



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2019.0000994891**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011315-08.2018.8.26.0477, da Comarca de Praia Grande, em que é apelante CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL VIVA FELIZ, são apelados MARIO D'ANDRETTA JUNIOR e CARLOS ALBERTO INGLEZ.

**ACORDAM**, em 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT (Presidente) e FÁBIO PODESTÁ.

São Paulo, 26 de novembro de 2019.

**ANA CATARINA STRAUCH**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Apelação Cível nº 1011315-08.2018.8.26.0477**

**Apelante: Condomínio Conjunto Residencial Viva Feliz**  
**Apelados: Mario D'andretta Junior e Carlos Alberto Inglez**  
**Comarca: Praia Grande**  
**Voto nº 13062**

APELAÇÃO – “AÇÃO ANULATÓRIA DE ATO JURÍDICO – ASSEMBLEIA CONDOMINIAL – CUMULADA COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA” – Resolução condominial, aprovada em Assembleia Geral Condominial, proibindo a utilização da área da piscina, por parte dos locatários de temporada – Pretensão à nulidade da resolução, e condenação por lucros cessantes – Sentença de parcial procedência – Resolução anulada – Lucros cessantes não configurados – Insurgência recursal do condomínio réu – Alegação de indevida alteração da destinação da unidade condominial, com transtornos causados aos demais proprietários – Norma condominial que fere o direito de propriedade, assegurado pela Constituição Federal – Sentença mantida - RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

O Douto Magistrado *a quo*, ao proferir a r. sentença de fls. 184/185, cujo relatório adoto, na “AÇÃO ANULATÓRIA DE ATO JURÍDICO – ASSEMBLEIA CONDOMINIAL – CUMULADA COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA”, ajuizada por MARIO D'ANDRETA JUNIOR E OUTRO, em face de CONDOMÍNIO VIVA FELIZ RESIDENCIAL PRAIA, julgou os pedidos nos seguintes termos: “*Diante do exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação apenas para DECLARAR a nulidade da RESOLUÇÃO 22 do Condomínio requerido, que proíbe o uso da área da piscina e dela própria por parte dos locatários temporários, tornando definitiva a tutela concedida a fl. 74/75.*”

*Pela sucumbência recíproca, as partes ratearão as custas e as despesas processuais. CONDENO a parte autora a pagar verba honorária ao patrono do réu, bem como este a pagar os honorários do advogado daquela, ora arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, parágrafos 8º e 14º, do Código de Processo Civil.”*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Apela o condomínio réu (fls. 192/203). Alega tratar de condomínio residencial, cuja destinação não pode ser alterada sem modificação da convenção do condomínio. Argumenta que a exploração de locação de curta duração transforma o condomínio em local semelhante a hotéis, pousadas e flats. Ressalta a ocorrência de transtornos gerados aos proprietários. A edição da resolução se deu nos termos da convenção condominial, com aprovação em assembleia. Pugna pela reforma da r. sentença.

Contrarrazões às fls. 218/230.

Subiram os autos para julgamento.

**É o relatório.**

Inicialmente, exercido o juízo de admissibilidade em cumprimento ao disposto no art. 1.010, § 3º do CPC, vale consignar que o presente recurso deve ser conhecido, pois é tempestivo e está devidamente preparado.

De plano, destaque-se, ademais, que esta Decisão Colegiada se limita a apreciar a matéria efetivamente impugnada, em conformidade com o teor do art. 1.013, *caput*, do CPC.

Trata-se de “AÇÃO ANULATÓRIA DE ATO JURÍDICO – ASSEMBLEIA CONDOMINIAL – CUMULADA COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA”, ajuizada por MARIO D'ANDRETA JUNIOR E OUTRO, em face de CONDOMÍNIO VIVA FELIZ RESIDENCIAL PRAIA, objetivando a declaração de nulidade da Resolução nº 022, editada pelo Colegiado Gestor do condomínio réu, proibindo a utilização da área de piscina, por parte dos locatários temporários, permitindo apenas, o uso pelos condôminos proprietários, convidados e locatários regulares.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

O recurso não comporta provimento.

Conforme já decidido por esta Colenda Câmara, no julgamento do Agravo de Instrumento nº 2215207-94.2018.8.26.0000:

*“Resguardados os direitos à segurança e sossego dos demais condôminos, por meio de imposição de sanções administrativas pertinentes, não há justificativa plausível para restringir o pleno exercício do direito de propriedade dos agravantes sobre sua unidade condominial.*

*Insta ressaltar que, o instrumento particular de convenção de condomínio, de fls. 41/52, dos autos principais, prevê, em sua cláusula 2ª, a figura do veranista, que pode ser definido como 'pessoa que passa férias ou temporadas, geralmente durante o verão, em lugar - praia, campo, cidade provinciana, estação termal - diferente daquele onde vive habitualmente'.*

*Assim, resta claro que a Resolução 22 (fls. 59, dos autos principais), responsável pela deflagração deste litígio, não se reveste de legalidade, porque vai de encontro ao mandamento constitucional de garantia da isonomia, igualmente aplicável às relações estabelecidas entre particulares.*

*Neste sentido já se manifestou este E. Tribunal de Justiça:*

*'ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO – TUTELA ANTECIPADA - ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA - SUSPENSÃO - MUDANÇA DE REGULAMENTO INTERNO - LOCAÇÃO POR TEMPORADA VETADA - RESTRIÇÃO À PROPRIEDADE - Avulta ilícito, de início, limitar o*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*direito de propriedade por meio de regulamento interno – Tutela Antecipada concedida - Decisão parcialmente reformada - Agravo parcialmente provido.'* (Agravo de Instrumento nº 2085717-58.2014.8.26.0000 – Rel. Des. Percival Nogueira – 6ª Câmara de Direito Privado – Data de julgamento: 21/07/2014 – V.U.)

