



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
6ª Câmara Cível

Gabinete do Desembargador Fernando Ribeiro Montefusco
Av. Assis Chateaubriand, 195 - St. Oeste, Goiânia - GO, 74130-012 - 1ª andar, bloco B
Telefone / Whatsapp: 62 3216-2015 - gab.frmontefusco@tjgo.jus.br

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5415320-36.2023.8.09.0024

COMARCA DE CALDAS NOVAS

APELANTE: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GOLDEN DOLPHIN RESORT

APELADO: ÁTILA QUEIROS DE ALMEIDA

RELATORA: DRA. VIVIANE SILVA DE MORAES AZEVEDO

REDATOR DO VOTO VENCEDOR: DES. FERNANDO RIBEIRO MONTEFUSCO

EMENTA

EMENTA: DIREITO CIVIL E CONDOMINIAL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONDOMINIAL. "CONDO-HOTEL". INADIMPLÊNCIA PROLONGADA. RESTRIÇÃO À LOCAÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA. LEGALIDADE. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. AUTONOMIA PRIVADA COLETIVA. ABUSO DE DIREITO E ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. APLICAÇÃO ANALÓGICA DO ART. 1.358-S, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL (LEI 13.777/2018). SUSTENTABILIDADE FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em exame:

1. Ação ajuizada para anular cláusula da convenção do condomínio apelante ("condo-hotel") que impede condômino inadimplente há mais de 90 dias de locar, ceder ou emprestar sua unidade. Sentença que julgou procedentes os pedidos e declarou nula a cláusula 36.8.2 da convenção. Apelação do condomínio buscando o restabelecimento da validade da cláusula aprovada em assembleia.

II. Questão em discussão:

2. Definir se a cláusula que restringe a exploração econômica da unidade autônoma por condômino contumazmente inadimplente:
(i) viola o direito de propriedade; ou
(ii) constitui exercício legítimo da autonomia privada coletiva para preservação da função social, da solidariedade condominial e da viabilidade financeira do condomínio hoteleiro.



III. Razões de decidir:

3. O direito de propriedade não é absoluto, devendo ser exercido em conformidade com suas finalidades econômicas, éticas e sociais (art. 1.228, §1º, CC).
4. O inadimplente que continua explorando economicamente suas unidades — valendo-se de serviços pagos pela coletividade — incorre em abuso de direito (art. 187, CC) e enriquecimento sem causa (art. 884, CC).
5. Em empreendimentos com natureza de condo-hotel, a inadimplência generalizada compromete a sustentabilidade financeira do sistema, caracterizado por alta rotatividade e custos operacionais compartilhados.
6. A Lei 13.777/2018, ao introduzir o art. 1.358-S no Código Civil, autorizando a suspensão de uso por multiproprietário inadimplente, serve como parâmetro interpretativo válido para condomínios especiais com regime análogo, legitimando medidas eficazes para combate à inadimplência.
7. A cláusula 36.8.2 limita apenas a exploração econômica, preservando o uso pessoal do proprietário e familiares — medida proporcional e razoável, que não configura sanção ilegal nem cobrança vexatória, pois se implementa internamente e sem exposição pública.
8. Os meios judiciais de cobrança, embora suficientes para condomínios tradicionais, mostram-se ineficazes para empreendimentos hoteleiros. A autotutela coletiva, via convenção, constitui instrumento legítimo para preservar a solvência condominial. Assim, a sentença que anulou a cláusula convencional afronta os princípios da função social da propriedade, da solidariedade, da boa-fé objetiva e da preservação financeira do condomínio.

IV. Dispositivo:

9. Recurso de apelação conhecido e provido, para reformar integralmente a sentença e julgar improcedentes os pedidos iniciais, reconhecendo-se a validade da cláusula 36.8.2 da Convenção Condominial. Inversão dos ônus sucumbenciais, fixando-se honorários advocatícios em R\$ 2.700,00, nos termos do art. 85, §8º, do CPC. Sem majoração em grau recursal.

V. Tese de julgamento: “1. É válida a cláusula da convenção de condomínio hoteleiro que restringe a locação ou cessão da unidade por condômino inadimplente, desde que preservado o uso próprio, por constituir medida proporcional à função social da propriedade, à solidariedade condominial e à vedação ao enriquecimento sem causa. 2. A autonomia privada coletiva autoriza a adoção, por assembleia, de mecanismos eficazes para enfrentamento da inadimplência em empreendimentos hoteleiros, sendo aplicável, por analogia, o art. 1.358-S, parágrafo único, do Código Civil.”

