



ESTADO DE GOIÁS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE GOIÂNIA
Goiânia - 10º Juizado Especial Cível

AUTOS N° 5516079.34.2017.8.09.0051.

S E N T E N Ç A

Trata-se de ação proposta por **MAIZA BRITO LESSA RORIZ COELHO** em face de **CONDOMÍNIO K APARTAMENTS**.

Isento de relatório.

Cabível o julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

O cerne do litígio reside na possibilidade, ou não, de utilização de unidade autônoma integrante do condomínio réu para locação por temporada.

O Código Civil - na linha de suas diretrizes da socialidade, cunho de humanização do direito e de vivência social, da eticidade, na busca de solução mais justa e equitativa, e da operabilidade, alcançando o direito em sua concretude - garante a proteção da convivência coletiva na propriedade horizontal. Assim, os condôminos podem usar, fruir e livremente dispor das suas unidades habitacionais, assim como das áreas comuns (art. 1.335 do CC), desde que respeitem outros direitos e preceitos da legislação e da convenção condominial.

Nesse viés, nota-se que o direito à propriedade, principalmente em se tratando de condomínio horizontal, não é absoluto, sendo lícita a limitação do uso da unidade autônoma em prol da convivência coletiva, o que, todavia, não impede o questionamento judicial acerca da razoabilidade das restrições.

Conquanto o ordenamento jurídico pátrio regulamente a locação por temporada (Lei 8.245/91), tem-se o simples existência de previsão legal não autoriza a parte autora a praticá-la em condomínios horizontais, uma vez que o direito à propriedade não se reveste de caráter absoluto.

Valor: R\$ 342,79 | Classificador: Concluso - Recurso
Procedimento do Juizado Especial Cível
GOIÂNIA - 10º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
Usuário: CARLOS AUGUSTO COSTA CAMAROTA - Data: 15/08/2018 07:39:40

Na hipótese, a Convenção Condominial dispõe no Item 2.1. que "as unidades autônomas destinam-se exclusivamente à residência, sendo vedado qualquer outro uso ou destinação, que não o de uso residencial", sendo, ainda, nos termos do item 5.3., alínea c, vedada a utilização da unidade para destinação diversa da finalidade do prédio ou usá-la de forma nociva ou perigosa à segurança dos demais condôminos.

Trata-se de regra inerente à finalidade do prédio que tem por escopo a preservação da convivência coletiva saudável mediante unicidade na relação condômino/condomínio. No caso em testilha, resta patente que a utilização da unidade autônoma para locação temporária compromete a segurança dos demais condôminos em razão da rotatividade de pessoas estranhas no condomínio.

Destarte, conclui-se que a restrição do uso do condomínio tão somente para fins residencial, ou seja, com o *animus* subjetivo de ali estabelecer sua morada, constitui limitação lícita do uso da unidade autônoma em prol da convivência coletiva, sendo, portanto, razoável a vedação da locação por temporada no âmbito do condomínio.

No mais, vale destacar que as normas que compõem a Convenção e o Regimento Interno são suficientes para, nos termos do art. 1.337 do Código Civil, validar o sancionamento da condômina pela prática reiterada de infração ao regimento do condomínio, sendo, portanto, legítima a multa aplicada.

Por fim, faz-se mister ressaltar que o exercício do direito constitucional de ação na hipótese não constitui litigância temerária.

Ante o exposto, revogando a tutela de urgência, julgo improcedente o pedido inicial e acolho a pretensão contraposta para declarar a ilegalidade da prática de locação por temporada no âmbito do condomínio réu, bem como para condenar a autora a pagar ao réu a quantia de R\$342,79 (trezentos e quarenta e dois reais e setenta e nove centavos), a título de multa pela infração praticada, acrescida com multa no percentual de 2% (dois por cento), juros de mora (1% a.m.) e correção monetária (INPC/IBGE) a partir da data de vencimento do débito (10.01.2017).

Após o trânsito em julgado, **promova-se a inversão dos polos da ação** e intime-se a parte executada para saldar o débito no prazo máximo de 15 (quinze) dias, sob pena de ser acrescido ao montante da condenação multa no percentual de 10% (dez por cento), nos termos do artigo 523, e parágrafos, do Código de Processo Civil.

Transcorrido o prazo supra sem manifestação da executada quanto ao pagamento, **caso os cálculos não sejam apresentados pelo exequente**, remetam-se os autos à contadoria para liquidação do débito, acrescentando a multa mencionada, e, a seguir, proceda-se a penhora eletrônica, intimando-se.

Não havendo manifestação do executado, expeça-se o competente alvará de levantamento, e, após retirado o expediente, baixe-se e archive-se com as cautelas de praxe.

Sem custas e honorários.

P.R.I.



Goiânia, 28 de junho de 2018.

Fernando de Mello Xavier

Juiz de Direito

Valor: R\$ 342,79 | Classificador: Concluso - Recurso
Procedimento do Juizado Especial Cível
GOIÂNIA - 10º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
Usuário: CARLOS AUGUSTO COSTA CAMAROTA - Data: 15/08/2018 07:39:40