



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Comarca da Capital**  
**4ª Vara Cível**

**Justiça Gratuita**

**Autos n.º 0314015-90.2017.8.24.0023**

**Ação: Procedimento Comum Cível/Direitos / Deveres do Condômino**

**Autor:** \_\_\_\_\_

**Réu:** \_\_\_\_\_

**Vistos para sentença.**

\_\_\_\_\_ ajuizou a presente "*Ação Declaratória e Condenatória com pedido de Tutela de Urgência*" em face de \_\_\_\_\_, ambos já qualificados.

Sustentou ser proprietária do apartamento 104 do condomínio réu e que, por se encontrar desempregada, passou a alugar seu apartamento através da plataforma on-line Airbnb como forma de incrementar sua renda.

Referiu ter recebido aviso subscrito pelo síndico, informando que, de acordo com supostas regras do condomínio, somente seria possível locação de apartamento para períodos superiores a 90 dias.

Disse que, no aviso, constava que locações por tempo inferior caracterizariam, supostamente, hospedagem e que poderia gerar multa condominial caso procedesse com as locações através da plataforma.

Afirmou ter tentado resolver a situação de forma amigável, sem sucesso.

Argumentou a inexistência de disposição na convenção condominial ou regimento interno suficiente a colocar óbice à locação de temporada no condomínio.

Arguiu que a legislação e a jurisprudência resguardam o direito de alugar imóvel de sua propriedade na modalidade locação de temporada, não havendo justificativa legal para estabelecer prazo mínimo do período de aluguel.

Pleiteou a concessão de tutela de urgência para determinar ao réu que se abstenha de praticar quaisquer atos que impeçam a requerente de alugar seu imóvel por temporada, incluindo atos e decisões de eventual assembleia condominial, bem como aplicar quaisquer multa por conta deste tipo legal de locação, sob pena de multa no caso de descumprimento.

No mérito, requereu a procedência da demanda, confirmando-se a liminar

Endereço: Rua Gustavo Richard, 434, Fórum, Centro - CEP 88010-290, Fone: 48, Florianópolis-SC -  
 E-mail: capital.civel4@tjsc.jus.br



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Comarca da Capital**  
**4ª Vara Cível**

**Justiça Gratuita**

para determinar a inaplicabilidade e/ou devolução de multa que tenham sido aplicadas à autora em decorrência do aluguel por temporada, com valores devidamente corrigidos.

Ainda, pugnou para que o réu deixasse de praticar quaisquer atos que violem o direito da autora de alugar seu imóvel na modalidade de locação por temporada, nos termos da Lei de Locações, incluindo-se eventuais decisões de assembléia condominial; declarar o direito da autora de alugar seu imóvel na modalidade locação por temporada e; condenar o réu ao pagamento dos lucros cessantes no valor de R\$ 3.480,00 devidamente atualizado até a efetiva cessação da proibição ilegal.

Por fim, requereu os benefícios da justiça gratuita.

Valorou a causa e juntou documentos (fls. 9/59).

Apresentou emenda à inicial (fl. 70) e juntou documento (fl. 71).

O pedido de antecipação dos efeitos da tutela foi deferido em decisão proferida às fls. 72/75, bem como concedido os benefícios da justiça gratuita .

Devidamente citado (fl. 79), o condomínio réu apresentou contestação, impugnando, preliminarmente, a concessão da justiça gratuita. No mérito, alegou em suma que a atividade realizada pela autora é semelhante a hotelaria e não locação por temporada, o que desvirtua a finalidade residencial do condomínio réu.

Argumentou não haver de se falar em lucros cessantes uma vez que a autora não cumpriu com a determinação do condomínio, tendo comunicado a ocorrência de estadias durante o mês de janeiro.

Subsidiariamente, requereu que o valor pleiteado fosse verificado conforme o preço praticado especificamente no apartamento 104, uma vez que os preços apresentados na exordial não se referem a esta unidade.

Por fim, impugnou os documentos juntados pela autora e requereu a improcedência dos pedidos. Juntou documentos (fls. 97/160).

Houve réplica (fls. 164/167).

Intimadas as partes acerca do interesse da produção de provas (fl. 168), as partes se manifestaram pelo desinteresse na instrução probatória (fls. 171/172).

Vieram-me os autos conclusos.

