

PROCESSO N. 0819254-12.2023.8.19.0002

RECORRENTE: autor: SONIA REGINA BLANCO OLIVAL

RECORRIDO: réu: CONDOMINIO DO EDIFICIO MARGARIDA MARQUES

Acordam os Juízes que integram a Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis, em conhecer do recurso e, após superado o destaque relativo à incompetência dos Juizados, levantado pelo Presidente Juiz Flavio Citro; a, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso para: (i) a declarar nula a decisão da assembleia de 15/05/2023, no que toca à vedação de locação por temporada; (ii) declarar parcialmente a nulidade dos artigos 13 e 22 do Regimento Interno aprovado na assembleia realizada em 15/05/2023, apenas no que se refere à restrição à locação por temporada e aos locatários por temporada; (iii) que o Réu se abstenha de multar a autora em decorrência das locações por temporada, sob pena de multa a ser fixada em sede de execução; (iv) que o réu se abstenha de proibir a entrada, saída, gozo e fruição de locatário por temporada, sob pena de multa a ser fixada em sede de execução; e (v) que o réu se abstenha de proibir e multar a autora em relação às reservas indicadas nos índices 61701629 e 61701630, anteriores à AGO de 15/05/2023, sob pena de multa correspondente ao dobro do que for indevidamente cobrado.

Pretende a autora o reconhecimento de nulidade da decisão da AGO realizada em 15/05/2023 (id 61701624), que passou a vedar locações por temporada por períodos inferiores a 90 dias, aprovando novo regimento interno com itens voltados a tal finalidade (n. 13 e 22). Aponta, ainda, vícios formais na realização da assembleia.

Afirma a autora na inicial que reside no Rio de Janeiro, o imóvel objeto da presente é em Niterói, cidade em que reside sua filha, e que a autora por vezes aluga o imóvel (p 2 da inicial). Trouxe prova de reservas através da plataforma Airbnb para julho-agosto, e setembro 2023 – 19 noite e 7 noites (índices 61701629 e 61701630).

Sentença de improcedência, entendendo que a conduta do condomínio está em conformidade com a convenção condominial e exercício regular do direito, considerando ser vedado o uso de unidade condominial com destinação residencial para fins de hospedagem remunerada.

Reforma parcial que se impõe.

Superada em destaque a preliminar de incompetência suscitada pelo Presidente, Juiz Flávio Citro, que restou vencido. Julgava extinto o feito sem resolução do mérito, por entender que o condômino individualmente não pode, em sede de Juizado Especial Cível, que não admite qualquer forma



de intervenção de terceiros, questionar e arguir nulidade de decisão de assembleia geral ordinária de Condomínio, já que os demais condôminos, moradores e interessados não poderão ingressar no processo para defesa de seus respectivos interesses, além de render ensejo a possibilidade de decisões judiciais díspares sobre a mesma questão, em favor ou desfavor de condôminos diversos.

Prosseguindo-se no mérito do recurso, os itens impugnados do novo regimento possuem a seguinte redação (id 64698778 – anexo à contestação):

“Art. 13 – Em complementação ao disposto no caput do artigo 11, é terminantemente proibida a locação na modalidade temporada/hospedagem de curto ou curtíssimo prazo (inferior a 90 dias – Lei 8.245/91, art. 48) tendo em vista o fato de tal locação descaracterizar a finalidade residencial ora definida; além de gerar a constante sensação de insegurança coletiva ao condomínio local de uso privativo e de acesso controlado e que não possui portaria ativa 24h para identificação e acesso altamente rotativo causado por esse tipo de locação, impactando diretamente na vida da comunidade do Edifício Margarida marques que tem aqui estabelecida sua moradia, sob pena de advertência e multa por INFRAÇÃO GRAVÍSSIMA conforme a tabela de penalidade.

Parágrafo Único: Todo contrato de locação das unidades deve ser comunicado e apresentado previamente ao Síndico que mediante cópia iniciará as providências de cadastro.

...

Art. 22 – Em nenhuma hipótese as chaves dos portões e das entradas social e de serviço e os controles remotos dos portões de acesso ao edifício poderão ser repassados a pessoas estranhas ao condomínio. Em situações de real necessidade o síndico ou a sua administração do Condomínio devem ser avisados com antecedência. Caso isto não ocorra, estes não autorizarão a entrada ou até mesmo, nos horários de vacância de porteiro, solicitarão a saída imediata da(s) pessoa(s).

Parágrafo único - Caso seja constatado o descumprimento da determinação do caput deste artigo, receberá o condômino/inquilino respectivo advertência e estará sujeito à multa no valor do Grupo III da tabela de penalidade e, ainda, arcará com a despesa da troca dos controles dos portões, bem como das cópias de novas chaves para todos os demais condôminos e funcionários.”

Rejeita-se, inicialmente, a alegação de nulidade da sentença.

