



APELAÇÃO CÍVEL nº 0817523-42.2023.8.19.0014

5ª Vara da Comarca de Campos dos Goytacazes

APELANTES: RAQUEL LIMA NOGUEIRA PINTO
e HUGO LEONARDO GONCALVES PINTO

APELADO: CONDOMINIO DO EDIFICIO PARC VILLE

RELATORA: DESª MÔNICA SARDAS

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. UTILIZAÇÃO DE ÁREA COMUM. DELIBERAÇÃO EM ASSEMBLEIA. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO À CONVENÇÃO. IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. SENTENÇA MANTIDA.

I – Caso em exame:

1. Ação Declaratória de Nulidade c/c Obrigação de Fazer ajuizada por condôminos. Pretensão de anulação de deliberação tomada em Assembleia Geral Extraordinária e permissão para realização das atividades físicas nas áreas comuns do condomínio com profissional contratado.
2. Sentença de improcedência.
3. Recurso de apelação dos autores, sob alegação de a alteração da convenção não ter respeitado o quórum mínimo.

II – Questão em discussão:

4. Controvérsia acerca da validade da deliberação condominial.

III – Razões de decidir:

5. A pretensão dos apelantes é vedada pela convenção condominial que, em seu artigo 37, parágrafo 3º, item 3.1.2, não permite o trabalho de terceiros nas partes de uso comum, a não ser mediante autorização do síndico.



6. Deliberação tomada na Assembleia Geral Extraordinária, proibindo a prática de atividades físicas nas áreas comuns do condomínio, não altera regra de utilização prevista na convenção, apenas regulamenta a existente no art. 5º, no sentido de que *"o uso e gozo das partes comuns do edifício não podem impedir o idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos."*

7. Inaplicável a regra do *quórum* qualificado previsto no art. 1.351 do CC, sendo plenamente aplicável o artigo 1.353 do Código Civil, que trata de deliberações ordinárias tomadas por maioria simples.

8. Utilização das áreas comuns para atividades que demandem espaço, tempo e exclusividade, como a prática de exercícios físicos com acompanhamento de *personal trainer*, compromete o uso por outros condôminos, notadamente a ausência de academia no local, contrariando o princípio da função social da propriedade comum.

9. Permitir o uso exclusivo por determinado condômino, ainda que por motivos pessoais ou de saúde, sem previsão regimental ou consenso assemblear, configura afronta à destinação comum do bem, potencializando conflitos e desigualdade no exercício do direito de copropriedade.

10. Manutenção da sentença de improcedência.

IV – Dispositivo:

NEGATIVA DE PROVIMENTO AO RECURSO.

Dispositivos relevantes citados: arts. 1.351 e 1.353 do Código Civil.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Nona Câmara de Direito Privado

Vistos, relatados e discutidos estes autos da apelação cível nº **0817523-42.2023.8.19.0014** em que figura como **APELANTES:** RAQUEL LIMA NOGUEIRA PINTO e HUGO LEONARDO GONCALVES PINTO **APELADO:** CONDOMINIO DO EDIFICIO PARC VILLE

ACORDAM, os Desembargadores que integram a Décima Nona Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por **unanimidade** de votos, em **negar provimento ao recurso**, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

DES. MÔNICA SARDAS
RELATORA





VOTO

Trata-se de Ação Declaratória de Nulidade c/c Obrigação de Fazer, ajuizada por RAQUEL LIMA NOGUEIRA PINTO e HUGO LEONARDO GONCALVES PINTO em face de CONDOMINIO DO EDIFICIO PARC VILLE, pretendendo a anulação de deliberação tomada em Assembleia Geral Extraordinária, proibindo a realização de atividades físicas em áreas comuns do edifício.

A sentença **julgou improcedentes os pedidos**, nos seguintes termos:

"(...) Vejo que o processo se encontra formalmente perfeito, não existindo provas pendentes de produção, pelo que passo a apreciar o mérito da causa.

Aduzem os autores que a Assembleia Geral Extraordinária de 13/06/2023 ao proibir a prática de atividades físicas em áreas comuns do edifício, realizou verdadeira modificação na convenção do Condomínio (especificamente em seu artigo 5º) não respeitou o quórum de 2/3 (dois terços), conforme artigo 1351 do Código Civil.

Verifica-se, no entanto, que o pedido de autorização judicial para realização de atividades físicas assistido por profissional da área requerido pelos autores fere regra já existente no regimento interno (item 3.1.2), a qual não permite que terceiras pessoas trabalhem na área comum.

Ademais, o uso e gozo pelos moradores na área comum não podem impedir o acesso ou idêntico uso pelos demais moradores, fato este que seria gerado caso autorizada a prática de esportes nos citados locais, considerando ser de conhecimento de ambas



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Nona Câmara de Direito Privado

as partes a ausência de área específica para a realização das atividades pretendidas.