É o relatório. **Decido.**

Julgo antecipadamente o feito, nos termos do art. 355 inciso I do Código de Processo Civil, tendo vista o desinteresse das partes na produção de outras provas, Endereço: Rua Gustavo Richard, 434, Fórum, Centro - CEP 88010-290, Fone: 48, Florianópolis-SC - E-mail: capital.civel4@tjsc.jus.br



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Comarca da Capital**  
**4ª Vara Cível**

**Justiça Gratuita**

consoante manifestações às fls. 171/172, bem como porque não há necessidade de produção de outras provas e a matéria é exclusivamente de direito,

**Da impugnação à justiça gratuita**

O réu, em contestação, opõe-se à concessão da justiça gratuita deferida à autora, alegando, em suma, que a mesma teria condições de arcar com as custas processuais por ser proprietária do apartamento 104 do referido Condomínio.

Razão não assiste o réu, uma vez que o fato da autora ser proprietária do imóvel, por si só, não se demonstra suficiente a comprovar a capacidade econômica para revogação do benefício da gratuidade da justiça.

Por outro lado, a condição de hipossuficiência da requerente restou devidamente demonstrada com a juntada da documentação de fls. 16/18, razão pela qual **REJEITO** a presente impugnação e mantenho a concessão do benefício às fls. 72/75.

**Do mérito**

Trato de ação em que pretende a parte autora que seja o condomínio réu compelido a se abster de praticar qualquer ato que a impeça de exercer o direito de locar o imóvel de sua propriedade, declarando-se a inaplicabilidade de quaisquer multas e reconhecendo o direito da autora em poder usufruir do imóvel na modalidade locação por temporada, condenando-se réu no pagamento de lucros cessantes.

Alegou a autora que recebeu notificação do condomínio para que não mais realizasse locação de seu imóvel por períodos inferiores a 90 dias por caracterizar hospedagem ou temporada, em decorrência de não existir previsão em convenção ou demais autorizações previstas pela lei de hospedagem.

O réu, por sua vez, impugnou dita alegação, sustentando que a autora desvirtua a finalidade residencial do condomínio com a sua atividade comercial, argumentando não ser locação, tampouco por temporada e que tal situação traz como consequência vulnerabilidade que os condôminos passaram a sofrer.

Pois bem.

Inicialmente, destaca-se que o artigo 1.335, inciso I do Código Civil prevê como direitos do condômino usar, fruir e livremente dispor das suas unidades. Por outro lado, o artigo 1.336, inciso IV do mesmo código dispõe como deveres do condômino:

*"Dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos*



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Comarca da Capital**  
**4ª Vara Cível**

**Justiça Gratuita**

*possuidores, ou aos bons costumes".*

No ponto, importante analisar o disposto na convenção condominial.

Verifica-se que o art. 1º da Convenção do Condomínio \_\_\_\_\_

não veda de maneira expressa a locação por temporada fazendo tão somente alusão ao uso residencial das unidades autônomas, vedando o uso comercial, industrial ou profissional, além de atividades que coloquem em risco a segurança e a privacidade dos condôminos e do edifício.

Contudo, entendo que, por si só, tal disposição não se demonstra suficiente para limitar o direito de propriedade da requerente, uma vez que não há alteração na natureza do uso do bem em decorrência de pessoas distintas, em espaços curtos de tempo, ocuparem o imóvel.

Aliás, extrai-se da jurisprudência que *"a locação por curto espaço de tempo não difere daquela temporalmente estendida. Em ambos os casos o locador auferirá renda com seu imóvel, sem que isso desnature a utilização da unidade em si, que continua sendo destinada para fins residenciais"* (TJSP, AC nº 1033138-05.2018.8.26.0100, Rel. Des. Hugo Crepaldi, 25ª Câmara de Direito Privado, j. 13/12/2018).

Outrossim, tem-se que tal situação não se confunde com serviços de hotelaria, assemelhando-se, por outro lado, à locação temporalmente estendida. .

No caso, assim estabelece a Lei nº 8.245/1991 em seu art. 48, que diz:

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. (Grifei).

Isso significa que o que caracteriza o aluguel por temporada é, justamente, o prazo de sua duração, que não pode ter vigência superior a 90 dias.

Com efeito, concluo que as locações realizadas pela requerente se amoldam em tal situação, visto que o tempo pelo qual ocorre a locação, seja um dia ou 90 dias (prazo máximo previsto na legislação), não desnatura a locação quando respeitada as práticas elencadas, ou seja, não desempenhe atividade comercial.

