



Número: **8006282-14.2022.8.05.0039**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **1ª VARA DOS FEITOS DE REL. DE CONSUMO, CIVEIS, COMERCIAIS E REG. PUBLICOS DA COMARCA DE CAMAÇARI**

Última distribuição : **16/02/2022**

Valor da causa: **R\$ 1.000,00**

Assuntos: **Obrigação de Fazer / Não Fazer**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
CONDOMINIO BUSCA VIDA (AUTOR)	MANUELA BASTOS SIMOES (ADVOGADO) ERIKA ROCHA FARIAS DE OLIVEIRA (ADVOGADO) VIRGINIA COTRIM NERY LERNER (ADVOGADO)
ERLANGE SANTANA DA CRUZ (REU)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
18239 8694	17/02/2022 14:02	Decisão	Decisão



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

1ª VARA DOS FEITOS DE REL. DE CONSUMO, CIVEIS, COMERCIAIS E REG. PUBLICOS DA COMARCA DE CAMAÇARI

Processo: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL n. 8006282-14.2022.8.05.0039

Órgão Julgador: 1ª VARA DOS FEITOS DE REL. DE CONSUMO, CIVEIS, COMERCIAIS E REG. PUBLICOS DA COMARCA DE CAMAÇARI

AUTOR: CONDOMINIO BUSCA VIDA

Advogado(s): VIRGINIA COTRIM NERY LERNER (OAB:BA22275), ERIKA ROCHA FARIAS DE OLIVEIRA (OAB:BA5758), MANUELA BASTOS SIMOES (OAB:BA17758)

REU: ERLANGE SANTANA DA CRUZ

Advogado(s):

DECISÃO

Trata-se de Ação de Obrigação de Não Fazer cumulada com antecipação de tutela, intentada pelo CONDOMÍNIO BUSCA VIDA em face de ERLANGE SANTANA DA CRUZ.

O Autor relata que Administração do Condomínio Busca Vida tomou conhecimento de que, nas datas de 16, 17, 18, 26, 27 e 28 de fevereiro de 2022, como também no dia 01 de março de 2022, ocorrerão eventos de cunho comercial sucessivos no terreno da Requerida (Gleba 48B).

Aduz que no *Termo de Responsabilidade Para Festas e Eventos*, em anexo, a Condômina Ré declarou expressamente que a festa em questão se encontrava em consonância com o quanto estabelecido nas normas da Convenção, Regimento Interno e Regulamento de Uso e Ocupação do Solo do Condomínio Busca Vida, comprometendo-se a cumpri-las, especialmente no que se refere a ser um evento de cunho familiar.



Afirma que Ré pretende, contrariando o teor da declaração, utilizar a sua propriedade para a realização de evento de cunho eminentemente comercial, sem observar o direito de vizinhança, prejudicando a segurança, o sossego e a saúde dos vizinhos e em franca violação às normas condominiais vigentes.

Narra que páginas de redes sociais e de diversos sites de notícias indicam que o evento, denominado como “Plano B do Carnaval”, se trata de uma ação promovida por famosa empresa de bebida de teor alcoólico (Beats), em parceria com artistas e *digitais influencers*, que ocorrerá também em outras cidades, como Rio de Janeiro e Recife.

Ainda, assevera que o caráter comercial do evento se verifica pela promoção aberta ao público em geral, denominada *Promoção Beats Plano B*, mediante a qual, através de sorteio pela Loteria Federal, os premiados terão acesso a 04 (quatro) dias no local, consoante fazem prova as notícias veiculadas em sites diversos, bem como no próprio site da empresa de bebidas patrocinadora.

Outrossim, pontua que foi enviada Notificação à proprietária, ora Ré, nos termos do Art. 8º, do Regulamento de Uso e Ocupação do Solo, e Cláusulas 17, I, e 18, III, da Convenção Condominial, mas que não obteve resposta.

Por estas razões, requer a concessão da tutela de urgência para determinar a suspensão imediata do evento “Plano B do Carnaval” na Gleba 48B, a ser realizado nos dias 16, 17, 18, 26, 27 e 28 de fevereiro e 01 e 02 de março de 2022, sob pena de multa diária não inferior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

É o Relatório.



DECIDO.

Compulsando detidamente os autos, vislumbro, a existência de plausibilidade das alegações do Autor.

Como cediço, a Convenção de Condomínio é soberana e obrigatória para todos os titulares de direito sobre as unidades habitacionais.

