

## Decisões do STJ mostram o que pode nas regras de condomínios

O Código Civil de 2002 prevê, no âmbito da função social da posse e da propriedade, a proteção da convivência coletiva. No entanto, a relação entre o direito de propriedade e as regras de convivência nos condomínios residenciais nem sempre é tranquila.

123RF



No momento em que se fixa residência em um prédio, é automática e implícita a adesão às suas normas internas. 123RF

O código estabelece um rol exemplificativo do que pode ser estipulado por convenção condominial, a qual pode regular as relações entre os condôminos, a forma de administração e a competência das assembleias, entre outros aspectos.

De acordo com o ministro Luis Felipe Salomão, do Superior Tribunal de Justiça, no momento em que se fixa residência no condomínio de um prédio, é automática e implícita a adesão às suas normas internas, às quais se submetem todos, para a manutenção da higidez das relações de vizinhança.

Nesse confronto de direitos, são diversos os casos que demandam a intervenção do Judiciário, tendo a jurisprudência do STJ se firmado no sentido de que a análise de norma condominial restritiva passa pelos critérios de razoabilidade e legitimidade da medida em face do direito de propriedade.

Esse foi o entendimento adotado pelo ministro Salomão na 4ª Turma, ao [apresentar seu voto](#) no REsp 1.819.075, cujo julgamento foi iniciado no último dia 10 e vai definir se um condomínio residencial pode proibir a oferta de imóveis para aluguel por meio de plataformas digitais, como o Airbnb.

O relator entendeu que não é possível a limitação das atividades locatícias pelo condomínio residencial, porque as locações via Airbnb e plataformas similares não estariam inseridas no conceito de hospedagem, mas, sim, de locação residencial por curta temporada. Além disso, não poderiam ser enquadradas como atividade comercial passível de proibição pelo condomínio.

O ministro considerou que haveria violação ao direito de propriedade caso fosse permitido que os condomínios proibissem a locação temporária. Segundo ele, o condomínio pode adotar medidas



adequadas para manter regularmente o seu funcionamento — como o cadastramento de pessoas na portaria —, mas não pode impedir a atividade de locação pelos proprietários.

Na sequência, o julgamento foi suspenso por um pedido de vista do ministro Raul Araújo.

### **Animal em casa**

Em maio de 2019, a 3ª Turma [decidiu](#) que a convenção de condomínio residencial não pode proibir de forma genérica a criação e a guarda de animais de qualquer espécie nas unidades autônomas quando o animal não apresentar risco à segurança, à higiene, à saúde e ao sossego dos demais moradores e dos frequentadores ocasionais do local.

O REsp 1.783.076 teve origem em ação ajuizada por uma moradora de condomínio do Distrito Federal para ter o direito de criar sua gata de estimação no apartamento. Ela alegou que o animal, considerado um membro da família, não causava transtorno nas dependências do edifício.

Em seu voto, o relator, ministro Villas Bôas Cueva, apontou a previsão do artigo 19 da Lei 4.591/1964 — de que o condômino tem o direito de "usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos".

Segundo o ministro, podem surgir três situações relacionadas à presença de animais em condomínios. A primeira é quando a convenção não regula o tema, e nesse caso o condômino pode criar animais em sua unidade autônoma, desde que não viole os deveres previstos nos artigos 1.336, IV, do Código Civil e 19 da Lei 4.591/1964.

A segunda hipótese é a da convenção que proíbe a permanência de animais causadores de incômodo aos moradores, a qual não apresenta nenhuma ilegalidade. Por último, há a situação da convenção que veda a permanência de animais de qualquer espécie — o que, para o ministro, é desarrazoado, uma vez que "determinados animais não apresentam risco à incolumidade e à tranquilidade dos demais moradores e dos frequentadores ocasionais do condomínio".

"O impedimento de criar animais em partes exclusivas se justifica na preservação da segurança, da higiene, da saúde e do sossego. Por isso, a restrição genérica contida em convenção condominial, sem fundamento legítimo, deve ser afastada para assegurar o direito do condômino, desde que sejam protegidos os interesses anteriormente explicitados", concluiu.

### **Condômino inadimplente**

Recentemente, a 4ª Turma também se posicionou no sentido de que as regras condominiais não podem ultrapassar os limites da lei. No julgamento do REsp 1.699.022, o colegiado definiu que o condomínio não pode impor sanções que não estejam previstas em lei — como a proibição de usar piscinas e outras áreas comuns — para forçar o pagamento da dívida de morador que esteja com as mensalidades em atraso.