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos, em que são partes as mencionadas



em linhas volvidas.

O egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, pelos integrantes de sua 6ª Câmara Cível, ACORDAM, por maioria de votos, em **CONHECER do recurso de APELAÇÃO CÍVEL e DAR-LHE PROVIMENTO**, nos termos do voto do Redator.

Votaram com o Redator os votantes nominados no extrato de ata de julgamento.

Presidência da Sessão de Julgamentos e Procuradoria-Geral de Justiça conforme extrato de ata de julgamento.

Goiânia, datado e assinado digitalmente (Resolução n.º 59/2016).

Desembargador FERNANDO RIBEIRO MONTEFUSCO
REDATOR

VOTO

Trata-se de Apelação Cível interposta por Condomínio do Edifício Golden Dolphin Resort em face da sentença proferida pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Caldas Novas, nos autos da ação declaratória de nulidade de assembleia geral ordinária ajuizada por Átila Queiros de Almeida.

Em sessão de julgamento presencial, em 18/11/2025, a relatora primeva deste feito, Dra. VIVIANE SILVA DE MORAES AZEVEDO, aviou voto com a seguinte ementa:

Ementa. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE. CONDOMÍNIO HOTELEIRO. INADIMPLÊNCIA. RESTRIÇÃO À LOCAÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA PREVISTA EM CONVENÇÃO. LEGALIDADE. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de apelação cível interposta por condomínio contra sentença que declarou a nulidade de cláusula de convenção condominial. A referida cláusula impede que condôminos inadimplentes realizem a locação, cessão ou empréstimo de suas unidades autônomas.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em definir a legalidade da cláusula convencional que restringe a exploração econômica da unidade por condômino inadimplente, ponderando o direito de propriedade em face da função social, da vedação ao enriquecimento ilícito e da sustentabilidade financeira da coletividade, especialmente em um condomínio com características hoteleiras.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O direito de propriedade não é absoluto e deve ser exercido em consonância com suas finalidades sociais e econômicas, nos termos do art.



1.228, § 1º, do Código Civil.

4. A conduta do condômino que explora economicamente sua unidade sem arcar com as despesas condominiais configura abuso de direito (art. 187, CC) e enriquecimento sem causa (art. 884, CC), em prejuízo dos demais condôminos.

5. A deliberação da assembleia que aprova a restrição ao uso não é sanção ilegal, mas um mecanismo legítimo de autotutela para preservar o equilíbrio financeiro do condomínio, amparado na autonomia privada coletiva.

6. A Lei nº 13.777/2018, que introduziu o regime da multipropriedade no Código Civil, ao prever no art. 1.358-S, parágrafo único, a possibilidade de suspender o uso do imóvel pelo inadimplente, reforça, por interpretação analógica, a validade de medidas semelhantes em condomínios especiais, como os "condo-hotéis", para combater a inadimplência. Tal interpretação harmoniza-se com os princípios da função social da propriedade e da solidariedade condominial, servindo à preservação da sustentabilidade financeira do empreendimento hoteleiro.

7. A restrição é proporcional, pois atinge apenas a exploração econômica da unidade, que onera a coletividade, e não o uso pessoal pelo proprietário e seus familiares. Ademais, a medida não constitui cobrança vexatória, pois é implementada internamente por sistema automatizado, sem exposição pública do devedor.

8. Os meios judiciais ordinários de cobrança mostram-se insuficientes para empreendimentos de alta rotatividade e custos imediatos. A cláusula impugnada atua de forma preventiva e eficiente, garantindo a solvência e a continuidade dos serviços essenciais, em consonância com os princípios da boa-fé objetiva e da função econômica dos contratos.

IV. TESE

9. Tese de julgamento: "1. É válida a cláusula de convenção de condomínio hoteleiro que, aprovada por quórum qualificado, restringe a exploração econômica da unidade autônoma por condômino inadimplente. 2. A medida não configura violação ao direito de propriedade, mas uma ponderação de valores em favor da função social da propriedade, da solidariedade condominial e da vedação ao enriquecimento sem causa."

V. NORMAS E JURISPRUDÊNCIA RELEVANTES CITADAS

10. Dispositivos relevantes citados: CF, art. 5º, XXII; CC, arts. 187, 884, 1.228, § 1º, 1.335, I, 1.336, I, e 1.358-S; CPC, art. 85, § 8º; Lei nº 13.777/2018.

