 do Código Civil de 2002 e 19 da Lei 4.591/64, deve harmonizar-se com os direitos relativos à segurança, ao sossego e à saúde das demais múltiplas propriedades abrangidas no Condomínio, de acordo com as razoáveis limitações aprovadas pela maioria de condôminos, pois são limitações concernentes à natureza da propriedade privada em regime de condomínio edilício.8. O Código Civil, em seus arts. 1.333 e 1.334, concede autonomia e força normativa à convenção de condomínio regularmente aprovada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente. Portanto, existindo na Convenção de Condomínio regra impondo destinação residencial, mostra-se indevido o uso de unidades particulares que, por sua natureza, implique o desvirtuamento daquela finalidade (CC/2002, arts. 1.332, III, e 1.336, IV).9. Não obstante, ressalva-se a possibilidade de os próprios condôminos de um condomínio edilício de fim residencial deliberarem em assembleia, por maioria qualificada (de dois terços das frações ideais), permitir a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem atípica, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta, ampliando o uso para além do estritamente residencial e, posteriormente, querendo, incorporarem essa modificação à Convenção do Condomínio.10. Recurso especial desprovido (REsp n. 1.819.075/RS, relator Ministro Luís Felipe Salomão, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/4/2021, DJe de 27/5/2021.)

Convém registrar que no caso levado ao Superior Tribunal de Justiça, a proprietária da unidade autônoma reestruturou seu imóvel para acomodar mais de um hóspede ao mesmo tempo, o que tornou o apartamento um verdadeiro hostel, bem como fornecia serviços adicionais, como, por exemplo, fornecimento de internet, razão pela qual se entendeu que existia um "contrato atípico de hospedagem", o que divergia da finalidade residencial do condomínio, e embora o caso em análise não seja idêntico, não poderia se ignorar que, de fato, o requerente transformou cômodo do apartamento - suíte - em um verdadeiro apart-hotel (evento 20, INF41).

Aliado a isso, em 23 de novembro de 2021, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp n. 1.884.483/PR, de relatoria do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, também decidiu de forma semelhante. Veja-se:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. CONVENÇÃO. DESTINAÇÃO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL. PREVISÃO. LOCAÇÃO. PRAZO INFERIOR A 90 (NOVENTA) DIAS. PROIBIÇÃO. POSSIBILIDADE. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. ART. 1.336, IV, DO CÓDIGO CIVIL. USO DE PLATAFORMAS DIGITAIS. ASPECTO IRRELEVANTE.1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).2. Delimitação da controvérsia: saber se os condomínios residenciais podem ou não fixar tempo mínimo de locação das unidades autônomas ou até mesmo impedir a utilização de determinado meio para tal finalidade, a exemplo das plataformas digitais de hospedagem.3. A disponibilização de espaços ociosos para uso de terceiros, seja de um imóvel inteiro ou de um único cômodo, pode ocorrer das mais variadas formas: por meio de plataformas digitais, por intermédio de imobiliárias, por simples panfletos afixados nas portarias dos edifícios, anúncios em classificados etc.4. A forma por meio da qual determinado imóvel é disponibilizado para uso de terceiros não é o fator decisivo para que tal atividade seja enquadrada em um ou outro regramento legal.5. A disponibilização de imóveis para uso de terceiros por meio de plataformas digitais de hospedagem, a depender do caso concreto, pode ser enquadrada nas mais variadas hipóteses existentes no ordenamento jurídico, sobretudo em função da constante expansão das atividades desenvolvidas por empresas do gênero.6. Somente a partir dos elementos fáticos delineados em cada hipótese submetida à apreciação judicial - considerados aspectos relativos ao tempo de hospedagem, ao grau de profissionalismo da atividade, à destinação exclusiva do imóvel ao ocupante ou o seu compartilhamento com o proprietário, à destinação da área em que ele está inserido (se residencial ou comercial), à prestação ou não de outros serviços periféricos, entre outros - é que se afigura possível enquadrar determinada atividade em alguma das hipóteses legais, se isso se mostrar relevante para a solução do litígio.7. O enquadramento legal da atividade somente se mostra relevante quando se contrapõem em juízo os interesses do locador e do locatário, do hospedeiro e do hóspede, enfim, daquele que disponibiliza o imóvel para uso e do terceiro que o utiliza, visando, com isso, definir o regramento legal aplicável à relação jurídica firmada entre eles.8. Diversa é a hipótese em que o conflito se verifica na relação entre o proprietário do imóvel que o disponibiliza para uso de terceiros e o próprio condomínio no qual o imóvel está inserido, atingindo diretamente os interesses dos demais condôminos.9. A exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, caracterizada pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio.10. A afetação do sossego, da salubridade e da segurança, causada pela alta rotatividade de pessoas estranhas e sem compromisso duradouro com a comunidade na qual estão temporariamente inseridas, é o que confere razoabilidade a eventuais restrições impostas com fundamento na destinação prevista na convenção condominial.11. O direito de propriedade, assegurado constitucionalmente, não é só de quem explora economicamente o seu imóvel, mas sobretudo daquele que faz dele a sua moradia e que nele almeja encontrar, além de um lugar seguro para a sua família, a paz e o sossego necessários para recompor as energias gastas ao longo do dia.12. Recurso especial não provido. (REsp n. 1.884.483/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/11/2021, REPDJe de 02/02/2022, DJe de 16/12/2021.)