Isso porque, o fim comercial somente restaria configurado se o locatário passar a desenvolver alguma atividade propriamente comercial no local, inexistindo nos

Endereço: Rua Gustavo Richard, 434, Fórum, Centro - CEP 88010-290, Fone: 48, Florianópolis-SC - E-mail: capital.civel4@tjsc.jus.br



autos notícias de tal prática.

O argumento trazido pelo réu de que a situação deixa o condomínio em situação vulnerável tampouco merece guarida.

Isso porque a autora toma todas as cautelas de segurança necessárias, inclusive, informa por escrito ao condomínio o ingresso de novos locatários, cabendo assim à administração e zeladoria do condomínio a verificação dos documentos desses.

No ponto, destaco que a requerente bem como os seus locatários estão sujeitos às demais regras e determinações do condomínio, permanecendo a requerente proprietária responsável pelos danos eventualmente gerados pelos locatários de sua unidade.

Desse modo, diante da inexistência de cláusula expressa que impeça a locação das unidades na modalidade temporária, ou mesmo que preveja sanção em tal caso, fica o condomínio requerido proibido de aplicar qualquer penalidade ou sanção à autora quanto ao fato desta locar em caráter temporário seu apartamento.

De outro norte, entendo ser inviável proceder o pedido autoral para incluir eventuais decisões de assembleia condominial, uma vez que o direito a propriedade da unidade autônoma não é irrestrito.

Não obstante o disposto no artigo 1.335, inciso I do Código Civil, tais direitos esbarram nos limites impostos pela Assembleia Geral Condominial, que tem competência para as decisões internas, não podendo ser limitado em possíveis decisões futuras.

Referente ao pedido para condenação do réu no pagamento de lucros cessantes, entendo que não merece prosperar.

O pedido de lucros cessantes exige prova efetiva da sua realização, com a demonstração da frustração real e séria sobre a expectativa de lucro, ônus processual que incumbia à autora, nos termos do art. 373, I, do CPC, do qual não se desincumbiu.

Aliás, conforme informou o requerido em contestação, a autora não deixou de alugar sua unidade em decorrência da notificação recebida, ou seja, não deixou de auferir renda com a locação de seu apartamento.

A mais, como bem apontado pelo réu, a autora apresentou ao condomínio autorização de permanência ainda no dia 10/01/2018 para os períodos de 11/01 a 15/01 (fl. 122), 26/01 a 30/01 (fl. 123) e 08/02/2018 a 14/02/2018 (124), ou seja, antes mesmo da Endereço: Rua Gustavo Richard, 434, Fórum, Centro - CEP 88010-290, Fone: 48, Florianópolis-SC - E-mail: capital.civel4@tjsc.jus.br



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Comarca da Capital**  
**4ª Vara Cível**

**Justiça Gratuita**

decisão que deferiu o pedido liminar em 29/01/2018.

Assim, a improcedência do pedido de indenização por lucros cessantes é medida que se impõe.

Ante o exposto, com fulcro no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** os pedidos formulados por \_\_\_\_\_ em face de \_\_\_\_\_, para:

**1. TORNAR** definitiva a decisão de fls. 72/75, confirmando a **DETERMINAÇÃO** para que o réu se abstenha de praticar quaisquer atos que violem o direito da autora de alugar seu imóvel na modalidade locação de temporada e reconhecer a inaplicabilidade de quaisquer multas em decorrência do aluguel por temporada;

**2. RECONHECER** o direito da autora de alugar seu imóvel na modalidade locação por temporada, nos termos da Lei de Locações;

Por consequência, diante da sucumbência recíproca, os ônus processuais deverão ser distribuídos entre as partes, arcando a parte autora com 30% custas processuais e a ré com o percentual de 70%. Fixo os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) sobre o valor atualizado da causa, a teor do § 8º do art. 85 do Código de Processo Civil, divididos entre os patronos das partes na proporção antes estabelecida. Em relação à autora, a exigibilidade das verbas fica suspensa, nos moldes do art. 98, § 3º, do CPC, ante a manutenção da justiça gratuita (fls. 72/75).

**Publique-se. Registre-se. Intimem-se.**

**Transitado em julgado. Arquivem-se.**

Florianópolis/SC, 31 de julho de 2019.

**Ana Paula Amaro da Silveira**  
**Juíza de Direito**