10. Jurisprudência relevante citada: Agravo de Instrumento nº 5532964-97.2023.8.09.0024.

VI. DISPOSITIVO

Recurso conhecido e provido.



O desembargador Fernando Ribeiro Montefusco aviou entendimento divergente, no sentido de conhecer a proferir o apelo. E, em razão de julgamento com quórum ampliado, foi acompanhado pelo Dr. Clauber Costa Abreu (subst. da des. roberta nasser leone) e Des^a. Sandra Regina Teodoro Reis.

Ficou vencida a relatora, que votou pelo conhecimento e desprovimento do recurso, sendo acompanhada pelo Dr. Ricardo prata (subst. do Des. Aureliano Albuquerque Amorim).

A seguir, as questões de fato e de direito que embasam o entendimento divergente vencedor.

1. Conhecimento.

Presentes os pressupostos de admissibilidade intrínsecos (legitimidade, interesse, cabimento e inexistência de fato impeditivo e extintivo) e extrínsecos (preparo, tempestividade e regularidade formal), bem como, ausentes questões preliminares ou de ofício a serem dirimidas, **RECURSO CONHECIDO.**

2. Rememorando fatos.

A ação originária foi proposta com o objetivo de anular a cláusula 36.8.2 da Convenção Condominial, aprovada em assembleia geral extraordinária em 18 de março de 2023, a qual impede que condôminos inadimplentes há mais de noventa dias possam locar, ceder ou emprestar suas unidades habitacionais.

O autor sustentou que tal restrição viola seu direito fundamental de propriedade, além de configurar sanção não prevista em lei, privando-o de sua fonte de renda e caracterizando dupla punição, uma vez que já responde a processo de execução pelas dívidas condominiais. Ao final, requereu: i) a anulação da cláusula que impede as locações; ii) a declaração de nulidade da assembleia quanto ao item 36.8.2; e, iii) a proibição ao condomínio de aplicar penalidades por motivo das locações.

Os pedidos iniciais foram julgados procedentes, ocasionando a declaração de nulidade da cláusula 36.8.2 da Convenção Condominial, ao fundamento de que a assembleia de condomínio não pode impor restrições ao direito de propriedade não previstas em lei, que já estabelece meios específicos para o enfrentamento da inadimplência (mov. 63).

O condomínio réu interpôs recurso de apelação (mov. 80), pela qual alega existirem especificidades não contempladas pelo precedente judicial utilizado pelo juízo a quo e sustenta a legalidade da cláusula com fundamento no artigo 1.358-S, parágrafo único, do Código Civil, incluído pela Lei Federal n.º 13.777/2018, a qual autoriza expressamente a restrição de uso no regime de multipropriedade e condomínios hoteleiros.

Defende, ademais, que tal norma supre a lacuna legislativa identificada pelo magistrado e legitima a medida adotada, a qual seria proporcional e amparada pela autonomia da vontade coletiva. Argumenta que a medida não configura cobrança vexatória, já que é implementada de forma automatizada e reservada, por meio de aplicativo, sem qualquer exposição pública da inadimplência.

Enfatiza que o objetivo da restrição é impedir o enriquecimento ilícito do condômino inadimplente, que auferir rendimentos com a locação sem arcar com os encargos condominiais, prejudicando os demais. Ressalta que a deliberação assemblear é legítima e respeita o princípio da função social da propriedade, pois visa à preservação do equilíbrio financeiro do condomínio, sem suprimir o uso do imóvel pelo proprietário e seus familiares.



Pois bem.

É ponto inconteste que o apelado possui unidades fornecidas pelo condomínio apelante, bem como que incorreu em inadimplência de taxas condominiais.

Sem impasse também sobre o fato de que, desde o dia 18/03/2023, o condomínio limitou o poder de propriedade de dono das unidades habitacionais ora requerente/apelado, com escopo na cláusula 36.8.2, que restringe a locação do condômino que estiver inadimplente há mais de três meses, permitindo o livre acesso e uso do proprietário às áreas comuns e privativas do empreendimento.

A literalidade da cláusula:

“condomino que quedar em atraso com qualquer obrigacao condominial, por periodo superior a 90 (noventa) dias corridos, ficara impedido de locar, ceder e emprestar a unidade habitacional, ficando restrito a utilizacao desta, somente por parte do proprietario, ascendente e descendente de primeiro grau.”