Assim, tendo o demandante fracionado seu imóvel, a fim de que aqueles que lhe contatassem por meio da plataforma digital tivessem verdadeira área privativa, o que incluiu banheiro, quatro e cozinha, assemelhando-se, como dito, a um apart-hotel, e que permaneceriam por curtos períodos no local, especialmente voltado ao turismo da região, o que torna a relação bastante efêmera, não poderia haver o reconhecimento de que tal modalidade de negócio jurídico se amolda a um contrato de locação por temporada, que previsto no art. 48 da Lei 8.245/91, notadamente porque para a caracterização deste tipo de locação é necessário que o imóvel seja destinado à residência do locatário, enquanto que os usuários das plataformas digitais, muitas vezes, são viajantes que procuram local barato para se hospedarem por curto período de tempo, o que gera uma alta rotatividade de pessoas no condomínio e, por certo, causa o desvirtuamento da finalidade exclusivamente residencial do condomínio.

Veja-se que é dever do condômino "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" (art. 1.336, inciso IV, do Código Civil).

Aliás, colhe-se jurisprudência sobre o tema:

Apelação. Condomínio. Ação de obrigação de não fazer visando impedir que o condomínio aplique penalidade em razão da disponibilização do imóvel para

locação/hospedagem por meio da plataforma/aplicativo "Airbnb" ou assemelhados. Sentença de improcedência da ação. Irresignação da condômina Autora que não se sustenta. O sistema de reserva de imóveis através de plataformas digitais do tipo "Airbnb" é caracterizado como uma espécie de contrato atípico de hospedagem e não se confunde com locação por temporada. Convenção de Condomínio que contém previsão expressa de destinação exclusivamente residencial das unidades condominiais, sendo impossível a sua utilização para atividade de hospedagem remunerada. Desvirtuamento da natureza residencial do condomínio. Alta rotatividade de pessoas que oferece risco ao sossego e segurança dos demais condôminos. Inteligência do art. 1336, IV, do CC. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1017770-82.2020.8.26.0100; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 41ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/04/2021; Data de Registro: 30/04/2021)

