

LIMITAÇÕES DE USO EM CONDOMÍNIO: CONDÔMINO ANTISSOCIAL E QUESTÕES CONTROVERSAS

Alexandre Junqueira Gomide

alexandre@junqueiragomide.com.br

www.civileimobiliario.com.br

Introdução

- A vida em condomínio no século XXI
- Sociedade individualista x propriedade compartilhada

EUA e limitações ao uso da propriedade:

- Pessoas famosas, políticos, artistas
- Restrição quanto ao número máximo de visitantes em cada unidade
- Restrição de uso por pessoas de religião distinta
- Condomínio na Flórida: proibição de gatos uma vez que os moradores são incentivadores de pássaros silvestres

- Restrições de uso de **serviços essenciais** ao condômino inadimplente

APELAÇÃO – CONDOMÍNIO – Ação de obrigação de fazer ajuizada em face do condomínio réu com o intuito de obstar o corte no **fornecimento de água como sanção aos condôminos inadimplentes** – Pedidos julgados improcedentes – Como é cediço, com o fito de garantir cumprimento do dever de contribuição para as despesas condominiais, a lei conferiu meios coercitivos de natureza pecuniária para a satisfação do crédito – Ausência de discricionariedade por parte do condomínio réu de imposição de outras sanções que não as previstas em lei, em especial a privação no fornecimento de água ou energia – **Serviço público de natureza essencial que somente pode ser interrompido pela Concessionária nas estritas hipóteses do art. 6º, §3º, II, da L. 8.978/95** – Restrição, ademais, que além de não guarda pertinência lógica, malferre o princípio da dignidade da pessoa humana - Precedente do STJ - Recurso provido. (TJSP; Apelação 1062002-27.2016.8.26.0002; Relator (a): Carlos Nunes; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/04/2018; Data de Registro: 04/04/2018)

- E com relação aos serviços não essenciais? Ex.: serviço de praia, churrasqueira, etc?

DANO MORAL - Condomínio - Inocorrência - Divulgação de unidade condominial inadimplente em comunicados internos - Exercício regular de direito - Adquirente da unidade condominial que responde pelos débitos em relação ao condomínio, resguardado o direito de regresso contra os alienantes, cf. art. 1.345 do Cód. Civil - **Restrição aos serviços de praia - Possibilidade - Inadimplemento da verba condominial que acaba por onerar os demais condôminos com aquelas despesas** - (TJSP; Apelação 0000645-60.2008.8.26.0223; Relator (a): Costabile e Solimene; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarujá - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/03/2012; Data de Registro: 07/03/2012)

Serviços essenciais ou não essenciais

Condomínio edilício. Ação cominatória, cumulada com pedido de indenização por danos morais, **por proibição, consoante norma interna, de uso de dependências comuns, de finalidade recreativa (salão de festas e churrasqueira), por condôminos inadimplentes.** Dispondo o condomínio, com o advento do Código Civil de 2002, mais severo com a inadimplência e com o comportamento antissocial dos condôminos do que a anterior lei de regência da matéria (nº 4.591/64), de meios eficazes para constranger os maus pagadores ao adimplemento das contribuições sociais (§ 2º do art. 1.336 e art. 1.337 e seu parágrafo único), **não se justifica a proibição em tela.** Precedente do STJ (REsp 1.564.030, MARCO AURÉLIO BELLIZZE) e jurisprudência majoritária deste Tribunal de Justiça. Ação que, todavia, se julga improcedente, por falta de prova do efetivo impedimento de uso das partes comuns, a cargo dos autores. Sentença de improcedência confirmada, por tal fundamento. (TJSP; Apelação 0020714-06.2013.8.26.0008; Relator (a): Cesar Ciampolini; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/07/2017; Data de Registro: 19/07/2017)

Jurisprudência STJ

“[...] A vedação de acesso e de utilização de qualquer área comum pelo condômino e de seus familiares, independentemente de sua destinação (se de uso essencial, recreativo, social, lazer, etc), com o único e ilegítimo propósito de expor ostensivamente a condição de inadimplência perante o meio social em que residem, desborda dos ditames do princípio da dignidade humana. (STJ, Resp 1.564.030, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, j. 09.08.2016).