A matéria em cotejo consiste em analisar a legalidade da cláusula 36.8.2 da Convenção do Condomínio Apelante, que veda a locação de unidades autônomas por condôminos inadimplentes, e, conseqüentemente, a correção da sentença que a declarou nula.

De um lado, o apelado, condômino inadimplente, invoca a proteção ao seu direito de propriedade (art. 5º, XXII, CF e art. 1.335, I, CC), argumentando que a sanção imposta pela assembleia é ilegal por não constar no rol taxativo previsto na legislação civil. De outro, o Condomínio apelante, ente despersonalizado com natureza de "condo-hotel", defende a validade da norma convencional como medida de proteção à coletividade e à sua sustentabilidade financeira, amparando-se na função social da propriedade, na vedação ao enriquecimento ilícito (art. 884, CC), na solidariedade e na aplicação analógica da Lei da Multipropriedade (Lei nº 13.777/2018), que introduziu o art. 1.358-S no Código Civil.

A análise deve ter como escopo o direito de propriedade, que, embora fundamental, não é absoluto, devendo ser exercido em consonância com suas finalidades econômicas e sociais, com escopo na coletividade, conforme art. 1.228, § 1º, do Código Civil.

Em um condomínio, a vida em comunidade impõe limitações recíprocas, sendo o dever de contribuir para as despesas comuns (art. 1.336, I, CC) a vigia mestra que sustenta a existência do todo.

No caso, a parte apelada permanece inadimplente por longo período enquanto explora economicamente suas unidades, auferindo lucro e utilizando-se de serviços e utilidades (como água e energia elétrica, não individualizadas) custeadas pelos demais condôminos, configura manifesto abuso de direito (art. 187, CC) e enriquecimento sem causa (art. 884, CC), em detrimento de toda a massa condominial.

Aliás, segundo consta da contestação (mov. 20), *o requerente não paga uma taxa condominial desde 2015, há mais de 08(oito) anos que o agravado não contribui com o rateio de despesas dos 6 (seis) imóveis que estão sob a posse e administração do agravado, mas permanece locando os imóveis e auferindo renda às custas da coletividade condominial.*

Sopese-se, também, que a parte apelante não é um condomínio residencial tradicional, e sim empreendimento hoteleiro com dinâmica própria ("condo-hotel"), com alta rotatividade de usuários e custos operacionais elevados e compartilhados, o que torna a inadimplência contumaz



uma ameaça à sua viabilidade.

Nesse contexto, impende-se atinência à alteração legislativa promovida pela Lei Federal n.º 13.777/2018, que incluiu o Capítulo VII-A ("Do Condomínio em Multipropriedade") ao Código Civil, não pode ser ignorada.

O artigo 1.358-S, parágrafo único, I, do referido diploma, dispõe expressamente que, na hipótese de empreendimento com sistema de locação centralizado, a convenção poderá prever que o inadimplente fique proibido de utilizar o imóvel até a quitação da dívida.

Embora o Apelante não possua um sistema de locação estritamente centralizado, sua natureza híbrida e a previsão em sua convenção sobre a possibilidade de exploração comercial em sistema de multipropriedade autorizam, no mínimo, uma interpretação teleológica e a aplicação analógica da norma, que reflete a intenção do legislador de dotar condomínios com características especiais de ferramentas mais eficazes para o combate à inadimplência.

Assim, é legítima a aplicação analógica da norma que autoriza a suspensão do uso da unidade por multiproprietário inadimplente.

Tal interpretação harmoniza-se com os princípios da função social da propriedade e da solidariedade condominial, servindo à preservação da sustentabilidade financeira do empreendimento hoteleiro.

A cláusula 36.8.2, portanto, não se afigura como uma "punição arbitrária", mas como um legítimo mecanismo de autotutela, aprovado por quórum qualificado, que visa a reequilibrar a relação entre as partes e garantir o cumprimento do princípio da solidariedade.

A medida é proporcional, pois não retira do proprietário o uso do bem para si e sua família, apenas restringe a exploração econômica que onera a coletividade sem a devida contrapartida. Ademais, afasta-se a alegação de cobrança vexatória, pois a restrição opera-se internamente, via sistema, sem exposição pública da condição do devedor.

No julgamento do recurso de Agravo de Instrumento nº 5532964-97.2023.8.09.0024, ponderações sobre a relatividade do direito de propriedade em face dos interesses da coletividade condominial:

"EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA.