Nestes termos, destaco a Súmula 260 do Superior Tribunal de Justiça e o artigo 1.333, do Código Civil.

Súmula 260 do STJ: “a convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos”.

Art. 1.333, do Código Civil: “A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção”.

Dito isso, verifica-se que a Convenção do Condomínio Busca Vida, notadamente na cláusula 17, I, estabelece que os condôminos devem utilizar suas unidades autônomas com acordo com a sua destinação, senão vejamos:

*“Cláusula 17: Serão direitos dos condôminos e dos co-proprietários:
I. Usar, gozar e dispor das respectivas unidades autônomas, de acordo com o seu destino, desde que não causem dano ou perturbação*



às demais, não infrinjam as normas legais, as disposições desta convenção, do regimento interno, dos regulamentos e as deliberações da Assembleia Geral”

A destinação das unidades autônomas, como sendo residencial, ou equivalente, encontra-se expressamente prevista no art. 8º, do Regulamento de Uso e Ocupação do Solo do Condomínio:

Art. 8º A destinação das Glebas terá finalidade precípua residencial, podendo no entanto haver demais finalidades compatíveis, com base em justificativa de equivalência à utilização residencial e sob condicionamentos às capacidades de suporte resultantes”

A equivalência da destinação residencial, citada no predito dispositivo, é esclarecida nos artigos 16 e 17 do mesmo diploma, que ora transcrevo:

Art. 16- Sendo o plano de ocupação no condomínio referido à finalidade residencial, em razão da possibilidade de demais usos estes serão redimensionados, para efeito de aprovação, por equivalência ao uso residencial.

Art. 17º - A equivalência de uso supõe os seguintes fatores, que deverão ser apropriados a cada caso:

- a) Compatibilidade e integratividade com o uso residencial;*
- b) Demanda de pessoas e de tráfego exigidas.*

Isto posto, das provas acostadas aos autos, especialmente do Contrato de Locação de ID nº 182267700 – com disposição expressa de realização do evento nas datas de 16, 17, 18, 25, 26, 27 e 28 de fevereiro de 2022, e 01 e 02 de março de 2022 – das listas de materiais para a festa de ID nº 182267702 e ID nº 182267703; da notificação de evento irregular emitida pela Prefeitura de Camaçari de ID nº 182267707; das imagens da grande estrutura montada para show juntadas no ID nº 182267708 e ID nº 182267710; da reportagem em site de notícias de ID nº 182268809; e do vídeo de divulgação da festa de



ID nº 1822268812, vislumbra-se que se trata de evento publicitário de grande porte e que, pela sua própria natureza, desvirtua-se da finalidade residencial da unidade habitacional.

De ressaltar, neste íterim, que não há de se falar sequer em equivalência à finalidade residencial, uma vez que não estão previstos os requisitos para tanto, previstos no art. 17 do Regulamento de Uso e Ocupação do Solo acima transcrito.

Ademais, o termo assinado pela Ré estabelece, em contrariedade, que:

“Comprometo-me a cumprir o disposto nas Cláusulas 17 e 18 da Convenção Condominial, bem como declaro que irei usar, gozar e dispor das respectivas unidades autônomas, de acordo com o seu destino, sem intuito comercial, restando proibida a locação da gleba para eventos, pelo que não será causado qualquer dano ou perturbação aos demais, não infringindo as normas legais, as disposições desta convenção, do regimento interno, do regulamento e as deliberações da Assembleia Geral”

“Comprometo-me a utilizar a área de lazer, juntamente com meus familiares e convidados, de forma a não perturbar e/ou incomodar a boa ordem e o sossego dos demais moradores”

Pelas razões aqui aduzidas, dado o grande porte do evento a ser efetuado na gleba objeto da lide, em ofensa à Convenção do Condomínio Busca Vida e seu Regulamento de Uso e Ocupação do Solo, é incontestável a verossimilhança das alegações autorais.



Por outro lado, também extraio dos autos a existência de risco de difícil reparação aos condôminos, que terão perturbados a paz e o sossego com o barulho advindo dos shows e transtornos com o alto tráfego de carros e caminhões decorrentes da realização de evento, além da fragilidade na segurança condominial.