República de estudantes

“Várias pessoas de nenhuma ligação familiar, vivendo longe dos familiares, que se unem tão somente para baratear o aluguel, possuem tipo de vida que, pelos hábitos e horários, sem contar a constante rotatividade, independentemente de ser certo ou errado, não pode ser considerado essencialmente residencial. E a restrição contida na Convenção destina-se exatamente a permitir que os moradores tenham um determinado padrão de moradia, que é aquele restrito às residências familiares” (AC 132.503- 4/9, 10a Câmara de Janeiro/2003 de Direito Privado, Ribeirão Preto, rei. Des. Maia da Cunha, julgado em 11/3/2003).

Em sentido contrário:

“Vedar a moradia de grupos de pessoas não ligados por laços familiares é atitude discriminatória e viola os princípios constitucionais da moradia e da função social da propriedade. **É preconceituosa a alegação de que estudantes, em razão de ausência de parentesco entre si, perturbam a paz e o sossego. Pelo contrário, uma família pode causar numerosos problemas para o convívio em um condomínio edilício. Vale a pena citar os seguintes exemplos: a) um pai de família pode ser um alcoólatra e chegar todos os dias em casa bêbado e causar confusão na portaria; b) uma mãe histérica pode passar o dia gritando com os filhos pelas áreas comuns do prédio; c) um filho pode ser um baterista que insiste em tocar o seu instrumento até altas horas da noite; d) uma filha pode namorar um traficante que passa a ter livre entrada no edifício e transforma a unidade em ponto de venda de drogas. São hipóteses envolvendo membros de família protegidas pela convenção. De outro modo, é possível que o apartamento seja habitado por estudantes religiosos que tenham como únicas atividades comer, dormir e rezar.”**
(Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelação nº 9174759-48.2004.8.26.0000, Rel. Mônico da Silva, j. 18 de Maio de 2011).

É o que parece prevalecer na jurisprudência do TJSP:

CONDOMÍNIO EDILÍCIO - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE DISPOSITIVO DO REGIMENTO INTERNO QUE VEDA A INSTALAÇÃO DE HABITAÇÃO COLETIVA PARA MORADIA ESTUDANTIL (REPÚBLICA DE ESTUDANTES) - MESMO SOB O PÁLIO DA PROTEÇÃO DA TRANQUILIDADE E DO SOSSEGO, O USO NOCIVO DA PROPRIEDADE NÃO PODE SER PRESUMIDO, POIS DEPENDE DA PRÁTICA DE ATOS CONCRETOS PELO OCUPANTE DO IMÓVEL, QUE EFETIVAMENTE CAUSEM UM PREJUÍZO À CONVIVÊNCIA HARMÔNICA - ADEMAIS, O CONDOMÍNIO POSSUI INSTRUMENTOS LEGAIS SUFICIENTES PARA COIBIR, SE O CASO, O USO ANORMAL DA PROPRIEDADE, BEM COMO AS EVENTUAIS INTERFERÊNCIAS PREJUDICIAIS À SEGURANÇA, AO SOSSEGO E À SAÚDE DOS QUE NELE HABITAM (ART. 1.337 DO CÓDIGO CIVIL), NÃO HAVENDO JUSTIFICATIVA PLAUSÍVEL PARA LIMITAR O EXERCÍCIO PLENO DO DIREITO DE PROPRIEDADE – SENTENÇA MANTIDA. - Recurso DESPROVIDO.