Apelação Ação de obrigação de não fazer cumulada com indenização por danos morais Condomínio residencial Assembleia que proibiu locação de unidade na modalidade "por temporada" Plataforma online (Airbnb) Finalidade comercial Sentença mantida. O direito de propriedade dos vizinhos muitas vezes se traduz em interesses conflitantes, uma vez que, o direito de um vizinho, contrapõe-se o direito de outro vizinho de não ter a sua esfera de direitos restringida ou afetada em razão daquele. - A convenção condominial em questão prevê expressamente o caráter residencial do condomínio, sendo proibida qualquer finalidade diversa. Vale ressaltar que a convenção é de observância obrigatória, não só para os condôminos como para qualquer ocupante de unidade, como prevê expressamente o art. 9, da Lei n. 4.591/1964. - A prática de locação em plataformas online é voltada para fins comerciais, por meio do qual o proprietário, na qualidade de locatário, oferece a hospedagem em troca de remuneração paga pelo hóspede, que pode ficar hospedado, e não residindo, no imóvel no período acordado com o locatário. Trata-se, portanto, de espécie de hospedagem semelhante à pensão, ou hotel, em caráter diverso do residencial. Ao divulgar o imóvel para locação nas plataformas citadas acima, a autora descaracterizou a finalidade residencial da unidade condominial. Apelação desprovida, com observação. (TJSP; Apelação Cível 1023949-80.2017.8.26.0506; Relator Des. Lino Machado; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 08/06/2020);

Locação de imóvel. Ação cominatória. Locação temporária via "Airbnb". Ação julgada improcedente. Apelação do autor. Pretensão à locação, por temporada, do apartamento. Pedido de reforma da sentença. Alegação de que não há previsão na convenção condominial ou vedação assemblear sobre a locação residencial do imóvel por temporada, via AIRBNB. Regimento Interno e Convenção de Condomínio que destina estritamente a utilização do imóvel para fins residenciais. Improcedência mantida. Arbitramento de honorários recursais. Necessidade. Sentença mantida. Recurso improvido, com observação. (TJSP; Apelação Cível 1055691-75.2020.8.26.0100; Relator (a): Francisco Occhiuto Júnior; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/08/2021; Data de Registro: 27/08/2021)

CONDOMÍNIO EDILÍCIO - AÇÃO ANULATÓRIA DE DECISÃO DE ASSEMBLÉIA, C/C OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER, COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA - DEMANDA DE CONDÔMINO EM FACE DE CONDOMÍNIO - ARGUIÇÃO DE QUE FORAM EDITADAS REGRAS INTERNAS QUE INVIABILIZAM A LOCAÇÃO POR TEMPORADA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA LOCAÇÃO POR CURTOS PERÍODOS, ATRAVÉS DE AIR BNB OU OUTRO SISTEMA, CARACTERIZAM SERVIÇO DE PENSÃO/HOTELARIA, FINALIDADE COMERCIAL PREVISÃO NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL E NO REGULAMENTO INTERNO DE USO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL RECURSO NÃO PROVIDO. A assembleia extraordinária decidiu sobre a proibição de locação por temporada, pois a Convenção Condominial e o Regulamento Interno já previam que o uso do imóvel é exclusivamente residencial. Essa nova modalidade de locação adotada pela autora, por períodos muito curtos de tempo, não pode ser considerada como locação por temporada comum, pois se assemelha à finalidade hoteleira, ou de pensão, com cunho comercial. Geralmente é feita por meio de aplicativo AIR BNB, BOOKING, ou outros, e tem violado os direitos dos outros moradores ante os inconvenientes causados. Improcedência da ação mantida. (TJSP; Apelação Cível 1004594-06.2019.8.26.0477; Relator Des. Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 13/08/2020);

Por todo o exposto, prevendo a Convenção os fins estritamente residenciais do condomínio, nada impedia que a Assembleia Extraordinária promovesse a alteração do Regimento Interno, a fim de detalhar a vedação ao uso do imóvel em desacordo com o mencionado critério geral, como, por exemplo, o fracionamento do imóvel e oferta em plataformas digitais, sendo válida e eficaz a decisão da Assembleia acolhida por quórum suficiente em 09 de fevereiro de 2016, o que implica na reforma da sentença de origem, para julgar improcedentes os pedidos formulados na inicial.

Diante da reforma da sentença impugnada, imperiosa a redistribuição da sucumbência.