Para ancorar o entendimento aqui adotado, destaco recente precedente do Tribunal de Justiça da Bahia:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. IMÓVEL LOCALIZADO EM CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. FREQUENTES LOCAÇÕES PARA REALIZAÇÃO DE EVENTOS. DIREITO DE PROPRIEDADE LIMITADO PELO DIREITO DE VIZINHANÇA. DESVIRTUAMENTO DA LOCAÇÃO POR TEMPORADA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. 1. In casu, o condomínio apelado ajuizou Ação de Obrigação de não fazer, para que a apelante se abstenha de promover festas em sua propriedade, demonstrando que esta aluga o imóvel para a realização de eventos, caracterizando uma alteração na destinação final da propriedade de residencial para comercial, face a locação com a finalidade de realização de eventos . 2. Do acervo probatório anexado aos autos, ressalta-se que a apelante foi notificada pelo condomínio (fls. 61) em decorrência da realização frequente e reiterada de eventos de grande porte que vem causando transtornos aos demais moradores (fls. 195, 197/198, 206), em decorrência da movimentação de veículos, sonorização e fragilidade na segurança do condomínio devido ao demasiado acesso de pessoas. 3. Em que pesem as alegações recursais atinentes à possibilidade de aluguel do imóvel por temporada, conforme art. 48, caput, da Lei n.º 8.245/1991, mostra-se inadmissível a invocação deste tipo de contrato para justificar a locação com a finalidade de realização de eventos. 4. Com efeito, em observância ao art. 1228 do CC, cabe ao o proprietário a faculdade de usar, gozar e dispor de seu imóvel.



Certamente, o direito à propriedade não é ilimitado, encontrando seus limites no direito de vizinhança. A esse respeito, o art. 1.277 do CC, confere o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais a segurança, sossego e a saúde dos que habitam o prédio vizinho. 5. Frise-se que a convenção do condomínio (fls. 76/99), em sua Cláusula 15, estabelece a destinação residencial das glebas. 6. Honorários advocatícios majorados ao importe de 12% (doze por cento) do valor da causa em obediência ao art. 85, § 11, do CPC/2015 e em vista da sucumbência da parte recorrente em seu apelo. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

(TJ-BA - APL: 03015299220138050039, Relator: JOANICE MARIA GUIMARAES DE JESUS, TERCEIRA CAMARA CÍVEL, Data de Publicação: 23/02/2021)

Acerca da multa diária, verifica-se exacerbado o valor indicado na peça inaugural, de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), eis que o parâmetro econômico fornecido pelo próprio condomínio para infrações como tais é de R\$ 7.189,86 (sete mil cento e oitenta e nove reais e oitenta e seis centavos), equivalente a três vezes a taxa condominial vigente, a R\$ 2.396,62 (dois mil trezentos e noventa e seis reais e sessenta e dois centavos), como se verifica do item 62 da Convenção de Condomínio, que norteia a presente decisão.

DO EXPOSTO, DEFIRO O PEDIDO LIMINAR para determinar que a Ré, imediatamente, obste a realização do evento “Plano B do Carnaval” na Gleba 48B, do Condomínio Busca Vida, a ser realizado nos dias 17, 18, 26, 27 e 28 de fevereiro de 2022 e 01 e 02 de março de 2022, sob pena de multa diária de R\$ 7.189,86 (sete mil cento e oitenta e nove reais e oitenta e seis centavos).

Desde já, autorizo ao Cartório que expeça ofício requisitando força policial para interromper o evento, mediante solicitação do Sr. Oficial de Justiça, caso seja comunicado nos autos o descumprimento da medida liminar.



Dito isso, observando que o Contrato de Locação de ID nº 182267700 encontra-se com informações suprimidas (tarjadas de preto), sem qualquer justificativa, determino que a parte Autora, no prazo de 05 (cinco) dias, colacione cópia integral do contrato, sob pena de ser o documento desconsiderado quando da análise meritória.

Cite-se a Ré para, querendo, contestar a ação no prazo de 15 (quinze) dias. Deve, a parte ré, ainda, ser cientificada de que, não contestada a ação, presumir-se-ão aceitos como verdadeiros os fatos articulados na inicial.

Em seguida, manifeste-se a parte autora, no prazo de 15 (quinze) dias, sobre a contestação apresentada.

Transcorridos os prazos, retornem-me os autos conclusos.

TRIBUO À PRESENTE DECISÃO FORÇA DE MANDADO/OFÍCIO.

Publique-se. Intimem-se. Cumpra-se.

Camaçari, em 17 de fevereiro de 2022

MARINA RODAMILANS DE PAIVA LOPES DA SILVA

Juíza de Direito

DAON