1- Suspensão dos efeitos da assembleia geral extraordinária deferido. Condômino inadimplente. Cláusula restritiva do uso de propriedade relativização. Requisitos do art. 300 do CPC não configurados. Na origem não restou demonstrado os requisitos para a concessão da tutela pretendida (art. 300, CPC). Com relação a probabilidade do direito este não restou evidenciado tendo em vista que o direito de propriedade não é absoluto e que o Código Civil prevê, em seu art. 1.336, I, o dever do condômino em contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais. O uso e gozo da propriedade, tal como demais princípios albergados na Constituição Federal são relativos, isto em detrimento da coletividade condominial, art. 5º, XXII. No que tange o perigo da demora, este se apresenta de forma inversa ante o expressivo passivo do Condomínio agravante diante da alta taxa de inadimplência e de sua dependência da taxa condominial, que inclui despesas de água e energia, para a sua efetiva manutenção.



RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.”

Dessa forma, a deliberação soberana da assembleia (art. 1.333, Código Civil), ao instituir a referida cláusula, atuou em conformidade com a função social da propriedade e o dever de solidariedade, buscando preservar a saúde financeira e a própria existência do condomínio.

Ademais, o art. 1.228, § 1º, do Código Civil impõe que a propriedade seja exercida em consonância com suas finalidades econômicas e sociais, coibindo, pela dicção dos arts. 187 e 884, o abuso de direito e o enriquecimento sem causa.

A conduta do condômino que, permanecendo inadimplente, auferir lucros com a exploração locatícia de sua unidade, valendo-se dos serviços custeados pela coletividade, traduz violação direta desses preceitos. A restrição convencional, portanto, não afronta o direito de propriedade — antes o concretiza em sua dimensão funcional, prevenindo distorções que atentem contra o equilíbrio econômico e ético do condomínio.

Os meios judiciais ordinários de cobrança — embora legítimos (CPC, art. 784, VIII) — mostram-se insuficientes para empreendimentos de alta rotatividade e custos imediatos. A cláusula impugnada atua de forma preventiva e eficiente, garantindo a solvência e a continuidade dos serviços essenciais, em consonância com os princípios da boa-fé objetiva (art. 422) e da função econômica dos contratos (art. 421).

Assim, a manutenção da sentença equivaleria a prestigiar o abuso do direito individual em detrimento do legítimo interesse coletivo, chancelando o enriquecimento sem causa do devedor contumaz.

Nesse contexto, a reforma da sentença é medida que se impõe, para julgar improcedentes os pedidos iniciais e reconhecer a validade da cláusula 36.8.2 da Convenção Condominial do apelante.

Com a reforma do julgado, a sucumbência deve ser invertida, cabendo ao autor, ora apelado, o pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, os quais mantenho no valor fixado na sentença a título de honorários (R\$ 2.700,00), por apreciação equitativa (art. 85, §8º, CPC), por se mostrar razoável e proporcional à complexidade da causa e ao trabalho desenvolvido, haja vista a ausência de condenação pecuniária, de proveito econômico e o valor da causa mostrar-se irrisório como base de cálculo da verba honorária.

Dessarte, é prerrogativa do condomínio estabelecer as condições de uso na convenção, inclusive podendo restringir o direito de uso para locação (e não uso próprio) diante de inadimplência.

RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PROVIDA, para reformar a sentença e julgar improcedentes os pedidos formulados na petição inicial e, por consequência, revogar a declaração de nulidade da cláusula 36.8.2 da Convenção e Regimento Interno do Condomínio do Edifício Golden Dolphin Resort.

Diante da nova solução dada à lide, inverto em detrimento do autor, os ônus sucumbenciais estabelecidos na origem, notadamente “pagamento de custas e honorários advocatícios, os quais fixo em R\$2.700,00, nos termos do artigo 85, §8º, do CPC”.

Sem majoração em grau recursal.

É o voto.



Processo: 5415320-36.2023.8.09.0024

Movimentacao 125: Julgamento -> Com Resolução do Mérito -> Provimento

Arquivo: relatorio_voto_acordao.html

Goiânia, assinado e datado conforme Resolução n.º 59/2016.

Desembargador FERNANDO RIBEIRO MONTEFUSCO
REDATOR

Valor: R\$ 1.320,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
6ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: PRISCILA ALVES LUSTOSA - Data: 25/11/2025 19:57:58



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/11/2025 15:22:46

Assinado por FERNANDO RIBEIRO MONTEFUSCO

Localizar pelo código: 109287635432563873704419464, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>