(TJSP; Apelação 1006520-81.2016.8.26.0071; Relator (a): Edgard Rosa; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/03/2017; Data de Registro: 14/03/2017)

Restrição de uso de utilização de vaga de garagem por empregado doméstico:

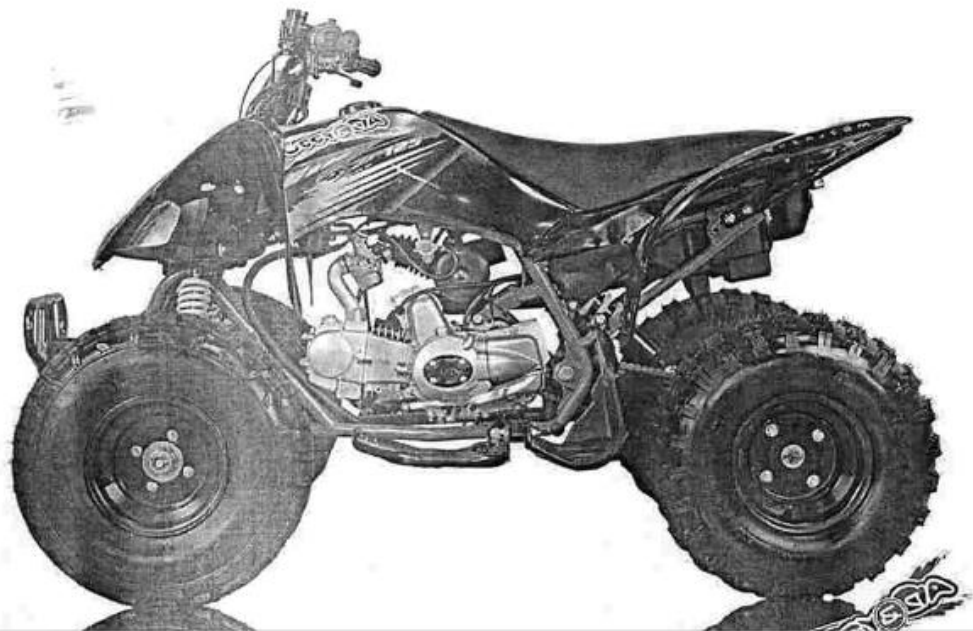
CONDOMÍNIO EDILÍCIO – AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE MULTA – Vedação à utilização de vaga de garagem do condômino por seu empregado doméstico – Restrição prevista no Regulamento Interno do condomínio – Descabimento – Não comprovação de prejuízos concretos ao interesse coletivo – Direito do proprietário de uso e gozo que deve prevalecer – Inexigibilidade da multa aplicada - Ação improcedente - Recurso provido.

(TJSP; Apelação 1042021-23.2014.8.26.0506; Relator (a): Melo Bueno; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/05/2018; Data de Registro: 15/05/2018)

Restrição de uso de quadriciclo motorizado nas vias internas do Condomínio:

“APELAÇÃO. Ação declaratória c/c pedido de condenação na restituição de valores. Sentença de improcedência. Apelo do autor. Restrição ao uso de quadriciclo motorizado nas vias internas do condomínio. Art. 2º, parágrafo único, do Código de Trânsito Brasileiro. Vias internas de condomínio que se equiparam a vias públicas terrestres. Parecer do DETRAN que informa que o quadriciclo foi projetado e fabricado para uso fora de via pública. Restrição imposta pelo condomínio que não é abusiva. Precedentes. Pedido de restituição do valor desembolsado com a compra do equipamento. Impossibilidade. Assunção do risco de não poder utilizar o quadriciclo nas dependências do condomínio. Ausência de qualquer indício de que o síndico tivesse autorizado informalmente a sua utilização. Ainda que comprovado, há proibição legal. Prova testemunhal que se reputa inútil. Art. 130 do CPC/15. Cerceamento de defesa não configurado. Inexistência de dano patrimonial. Honorários advocatícios sucumbenciais. Pretensão declaratória e alternativamente condenatória. Valor da causa que não é muito baixo. Critério do valor da causa, e não da equidade. Art. 85, § 2º, do CPC/15. Arbitramento em 20% sobre o valor da causa. Apelação parcialmente provida.

