



Tribunal de Justiça de Pernambuco
Poder Judiciário
Seção B da 7ª Vara Cível da Capital

Avenida Desembargador Guerra Barreto - Fórum do Recife, S/N, Ilha Joana Bezerra, RECIFE - PE - CEP: 50080-900 -
F:(81) 31810373

Processo nº **0026115-84.2024.8.17.2001**

AUTOR(A): ERALDO PRADO PEDROSA FILHO

RÉU: CONDOMNIO DO EDIFICIO COSTA DO SOL

SENTENÇA

Vistos etc.

Cogita-se, na espécie, de AÇÃO ANULATÓRIA c/c OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER proposta por **ERALDO PRADO PEDROSA FILHO** em face de **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO COSTA DO SOL**, ambos devidamente qualificados e representados nos autos.

Consta da inicial que o promovente é proprietário da unidade 903 do Edifício Costa do Sol, com área de 33m², adquirido com a finalidade precípua de auferir renda, narrando que o prédio é composto por 78 unidades tipo flat, lavanderia compartilhada, sala de ginástica, salão de festa, portaria 24 horas, aplicativo de controle de entrada e saída de hóspedes, copa e acessibilidade, além da previsão de funcionamento de bar, tratando-se, ao seu sentir, de típico empreendimento com vocação para a locação por temporada.

Em continuidade, destaca que a Convenção de Condomínio, datada do ano de 2003, nada trata a respeito da destinação do imóvel (residencial, comercial ou mista), havendo, outrossim, previsão na Cláusula 24ª no sentido de que a Convenção açambarcaria a função de Regimento Interno e que eventual alteração dependeria da aprovação da unanimidade de seus condôminos.



Ocorre que, fundamentado no art. 2º do Regimento Interno de 2004, que invadira matéria reservada à Convenção de Condomínio e não contaria com aprovação de todos os condôminos, bem como na interpretação apressada e equivocada das decisões proferidas pelo STJ no REsp nº 1.819.075/RS e REsp nº 1.884.483/PR, o condomínio demandado passou a proibir a locação por temporada, solapando a fonte de renda do autor, bem como a real vocação do edifício.

Face a esse estado de coisas, invocando a legislação pertinentes, veio a Juízo requerer: (a) a imposição da obrigação de não fazer, inclusive em sede de tutela de urgência, para que o réu se abstenha de proibir a locação por temporada, autorizando inclusive o uso de aplicativos e da plataforma do AIRBNB, além de (b) declaração de nulidade do Regimento Interno de 2004 por violação ao art. 24 da Convenção de Condomínio de 2003 ou, sucessivamente, a declaração de nulidade do art. 2º do referido Regimento por afronta ao art. 1.332, III, do CC. Juntou documentação e, após provocação judicial, efetuou o preparo.

Por meio do despacho de ID nº 164781122, o Juízo postergou a apreciação do pedido antecipatório e determinou unicamente a citação.

Regularmente citado, o condomínio réu apresentou **defesa** sob ID nº 167752574 alegando, em suma, que a real vocação do imóvel é residencial, destinação essa que consta do Regimento Interno vigente. Destaca que inexistente bar instalado no edifício, o qual seria habitado essencialmente por idosos, casais sem filhos e ou pequenas famílias, que escolheram o empreendimento para manterem suas residências habituais. Por fim, assenta que a vedação ao rentismo urbano de temporada encontra respaldo na jurisprudência recente, e que, ao seu sentir, *“a locação de curta temporada não se enquadra nas liberdades proporcionadas pelo direito de propriedade do proprietário do imóvel, uma vez que a alta rotatividade da hospedagem atípica e de uso não residencial promove ameaça à segurança, e ao sossego dos condôminos”*. Clama pela improcedência dos pedidos vestibulares.

A parte autora acostou **réplica** ao ID nº 170116693 rebatendo as teses de defesa e reprisando os argumentos atriais.

Seguiu-se despacho de ID nº 170408148 indagando os contendores sobre interesse na autocomposição ou na dilação probatória.

Em resposta, ambos os contendores pugnaram pelo julgamento antecipado (ID nº 173169894 e 173194354).

Houve alegações finais reiterativas apenas do demandante (ID nº 175492670), tendo o réu quedado silente (ID nº 176121530).

Eis o relato, no que importa. Decido.



Não havendo questões prévias, adentro de pronto ao *meritum causae*.

Versam os autos sobre ação anulatória de dispositivo regimental com pedido de obrigação de fazer para afastar a vedação à locação de curta temporada, notadamente por meio de plataformas eletrônicas.

A demanda não merece maiores alterações.

No caso concreto, a partir da leitura atenta da Convenção de Condomínio datada de 08.08.2003 (ID nº 164275619), denoto que inexistente qualquer dispositivo a indicar a destinação residencial do imóvel.

Bem ao revés, a referida Convenção informa que se trata de agrupado de flats, com aproximadamente 30m², havendo inclusive reserva de área para instalação de um bar, ainda que tal comodidade não tenha sido efetivamente instalada no edifício.

