



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SANTA CATARINA
Sétima Turma de Recursos - Itajaí

Recurso Inominado nº 0300652-89.2015.8.24.0125, de Itapema
Relator: Juiz Cláudio Barbosa Fontes Filho

CIVIL. CONDOMÍNIO. REGIMENTO INTERNO. VEDAÇÃO À
LOCAÇÃO PARA TEMPORADA. OFENSA AO DIREITO DE
PROPRIEDADE. RECURSO PROVIDO.

Se o proprietário tem o direito de fruir do seu imóvel, não
pode o Condomínio simplesmente vedar-lhe a locação para
temporada. Eventuais danos e abusos praticados pelo
locatário para temporada devem naturalmente ser cobrados,
até mesmo do proprietário condômino que locou o imóvel,
que em tese responde por culpa *in eligendo*.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Recurso Inominado nº
0300652-89.2015.8.24.0125, da comarca de Itapema - 2ª Vara Cível, em que é
recorrente Marcelo Luciano de Araújo, e recorrido Condomínio Edifício
Residencial Vizcaya Residence:

A Sétima Turma de Recursos - Itajaí decidiu, por votação unânime,
dar provimento parcial ao recurso.

Presidiu o julgamento o Juiz Stephan Klaus Radloff, e dele
participaram a Juíza Sônia Maria Mazzetto Moroso Terres e o Juiz Ademir Wolff.
Itajaí, 18 de setembro de 2017. (data do julgamento)

Juiz CLÁUDIO BARBOSA FONTES FILHO
Relator



Recurso Inominado nº 0300652-89.2015.8.24.0125

2

1. O direito de propriedade é garantido pela Constituição (art. 5º, *caput*, e inciso XXII). A partir daí, o proprietário tem o direito de "usar, gozar e dispor da coisa" (art. 1.228, *caput*, do CCiv).

Nessa mesma linha, em condomínios, "cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos" (art. 19 da Lei nº 4.591/1964), o que é repetido pelo art. 1.335, I, do CCiv, que dispõe ser direito do condômino "usar, fruir e livremente dispor das suas unidades".

No mais, a locação para temporada é expressamente prevista em lei: "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" (art. 48, *caput*, da Lei nº 8.245/1991).

Assim, a locação para temporada, em condomínio residencial, reflete a fruição do imóvel pelo proprietário nos termos em que previstos e autorizados em lei, e por isso mesmo não traduz destinação comercial do imóvel nem pode ser equiparada a hospedagem. Uma porque a própria Lei nº 8.245/1991 distingue a locação de imóvel urbano – aí incluída a locação para temporada – daquela "em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar" (art. 1º, parágrafo único, número 4). Duas porque na locação para temporada não há prestação de serviços próprios de hospedagem (camareira, limpeza, alimentação etc.). E três porque não se pode negar que na locação para temporada há uma pessoalidade, uma individualidade que não existe em hotéis e hospedagens, pois o locador para temporada, ao contrário do hoteleiro, "escolhe" dentre os interessados aquele para quem ele



ESTADO DE SANTA CATARINA
 PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SANTA CATARINA
 Sétima Turma de Recursos - Itajaí

Recurso Inominado nº 0300652-89.2015.8.24.0125

3

locará seu imóvel.

Nesse contexto legislativo, não há como admitir, então, que a Convenção do Condomínio – ou, menos ainda, o Regimento Interno do Condomínio, que apenas regula a conduta dos condôminos – simplesmente vede a locação para temporada. Há aí grave ofensa ao direito de propriedade, eis que assim o proprietário fica impedido de fruir do seu imóvel, nos exatos termos em que permitido pela lei (que, como visto, expressamente regulamenta a locação para temporada). Ademais, há aí injustificado discrimen, pois se veda a um condômino locar para temporada seu imóvel, mas não se veda a outro condômino receber no seu imóvel, por curto período (equivalente à "temporada"), familiares e amigos, cujas consequências para o condomínio são as mesmas alegadas para vedar a locação para temporada.

Nesse sentido, aliás, é a jurisprudência:

RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. COBRANÇA DE TAXA EXTRA DE CONDOMÍNIO POR LOCAÇÃO DE TEMPORADA DE APARTAMENTO. ILEGALIDADE. LIVRE DIREITO DE PROPRIEDADE. DANOS MORAIS INEXISTENTES.