(TJSP; Apelação 1029791-75.2016.8.26.0506; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/03/2018; Data de Registro: 22/03/2018)



Limitação para locação por aplicativos

Processo nº 1031942-37.2017.8.26.0002

“Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE a presente ação, com fundamento no art. 487, I, do CPC, para anular a deliberação n. “6” da Assembleia de Condomínio realizada em 24.04.2017 (fls. 226/236), **bem como para determinar que o condomínio réu se abstenha da prática de qualquer ato ou comportamento que signifique ou tenha a pretensão de impedir o uso pelos autores do imóvel descrito na inicial para fins de locação por temporada pela plataforma Air BNB”.**

Limitação para locação por aplicativos

“Agravo de Instrumento. Condomínio. Tutela de Urgência de Natureza Antecedente. Pretensão a que possa livremente locar seus imóveis por temporada e mediante uso de aplicativos, bem como para que seja afastada a restrição de uso das áreas comuns pelos inquilinos. **Locação por uso de aplicativos ou páginas eletrônicas ('Airbnb' e afins) que possui finalidade característica de hotelaria ou hospedaria. Deliberações tomadas em Assembleia Geral Extraordinária, por medidas de segurança aos condôminos**”. (Tribunal de Justiça de São Paulo, Agravo de Instrumento nº 2013529-28.2018.8.26.0000, Rel. Bonilha Filho, j. 26.02.2018)

Limitação para locação por aplicativos

- Limitação para locação por temporada :

“Agravado de instrumento – Procedimento de tutela antecipada requerida em caráter antecedente. Decisão que indeferiu a liminar. Insurgência. **Autores que anunciam seu imóvel um meios especializados para uso por terceiros mediante o pagamento de diárias. Condomínio que visa a impedir tal negócio. Contrato que se assemelha à locação por temporada. Aplicação da Lei de Locação. Impossibilidade da restrição pretendida pelo condomínio, salvo decisão por unanimidade dos condôminos** (art. 1.351 do CC/2002). Agravo parcialmente provido”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2000899-37.2018.8.26.0000; Relator (a): Moraes Pucci; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 24ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/02/2018; Data de Registro: 08/02/2018)

Limitação para locação por aplicativos

APELAÇÃO – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E NÃO FAZER – Condomínio que pretende obstar a ré de locar sua unidade por curto período de tempo – Ausência de vedação em convenção condominial – Utilização que não se equipara a fim não residencial – **Inexistente qualquer justificativa jurídica a restringir o direito de propriedade da ré – Eventuais abusos devem ser analisados pontualmente, tendo o Condomínio à sua disposição meios inclusive extrajudiciais de reprimenda – Recurso provido. (TJSP; Apelação 1009601-48.2016.8.26.0100; Relator (a): Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 38ª Câmara Extraordinária de Direito Privado; Foro Central Cível - 16ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/10/2017; Data de Registro: 27/10/2017)**

Limitação de uso ao condômino antissocial

“Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia”.

Limitação de uso ao condômino antissocial

Processo nº 1065584-32.2016.8.26.0100

“Mais uma festa na madrugada de domingo (02/01/2011). Começou ontem às 22:40 e terminou hoje de madrugada por volta de 6 horas da manhã. A situação está insustentável. O [REDACTED] acha que a casa dele é uma boate. Até raios lasers, luzes e gelo seco já colocou na varanda. Peço providências” (doc. 4).

E essas reclamações acima citadas são apenas alguns pouquíssimos registros realizados pelos moradores. Ao todo são *106 reclamações no livro do condomínio* pelo barulho infernal causado pelo réu, especialmente durante a madrugada (docs. 3 e 4).