O item “6” aprovado em assembleia Geral extraordinária não alterou a regra de possibilidade de uso e gozo das áreas comuns, mas tão somente regulou a impossibilidade já existente, considerando que o condomínio não possui academia, prevendo a incidência de multa na hipótese de descumprimento, razão pela qual desnecessário o quórum qualificado previsto no artigo 1351 do Código Civil, aplicando-se o artigo 1353 do referido Código.

Assim, não há como se declarar inválida a norma impositiva diante do que restou decidido pela maioria, sendo certo que o edital previa a possibilidade de discussão de assuntos gerais, não sendo ilegal o edital de id. 102548724, face, como já dito, a regulação com imposição de multa na hipótese de descumprimento de regra que já deveria ser de conhecimento, ante a ausência de local específico para prática de atividades sem prejudicar a utilização das áreas comuns por todos.

Os novos pedidos especificados na petição de id. 143776436 (danos morais e inexigibilidade de multas) não devem ser acolhidos eis que apresentados somente em alegações finais, ou seja, fora do prazo, sem oportunidade de defesa para a parte ré, cuja instrução já havia se encerrado. Ademais, sequer foram juntadas multas para se declarar inexigíveis, eis que não aplicadas, bem como inexistentes danos morais face a legalidade das decisões da AGE de 13/06/2023.

Posto isso, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos, na forma do artigo 487, I, do CPC. Condeno a parte autora ao pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios, que fixo em R\$3.000,00 (três mil reais). P. R. I.”





Recorrem os autores pretendendo a reforma da sentença para julgar procedentes os pedidos, com a anulação da deliberação e a permissão para realizar as atividades com profissional contratado.

Para tanto, repisam as razões da inicial, no sentido da ausência de *quórum* qualificado para alteração da convenção e violação ao direito de uso das áreas comuns.

Contrarrazões no sentido do desprovimento do recurso.

É O RELATÓRIO.

O apelo é tempestivo e seguiu regularidade formal. Há legitimidade e interesse recursal. Presentes os requisitos de admissibilidade, o recurso deve ser conhecido e recebido nos efeitos legais.

Relatam os autores terem sido impedidos de realizar atividade física com profissional contratado de forma particular, nas áreas comuns do condomínio réu, por meio de decisão tomada em assembleia geral extraordinária realizada no dia 13.06.2023.

Sustentam a violação do art. 5º da convenção, além da ausência do *quórum* especial de 2/3 para aprovação de alteração da convenção, na forma do art. 1.351 do Código Civil.

A sentença julgou improcedentes os pedidos, destacando que a deliberação em assembleia regulamentou disposição já constante da convenção, razão pela qual não era exigível o quórum qualificado previsto no art. 1.351 do Código Civil.





A sentença não merece reparo.

A pretensão dos autores/apelantes, no sentido de utilizar áreas comuns do condomínio para realizar atividades físicas com profissional contratado, é vedada pela convenção (index 102548722) que, em seu Capítulo VIII – “Do Regimento Interno”, artigo 37, parágrafo 3º, item 3.1.2, prevê o seguinte: **“Não é permitido que pessoas outras que não sejam os próprios empregados ou terceirizados, trabalhem nas partes de uso comum, a não ser mediante autorização do síndico.”**

Em relação à deliberação tomada na Assembleia Geral Extraordinária, proibindo a prática de atividades físicas nas áreas comuns do condomínio, esta não altera regra de utilização prevista na convenção, apenas regulamenta a existente no art. 5º, no sentido de que **“o uso e gozo das partes comuns do edifício não podem impedir o idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos.”**

Não se verifica, portanto, a necessidade do *quórum* qualificado previsto no art. 1.351 do CC, sendo plenamente aplicável o artigo 1.353 do Código Civil, que trata de deliberações ordinárias tomadas por maioria simples:

Art. 1.353. Em segunda convocação, a assembléia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial.

A utilização das áreas comuns para atividades que demandem espaço, tempo e exclusividade, como a prática de exercícios físicos com acompanhamento de personal trainer, compromete o uso por outros condôminos, notadamente ante a



ausência de academia no local, contrariando o próprio princípio da função social da propriedade comum.

Permitir o uso exclusivo por determinado condômino, ainda que por motivos pessoais ou de saúde, sem previsão regimental ou consenso assemblear, configura afronta à destinação comum do bem, potencializando conflitos e desigualdade no exercício do direito de copropriedade.

Dessa forma, a sentença deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

POR TAIS FUNDAMENTOS, voto no sentido de **negar provimento** ao recurso. Majoro os honorários advocatícios de R\$ 3.000,00 (três mil reais) para R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), nos termos do artigo 85, §§2º, 8º e 11 do CPC.

Rio de Janeiro, 20 de agosto de 2025.

DES. MÔNICA SARDAS
RELATORA

