



**ESTADO DE SANTA CATARINA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

APELAÇÃO Nº 0314160-15.2018.8.24.0023/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR FLAVIO ANDRE PAZ DE BRUM

APELANTE: ---- (RÉU)

ADVOGADO(A): GUSTAVO SZPOGANICZ GUEDES (OAB SC029219)

APELADO: ---- (AUTOR)

ADVOGADO(A): FERNANDO QUEVEM CARDOSO MOURA (OAB PR064774)

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL C/C OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO. PROIBIÇÃO DE LOCAÇÃO FRACIONADA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS. PROCEDÊNCIA NA ORIGEM. RECURSO DO CONDOMÍNIO. PRELIMINAR. CERCEAMENTO DE DEFESA. ALEGADA NECESSIDADE DO DEPOIMENTO PESSOAL DO AUTOR E OITIVA DE TESTEMUNHAS. INSUBSISTÊNCIA. ELEMENTOS PROBATÓRIOS TRAZIDOS À LIDE QUE SERVEM PARA MOTIVAR UM PRONTO JULGAMENTO DO MÉRITO. PRELIMINAR REJEITADA. MÉRITO. REQUERENTE QUE FRACIONOU O IMÓVEL E OFERECIA ACOMODAÇÃO ATRAVÉS DA PLATAFORMA *AIRBNB*. PLATAFORMA VIRTUAL QUE SE DESTINA AO COMPARTILHAMENTO DE IMÓVEIS E SERVIÇOS DE ACOMODAÇÃO POR CURTOS PERÍODOS DE TEMPO. TRANSFORMAÇÃO DA SUÍTE DA RESIDÊNCIA EM VERDADEIRO APART-HOTEL. CONVENÇÃO CONDOMINIAL QUE PREVÊ OS FINS ESTRITAMENTE RESIDENCIAIS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS. ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO QUE APENAS PASSOU A PREVER, DE FORMA DETALHADA E PARTIR DE CRITÉRIO GERAL TRAÇADO NA CONVENÇÃO, A VEDAÇÃO AO USO COMERCIAL DO IMÓVEL, O QUE INCLUIRIA A LOCAÇÃO FRACIONADA DE CÔMODOS DAS UNIDADES. APROVAÇÃO COM NÚMERO DE VOTANTES SUFICIENTE PARA ALTERAÇÃO PRETENDIDA DO REGIMENTO INTERNO. LOCAÇÃO FRACIONADA POR CURTOS PERÍODOS, CARACTERIZADA PELA ROTATIVIDADE DE PESSOAS, QUE NÃO SE AMOLDA COM A DESTINAÇÃO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL ATRIBUÍDA AO CONDOMÍNIO. ATUAL POSICIONAMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RESP N. 1.819.075/RS E RESP N. 1.884.483/PR. DESVIRTUAMENTO DOS FINS RESIDENCIAIS PELO DEMANDANTE.

Tal entendimento se amolda, como dito, às recentes decisões do Supremo Tribunal de Justiça, nas quais "a orientação que passou a emanar do colendo tribunal superior, é de que a exploração econômica de unidades autônomas, mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, porque marcada pela eventualidade e transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio, e que a afetação do sossego, da salubridade e da segurança, causada pela alta rotatividade de pessoas estranhas e sem compromisso duradouro com a comunidade na qual estão temporariamente inseridas, é o que confere razoabilidade a eventuais restrições impostas com fundamento na destinação prevista na convenção condominial". (TJSC, Agravo de Instrumento n. 5008978-66.2022.8.24.0000, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Selso de Oliveira, Quarta Câmara de Direito Civil, j. 17-11-2022)

VALIDADE DA ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO. SENTENÇA QUE DEVE SER REFORMADA. REDISTRIBUIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. HONORÁRIOS RECURSAIS INCABÍVEIS. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 1ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, se conhecer do recurso e dar-lhe provimento, para reconhecer a validade e eficácia da alteração do art. 4º do Regimento Interno do Condomínio ---- e, por consequência, julgar improcedentes os pedidos formulados na inicial. Ainda, condena-se o autor ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), nos termos do art. 85, §§ 2º e 8º, do CPC, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Florianópolis, 16 de maio de 2024.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): FLAVIO ANDRE PAZ DE BRUM

Data e Hora: 16/5/2024, às 17:49:33