*'Agravo de Instrumento. Condomínio. Ação de obrigação de não fazer com pedido de tutela antecipada c.c. indenização por danos morais, materiais e lucros cessantes. Decisão que indeferiu pedido de tutela antecipada da autora agravante. Agravante proprietária de unidade em condômino edilício proibida de locar seus imóveis para temporada. Proibição instituída por meio do regimento interno, ausente tal vedação em convenção condominial. Pedido de concessão de tutela antecipada para possibilitar a locação do imóvel. Acolhimento, presentes, os requisitos necessários à sua concessão. Recurso provido.'* (Agravo de Instrumento nº 2034446-39.2016.8.26.0000 – Rel. Des. Francisco Occhiuto Junior – 32ª Câmara de Direito Privado – Decisão monocrática proferida em 03/03/2016)

*'APELAÇÃO AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM PEDIDOS COMINATÓRIO E INDENIZATÓRIO SENTENÇA QUE, CONSIDERANDO VÁLIDA A CLÁUSULA IMPUGNADA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*TANTO EM RELAÇÃO AO PROCEDIMENTO PARA SUA ELABORAÇÃO QUANTO NO QUE ATINE AO CONTEÚDO VERSADO, IMPONDO RESTRIÇÃO DE USO DA PISCINA E DA CHURRASQUEIRA AOS LOCATÁRIOS, JULGOU IMPROCEDENTES AS PRETENSÕES FORMULADAS PELOS AUTORES EMBORA A PROIBIÇÃO ESTEJA INSERTA EM CONVENÇÃO CONDOMINIAL FORMALMENTE VÁLIDA, ESPECIFICAMENTE QUANTO AOS LOCATÁRIOS NÃO SE REVESTE DE LEGALIDADE, PORQUE VAI DE ENCONTRO AO MANDAMENTO CONSTITUCIONAL DE GARANTIA DA ISONOMIA, APLICÁVEL TAMBÉM ÀS RELAÇÕES ESTABELECIDAS ENTRE PARTICULARES, EXERCÍCIO EXEGÉTICO DIFUNDIDO NO QUE SE CONVENCIONOU DENOMINAR DE EFICÁCIA HORIZONTAL DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS IMPOSIÇÃO DE DESIGUAL E INJUSTIFICADO FATOR DE DISCRÍMEN ENTRE CONDÔMINOS QUE, EM TESE, ENQUANTO DETENTORES DOS PODERES DE USO E GOZO DA COISA, DEVERIAM OCUPAR POSIÇÕES DE IGUALDADE, BEM COMO DE INEXPLICÁVEIS OBSTÁCULOS AO PLENO EXERCÍCIO DOS DIREITOS DE PROPRIEDADE E POSSE ALÉM DISSO, AO SE ESCORAR A AMPUTAÇÃO DE PARCELA DA LIBERDADE ESTRITAMENTE EM UMA CONDIÇÃO APRESENTADA PELO SUJEITO, E NÃO EM ATOS QUE PORVENTURA VENHA A PRATICAR PASSÍVEIS DE INFLUÍREM NEGATIVAMENTE NA ESFERA JURÍDICA ALHEIA, A REGRA FAZ COM*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*QUE SEJAM GENÉRICAS AS HIPÓTESES DE SUBSUNÇÃO, INEXORAVELMENTE INSERINDO EM SEU CAMPO DE ABRANGÊNCIA TODA UMA CATEGORIA DE INDIVÍDUOS QUANTO AO PLEITO INDENIZATÓRIO, NÃO SE IGNORANDO QUE A CIRCUNSTÂNCIA SE TRADUZA EM EXPERIÊNCIA DESAGRADÁVEL, GERADORA DE DESCONFORTO, ENTENDO, “DATA VÊNIA”, SER INSUFICIENTE EM SUA DIMENSÃO PARA JUSTIFICAR A CONCESSÃO DE UMA SATISFAÇÃO DE ORDEM PECUNIÁRIA AOS OFENDIDOS RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.’ (TJSP - Apelação nº 1007199-76.2017.8.26.0126 - 31ª Câmara de Direito Privado – Rel. Des. Francisco Casconi – j. 27/08/2018).”*

Com efeito, não se vislumbra a aventada alteração da destinação da propriedade, pois como já mencionado, a locação por temporada é permitida pela convenção do condomínio, e também encontra previsão na Lei de Locações:

*“Art. 48. Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.”*

A restrição de uso da piscina, por locatários temporários, acaba por ferir o direito constitucionalmente garantido de propriedade dos autores, por via reflexa, como bem anotou o Magistrado *a quo*.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Desta forma, correta a r. sentença, que deve prevalecer, nos termos em que proferida.

Ao exposto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

Em razão do que estipula o artigo 85, §§1º e 11, do NCPJ, majoro a verba honorária, fixada na r. sentença, para 15% do valor da causa, atualizado pela Tabela Prática deste Tribunal de Justiça, até a data do efetivo pagamento.

**ANA CATARINA STRAUCH**  
**Relatora**  
**(assinatura eletrônica)**