Note-se que no espaço existe lavanderia compartilhada, salão de ginástica, salão de festas, áreas de convívio comum, além de aplicativo para controle de diversos aspectos da vida condominial, inclusive acesso de hóspedes.

Exsurge cristalina, portanto, a conclusão de que o imóvel não ostenta vocação residencial, mas nitidamente mista.

O art. 24 da Convenção de Condomínio, outrossim, revela que a própria Convenção valeria como Regimento Interno, assentando que sua alteração dependeria do "*acordo unânime dos condôminos*".

Neste contexto cabe destacar que o Código Civil deixa claro que a matéria relativa à destinação do imóvel (ou seja, se residencial, comercial ou mista) é afeta à Convenção de Condomínio. Leia-se:

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 caso concreto, constata-se que a restrição vocacional empreendida em outubro de 2004



por meio de mero Regimento Interno (ID nº 167620769), além de ter contrariado a exigência de unanimidade (foi aprovada por menos de 9% dos condôminos), invadiu seara que não lhe competia, posto que se tratar de tema legalmente destinado à Convenção de Condomínio.

Ainda neste viés, importa fazer o *distinguishing* entre os precedentes invocados pelo condomínio demandado e a realidade fática.

Isso porque, no julgamento dos Recursos Especiais nº 1.819.075/RS e nº 1.884.483/PR, a Corte Superior de Justiça apenas deliberou que a proibição de locação por curta temporada é válida, desde que a vocação do condomínio preconizada na respectiva Convenção seja residencial, o que não é hipótese dos autos.

Confira-se:

“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)”

(STJ, REsp 1.819.075 - RS (2019/0060633-3).

Seguindo neste rumo de pensar, a fim de que se evidenciasse a destinação exclusivamente residencial do imóvel, no mundo dos fatos, cumpria ao condomínio produzir a prova nesse sentido. O que não ocorreu, mesmo lhe tendo sido facultada a dilação probatória.

Destarte, mesmo sendo certo que a relação travada entre os personagens condômino e condomínio não se afigura com perfeição aos moldes dos arts. 2º e 3º, CDC, o ônus probatório, na espécie, deve seguir a regra geral do art. 373, CPC, *verbis*:

Art. 373. O ônus da prova incumbe:

I - ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito;

II - ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

Nos presentes fólios, tenho que a Convenção de Condomínio, instrumento competente para regular a matéria, não destina o edifício unicamente para uso familiar/residencial, inexistindo vedação ao seu uso para outros fins, como contrato de hospedagem ou mesmo locação de curta temporada.



Afastar essa conclusão, demandaria que a parte promovida acostasse provas de que, apesar da ausência de previsão convencional, o prédio é utilizado essencialmente por “idosos, casais solteiros e pequenas famílias”, realidade essa que recomendaria sim maiores cautelas ao caso concreto em termos de segurança, o sossego e 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.

Não havendo, contudo, vedação na Convenção de Condomínio e nem sequer indício probatório de que o imóvel ostenta vocação exclusivamente residencial, nada justifica a proibição de seu uso para fins de hospedagem ou aluguel de curta temporada, mesmo que por meio de plataformas e aplicativos.

Postas estas razões, julgo **PROCEDENTES** os pedidos que constituem o substrato desta ação, nos seguintes termos:

a) mediante interpretação conforme, declarar a invalidade da Cláusula 2º do Regimento Interno de 2004 que, invadindo tema afeto à Convenção de Condomínio, forja vocação residencial artificial ao edifício em tela, em detrimento de sua real destinação mista, com efeitos *inter partes*;

b) condenar o condomínio promovido na obrigação de não fazer consistente em que se abstenha de proibir, prejudicar ou atrapalhar a locação por curta ou curtíssima temporada do imóvel de propriedade do demandante, inclusive mediante uso de aplicativos e plataformas *on-line*, sob pena de multa de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por dia e/ou por ato contrário a esta determinação.

Considerando a plausibilidade do direito ora dirimido, bem como os efeitos deletérios que a demora no provimento final vem acarretando na formação da renda do postulante, atribuo ao presente dispositivo a **força antecipatória** de que cuida o art. 300, CPC, CPC.

Na oportunidade, resolvo o mérito processual, forte no art. 487, I, do CPC/2015, imputando ao condomínio reclamado o ônus da sucumbência representado pelas custas processuais e taxa judiciária adiantadas, bem como honorários advocatícios que arbitro em R\$ 2.000,00 (quinhentos reais), na forma do art. 82, §2º, art. 85, §§2º e 8º, CPC/2015.

Precluso este julgamento, não havendo manifestação residual dos contendores, certifique-se e archive-se, com as anotações de estilo.

Intimem-se. Expeça-se mandado ao réu (Súmula 410, STJ).



Cumpra-se.

Recife-PE, data digitalmente certificada.

Rafael de Menezes

Juiz de Direito em exercício

bfsma