Como corolário, condena-se o autor ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios (art. 85, § 2º do Código de Processo Civil de 2015), fixados em R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), nos termos do art. 85, §§ 2º e 8º, do CPC.

Sem honorários recursais.

Ante o exposto, voto por se conhecer do recurso e dar-lhe provimento, para reconhecer a validade e eficácia da alteração do art. 4º do Regimento Interno do Condomínio Residencial Unifamiliar Horizontal Oscar Boechat e, por consequência, julgar improcedentes os pedidos formulados na inicial. Ainda, condena-se o autor ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), nos termos do art. 85, §§ 2º e 8º, do CPC.

Documento eletrônico assinado por FLAVIO ANDRE PAZ DE BRUM, Desembargador Relator, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da autenticidade do documento está disponível no endereço eletrônico <https://eproc2g.tjsc.jus.br/eproc/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador 4672079v46 e do código CRC eac12418. Informações adicionais da assinatura: Signatário (a): FLAVIO ANDRE PAZ DE BRUM Data e Hora: 16/5/2024, às 17:49:33

Apelação Nº 0314160-15.2018.8.24.0023/SC

RELATOR: Desembargador FLAVIO ANDRE PAZ DE BRUM

APELANTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR HORIZONTAL OSCAR BOECHAT (RÉU) ADVOGADO(A): Gustavo Szpoganicz Guedes (OAB SC029219)
APELADO: ERIC TOMAS FONSECA DE BARROS (AUTOR) ADVOGADO(A): FERNANDO QUEVEM CARDOSO MOURA (OAB PR064774)

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL C/C OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO. PROIBIÇÃO DE LOCAÇÃO FRACIONADA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS. PROCEDÊNCIA NA ORIGEM. RECURSO DO CONDÔMINIO. PRELIMINAR. CERCEAMENTO DE DEFESA. ALEGADA NECESSIDADE DO DEPOIMENTO PESSOAL DO AUTOR E OITIVA DE TESTEMUNHAS. INSUBSISTÊNCIA. ELEMENTOS

PROBATÓRIOS TRAZIDOS À LIDE QUE SERVEM PARA MOTIVAR UM PRONTO JULGAMENTO DO MÉRITO. PRELIMINAR REJEITADA. MÉRITO. REQUERENTE QUE FRACIONOU O IMÓVEL E OFERECIA ACOMODAÇÃO ATRAVÉS DA PLATAFORMA AIRBNB. PLATAFORMA VIRTUAL QUE SE DESTINA AO COMPARTILHAMENTO DE IMÓVEIS E SERVIÇOS DE ACOMODAÇÃO POR CURTOS PERÍODOS DE TEMPO. TRANSFORMAÇÃO DA SUÍTE DA RESIDÊNCIA EM VERDADEIRO APART-HOTEL. CONVENÇÃO CONDOMINIAL QUE PREVÊ OS FINS ESTRITAMENTE RESIDENCIAIS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS. ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO QUE APENAS PASSOU A PREVER, DE FORMA DETALHADA E PARTIR DE CRITÉRIO GERAL TRAÇADO NA CONVENÇÃO, A VEDAÇÃO AO USO COMERCIAL DO IMÓVEL, O QUE INCLUIRIA A LOCAÇÃO FRACIONADA DE CÔMODOS DAS UNIDADES. APROVAÇÃO COM NÚMERO DE VOTANTES SUFICIENTE PARA ALTERAÇÃO PRETENDIDA DO REGIMENTO INTERNO. LOCAÇÃO FRACIONADA POR CURTOS PERÍODOS, CARACTERIZADA PELA ROTATIVIDADE DE PESSOAS, QUE NÃO SE AMOLDA COM A DESTINAÇÃO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL ATRIBUÍDA AO CONDOMÍNIO. ATUAL POSICIONAMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RESP N. 1.819.075/RS E RESP N. 1.884.483/PR. DESVIRTUAMENTO DOS FINS RESIDENCIAIS PELO DEMANDANTE.