Limitações de uso impostas pela Convenção de Condomínio

Relatou os comportamentos abusivos do réu, promovendo festas de madrugada, com gritarias, música alta e algazarras, também por parte de seus convidados. Ainda, intimidaria os moradores e funcionários do prédio, ameaçando-os de agressões físicas e de morte, profere palavras de baixo calão, como "racista, , otário, homofóbico, síndico de , , , ", dentre outras. Faria mau uso das áreas de lazer do edifício, com convidados em excesso ao limite permitido. Juntamente com seus visitantes, utilizando a sauna e piscina e, molhados, transitariam pelo elevador social com trajes de banho. Seminus, frequentariam a sala de ginástica do condomínio, e não seriam cuidadosos quando da utilização dos equipamentos. O réu reiteradamente estaciona seus veículos e os de seus convidados fora das suas vagas na garagem, motivo pelo qual já lhe foram aplicadas multas.

Limitações de uso impostas pela Convenção de Condomínio

Pelo acima exposto e o mais que dos autos consta, **JULGO PROCEDENTE** o pedido para determinar a retirada do réu da unidade [REDACTED], do Condomínio [REDACTED], no prazo de 60 dias, a contar do trânsito em julgado, sob pena de remoção forçada. Arcará o réu com as custas e despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 15% do valor atribuído à causa, corrigidos monetariamente a contar desta data.

Limitação de uso ao condômino antissocial

CONDOMÍNIO – EXCLUSÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL – AÇÃO JULGADA EXTINTA – CARÊNCIA DE AÇÃO – IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO – SANÇÃO GRAVOSA QUE NÃO POSSUI PREVISÃO NO CÓDIGO CIVIL – INCONFORMISMO – OMISSÃO DO LEGISLADOR QUE, POR SI SÓ, NÃO PROÍBE A PRETENSÃO DEDUZIDA EM JUÍZO, NEM AFASTA A APLICAÇÃO DE NORMAS CONSTITUCIONAIS QUE INTEGRAM O DIREITO PRIVADO – DEVER DA JUSTIÇA DE SOLUCIONAR A CONTROVÉRSIA PELO MÉRITO – DIREITO DE AÇÃO RECONHECIDO - SENTENÇA ANULADA. RESULTADO: apelação parcialmente provida.

(TJSP; Apelação 4000396-25.2013.8.26.0010; Relator (a): Alexandre Coelho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional X - Ipiranga - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/04/2016; Data de Registro: 07/04/2016)

CONDOMÍNIO. CONDÔMINO ANTISOCIAL. EXCLUSÃO. POSSIBILIDADE. Requerida mantém grande acúmulo de sujeira em prédio de apartamentos. Risco de incêndio. **SENTENÇA DE EXTINÇÃO**, com fulcro no artigo 267, inciso VI, do Código de Processo Civil. **Sanções pecuniárias do art. 1.337 do Código Civil não esgotam as providências para fazer cessar a conduta ilícita do condômino.** Requerida utiliza da propriedade de maneira nociva aos demais condôminos. Possibilidade de imposição de obrigação de não utilizar o imóvel. (TJSP; Apelação 0003122-32.2010.8.26.0079; Relator (a): Flavio Abramovici; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Botucatu - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 27/08/2013; Data de Registro: 28/08/2013)

Condomínio Edifício. Exclusão de condômino de personalidade antissocial. **Sentença que decide pela impossibilidade de aplicação dessa sanção gravosa, ao fundamento de que não possui previsão no Código Civil Brasileiro. Omissão do legislador que, por si só, não veda a dedução da pretensão em juízo. Necessidade de produção de prova oral para o correto desate da lide. Sentença anulada. Recurso provido.**

(TJSP; Apelação 1002457-23.2016.8.26.0100; Relator (a): Maria de Lourdes Lopez Gil; Órgão Julgador: 38^a Câmara Extraordinária de Direito Privado; Foro Central Cível - 16^a Vara Cível; Data do Julgamento: 23/08/2018; Data de Registro: 29/08/2018)

Obrigado!

www.civileimobiliario.com.br

alexandre@junqueiragomide.com.br