Sentença confirmada por seus próprios fundamentos - Art. 46 da Lei n. 9.099/95.

(7TRSC, RI 2015.702078-2, rel. Juiz Stephan Klaus Radloff, j. 13.2.2017)

RECURSO INOMINADO - AÇÃO DE COBRANÇA TAXAS CONDOMINIAIS - PARCELAS ORDINÁRIAS E RELATIVA AO CONSUMO EXCESSIVO DE ÁGUA DEVIDAS POR SER A RECORRENTE PROPRIETÁRIA DA UNIDADE GERADORA DA DESPESA - TAXA DE LOCAÇÃO DE TEMPORADA EXIGIDA SEM A COMPROVAÇÃO DE EVENTUAL PREJUÍZO CAUSADO AO CONDOMÍNIO - ABUSIVIDADE - NULIDADE RECONHECIDA ANTE A AFRONTA AO DIREITO DE PROPRIEDADE GARANTIDO PELOS ARTIGOS 5º, XXII, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, 1.228 DO CÓDIGO CIVIL E 19 DA LEI N.º 4.591/64 - PEDIDO CONTRAPOSTO - DEVOLUÇÃO DOBRADA - INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO DE CONSUMO - PLEITO ANALISADO COM BASE NO ARTIGO 940 DO CÓDIGO CIVIL - INEXISTÊNCIA DE PROVA DE DOLO OU MÁ-FÉ - IMPROCEDÊNCIA MANTIDA COM ALTERAÇÃO NA FUNDAMENTAÇÃO APRESENTADA - RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO - SENTENÇA MODIFICADA.

(7TRSC, RI 2015.702235-3, rel. Juíza Alaíde Maria Nolli, j.

Gabinete do Juiz Cláudio Barbosa Fontes Filho



24.10.2016)

Ademais, eventuais danos causados ao condomínio pelo locatário para temporada, claro que se devidamente comprovados, devem naturalmente ser cobrados, e não só do locatário, mas também do próprio locador (proprietário condômino), que responde inclusive por culpa *in eligendo* na escolha do locatário. E o mesmo se aplica a eventuais condutas inapropriadas do locatário para temporada, sujeitas à multa nos moldes do art. 1.337 do CCiv.

Então, é ilegal, por clara violação ao direito de propriedade, qualquer previsão na Convenção do Condomínio ou no Regimento Interno do Condomínio que vede a locação para temporada.

2. O autor/recorrente também pediu "perdas e danos no valor de R\$ 30.000,00", "danos morais (...) estimados de forma simbólica em R\$ 1.500,00" e a condenação do réu/recorrido "a desculpar-se formalmente (...) pelo insulto e tratamento descabido e discriminatório", que, porém, não comportam acolhimento.

Não há nos autos uma única linha de prova de supostas "perdas e danos" nem de qualquer ofensa ou insulto do síndico ou de outros moradores contra o autor/recorrente e sua esposa, valendo assinalar que nem o autor/recorrente pode pleitear alegado direito da esposa dele nem o Condomínio réu responde por atos dos demais moradores.

Ademais, da só alteração do Regimento Interno para proibição da locação para temporada não derivam "danos morais" nem "tratamento descabido ou discriminatório", mas apenas conduta cuja ilegalidade foi aqui reconhecida.

3. Dou provimento parcial ao recurso para reconhecer como ilegal – e assim afastar a aplicação – de qualquer previsão na Convenção do Condomínio ou no Regimento Interno do Condomínio que vede a locação para temporada.

Como houve dupla sucumbência (art. 55, *caput*, da Lei nº 9.099/1995) do autor/recorrente quanto aos pedidos de "perdas e danos no valor de R\$ 30.000,00", "danos morais (...) estimados de forma simbólica em R\$



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SANTA CATARINA
Sétima Turma de Recursos - Itajaí

Recurso Inominado nº 0300652-89.2015.8.24.0125

5

1.500,00" e condenação do réu/recorrido "a desculpar-se formalmente (...) pelo insulto e tratamento descabido e discriminatório", arcará ele com 70% das custas processuais. Sem honorários advocatícios porque o réu/recorrido é revel.

Quanto ao pedido do autor/recorrente acolhido neste recurso, não houve dupla sucumbência, de modo que, nesse ponto, não há custas nem honorários advocatícios (art. 55, *caput*, da Lei nº 9.099/1995).

Juiz CLÁUDIO BARBOSA FONTES FILHO
Relator