Tal entendimento se amolda, como dito, às recentes decisões do Supremo Tribunal de Justiça, nas quais "a orientação que passou a emanar do colendo tribunal superior, é de que a exploração econômica de unidades autônomas, mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, porque marcada pela eventualidade e transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio, e que a afetação do sossego, da salubridade e da segurança, causada pela alta rotatividade de pessoas estranhas e sem compromisso duradouro com a comunidade na qual estão temporariamente inseridas, é o que confere razoabilidade a eventuais restrições impostas com fundamento na destinação prevista na convenção condominial". (TJSC, Agravo de Instrumento n. 5008978-66.2022.8.24.0000, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Selso de Oliveira, Quarta Câmara de Direito Civil, j. 17-11-2022)

VALIDADE DA ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO. SENTENÇA QUE DEVE SER REFORMADA. REDISTRIBUIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. HONORÁRIOS RECURSAIS INCABÍVEIS. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 1ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, se conhecer do recurso e dar-lhe provimento, para reconhecer a validade e eficácia da alteração do art. 4º do Regimento Interno do Condomínio Residencial Unifamiliar Horizontal Oscar Boechat e, por consequência, julgar improcedentes os pedidos formulados na inicial. Ainda, condena-se o autor ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), nos termos do art. 85, §§ 2º e 8º, do CPC, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Florianópolis, 16 de maio de 2024.

Documento eletrônico assinado por FLAVIO ANDRE PAZ DE BRUM, Desembargador Relator, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da autenticidade do documento está disponível no endereço eletrônico <https://eproc2g.tjsc.jus.br/eproc/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador 4672080v8 e do código CRC 5578be22. Informações adicionais da assinatura: Signatário (a): FLAVIO ANDRE PAZ DE BRUM Data e Hora: 16/5/2024, às 17:49:33

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO ORDINÁRIA FÍSICA DE 16/05/2024

Apelação Nº 0314160-15.2018.8.24.0023/SC

RELATOR: Desembargador FLAVIO ANDRE PAZ DE BRUM

PRESIDENTE: Desembargador FLAVIO ANDRE PAZ DE BRUM

PROCURADOR(A): ALEXANDRE REYNALDO DE OLIVEIRA GRAZIOTIN

APELANTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR HORIZONTAL OSCAR BOECHAT (RÉU) ADVOGADO(A): Gustavo Szpoganicz Guedes (OAB SC029219)

APELADO: ERIC TOMAS FONSECA DE BARROS (AUTOR) ADVOGADO(A): FERNANDO QUEVEM CARDOSO MOURA (OAB PR064774)

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Ordinária Física do dia 16/05/2024, na sequência 25, disponibilizada no DJe de 29/04/2024.

Certifico que a 1ª Câmara de Direito Civil, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão: A 1ª CÂMARA DE DIREITO CIVIL DECIDIU, POR UNANIMIDADE, SE CONHECER DO RECURSO E DAR-LHE PROVIMENTO, PARA RECONHECER A VALIDADE E EFICÁCIA DA ALTERAÇÃO DO ART. 4º DO REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR HORIZONTAL OSCAR BOECHAT E, POR CONSEQUÊNCIA, JULGAR IMPROCEDENTES OS PEDIDOS FORMULADOS NA INICIAL. AINDA, CONDENA-SE O AUTOR AO PAGAMENTO DAS CUSTAS PROCESSUAIS E DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, FIXADOS EM R\$ 2.500,00 (DOIS MIL E QUINHENTOS REAIS), NOS TERMOS DO ART. 85, §§ 2º E 8º, DO CPC.

RELATOR DO ACÓRDÃO: Desembargador FLAVIO ANDRE PAZ DE BRUM

Votante: Desembargador FLAVIO ANDRE PAZ DE BRUM
Votante: Desembargador EDIR JOSIAS SILVEIRA BECK
Votante: Desembargador RAULINO JACÓ

HUMBERTO

HUMBERTO RICARDO CORSO Secretário