Não obstante não tenham sido enfrentadas as alegações relativas aos vícios formais da assembleia, ante o princípio da causa madura, passam a ser examinados, restando superado eventual vício processual.

Argumenta a autora recorrente irregularidade formal, sustentando que a matéria não poderia ter sido apreciada em AGO, mas em AGE, que possui requisitos e formalidades próprias; e que não foi observado o quórum necessário para a matéria (unanimidade).

Não há, no entanto, quaisquer dos vícios formais alegados na referida AGO de 15/05/2023.

Conforme artigo 18 da convenção, suscitado pela autora, a AGO deve ser realizada na 1ª quinzena de janeiro de cada ano, para votação das contas, do orçamento, eleição de síndico e subsíndico, bem como membros do conselho consultivo e fiscal, e, também, votar as demais matérias constantes da ordem do dia, como foi a hipótese. Ademais, não tendo sido realizada em janeiro, como determina a convenção, ainda que tardiamente, deve ser realizada em algum momento (como na hipótese, que foi realizada em maio), não havendo óbice a que, na mesma data, sejam apreciadas e votadas outras matérias. Vale destacar que no artigo 20 da Convenção, que trata das matérias exclusivas para AGE, não há previsão da matéria objeto da presente (p 12 do id 61701620).

Quanto ao quorum exigido, de fato, o art. 21, par 1º, “d” da Convenção (id 61701620, p 13) exige unanimidade para deliberar sobre o destino do edifício ou de suas unidades autônomas. No entanto, não se está alterando a destinação, posto que esta sempre foi residencial, conforme artigo 1º da mesma Convenção (p. 4 do id 61701620), de modo que não incide o dispositivo suscitado.

Prossegue-se, pois, em relação à matéria de fundo.

O item 13 do novo regimento interno torna “proibida a locação na modalidade temporada/hospedagem de curto ou curtíssimo prazo (inferior a 90 dias – Lei 8.245/91, art. 48)”.

Não se desconhece o posicionamento recente do E.STJ ((REsp nº 1819075 / RS (2019/0060633-3)), que entende válida a restrição condominial à disponibilização de ocupação como hospedagem atípica, por plataformas digitais, desfigurando a destinação residencial.

No entanto, na presente demanda, o pedido se restringe ao reconhecimento da ilegalidade quanto à vedação da LOCAÇÃO POR TEMPORADA, em nada atacando a vedação da hospedagem de curto ou curtíssimo prazo prevista no novo regimento interno aprovado em AGO, que, portanto, permanece, vale ressaltar.

A locação por temporada é disciplinada nos artigos 48 a 50 da Lei de Locações, não sendo lícita sua vedação por parte do Condomínio, sob pena de configurar restrição indevida ao direito de propriedade do condômino (artigo 1.335, I, do CCB).

No que toca à vedação à locação por “prazo inferior a 90 dias”, descabida, uma vez que se extrai do próprio regramento da Lei 8.245/1991 que a locação por temporada é justamente aquela contratada por prazo não superior a noventa dias, sob pena de ser considerada locação por tempo indeterminado.

Necessário se observar, no entanto, a real natureza da ocupação (locação por temporada), que não se confunde com atividade atípica para disponibilização de ocupação em regime de rotatividade, alta transitoriedade e eventualidade.

A locação para temporada é destinada à residência, como previsto no artigo 48 da Lei de Locações, e não para hospedagem, o que, no entanto, deve ser analisado casuisticamente.

Em se reconhecendo o direito de a autora promover locação por temporada (nos termos do regramento da Lei de Locações), é consequência lógica ser vedado ao Condomínio aplicar multa por tais locações (se assim configuradas, e não hospedagem), assim como não poder obstaculizar o acesso dos locatários por temporada ao edifício.

Mantida, outrossim, a necessidade de comunicação prévia ao Condomínio acerca das locações por temporada (prevista no item 13 do novo regulamento), até mesmo para que se possa avaliar se, de fato, se trata da destinação residencial por temporada, ou se violada a norma edilícia, para destinação diversa.

Por fim, pleiteia a autora que o Réu se abstenha de proibir e multá-la por “locações” já contratadas antes da assembleia realizada (item “f” dos pedidos). Trouxe, para tanto, comprovação de reservas através da plataforma Airbnb para julho-agosto, e setembro 2023 – 19 noite e 7 noites (índices 61701629 e 61701630). Tais ocupações fogem à configuração de locação por temporada, mais se aproximando da hospedagem. No entanto, considerando que as reservas foram realizadas em janeiro e fevereiro 2023, vale dizer, antes da AGO que vedou expressamente tal tipo de ocupação (em maio 2023), merece acolhimento o pedido, de modo a que não haja punição retroativa.

Provimento parcial, nos termos acima.

Sem ônus sucumbenciais, porque não verificada a hipótese prevista no artigo 55 caput da Lei 9099/1995.

Rio de Janeiro, 14 de novembro de 2023

Veleda Suzete Saldanha Carvalho
JUIZ DE DIREITO