Por unanimidade, os ministros consideraram inválida a regra do regulamento interno de um condomínio



que impedia o uso das áreas comuns por uma moradora em razão do não pagamento das taxas condominiais. A dívida acumulada era de R\$ 290 mil em 2012, quando a condômina ajuizou ação para poder utilizar as áreas comuns.

O relator do recurso, ministro Luis Felipe Salomão, explicou que o caput e os incisos do artigo 1.336 do Código Civil, em rol meramente exemplificativo, explicitaram os deveres condominiais, podendo a convenção, o estatuto ou o regimento interno respectivo prever outras condutas permitidas e proibidas, positivas ou negativas, com o intuito de promover a boa convivência entre os moradores.

"Percebe-se que a natureza jurídica do condomínio edilício tem como característica a mescla da propriedade individual com a copropriedade sobre as partes comuns, perfazendo uma unidade orgânica e indissolúvel", ressaltou. O relator destacou que o Código Civil afirmou, de forma expressa, que é direito do condômino "usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores" (inciso II do artigo 1.335).

Segundo o ministro, o condomínio não pode impor sanções que não estejam previstas em lei para constranger o devedor ao pagamento do débito. Para Salomão, não há dúvida de que a inadimplência gera prejuízos ao condomínio, mas o próprio Código Civil estabeleceu meios legais "específicos e rígidos" para a cobrança de dívidas, "sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino e demais moradores".

### **Mudança na fachada**

Contudo, o condomínio pode estabelecer regras para possibilitar ou não mudanças na fachada e em áreas comuns do edifício. Com esse entendimento, a 3ª Turma deu provimento ao REsp 1.483.733, interposto por um condomínio, para determinar que um dos condôminos restaurasse as esquadrias da fachada do seu apartamento conforme o padrão original do prédio.

O recurso teve origem em uma ação de desfazimento de alteração na fachada de um apartamento, ajuizada pelo condomínio após o morador mudar a cor das esquadrias externas, de preto para branco.

O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro negou o pedido, entendendo que a modificação não infringiu os preceitos legais, uma vez que seria pouco visível a partir da rua, além de não ter acarretado prejuízo direto no valor dos demais imóveis do prédio.

O ministro relator do recurso no STJ, Villas Bôas Cueva, explicou que o legislador trouxe critérios objetivos bastante claros a respeito de alterações na fachada de condomínios edilícios, os quais devem ser observados por todos os condôminos indistintamente, ressaltando a possibilidade de sua modificação, desde que autorizada pela unanimidade dos condôminos (artigo 10, parágrafo 2º, da Lei 4.591/1964).

Para o relator, a solução do TJ-RJ fere a literalidade da norma, pois tanto no Código Civil quanto na Lei 4591/1964 há referência expressa à proibição de se alterar a cor das esquadrias externas.

Em seu voto, o relator ressaltou que admitir que apenas as modificações visíveis do térreo possam caracterizar alteração da fachada, passível de desfazimento, poderia levar ao entendimento de que, em



arranha-céus, os moradores dos andares superiores, quase invisíveis da rua, não estariam sujeitos ao regramento em análise.

"Assim, isoladamente, a alteração em tela pode não ter afetado diretamente o preço dos demais imóveis do edifício, mas deve-se ponderar que, se cada proprietário de unidade superior promovesse sua personalização, empregando cores de esquadrias que entendesse mais adequadas ao seu gosto pessoal, a quebra da unidade arquitetônica seria drástica, com a inevitável desvalorização do condomínio", disse.

### **Taxas de manutenção**

O STJ também já se pronunciou sobre as obrigações criadas por associação de moradores. No julgamento de dois recursos especiais sob o rito dos repetitivos (Tema 882), a 2ª Seção fixou a tese de que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram".

Os recursos representativos da controvérsia foram interpostos por proprietários que, embora não integrassem as associações de moradores, sofreram cobrança das taxas de manutenção relativas às suas unidades e aos serviços postos à disposição de todos. Eles foram condenados em primeira instância a pagar as quantias reclamadas pelas respectivas associações.

O Tribunal de Justiça de São Paulo, em ambos os casos, afirmou que a contribuição mensal era obrigatória, independentemente de inscrição prévia do morador na associação, pois esta presta serviços comuns que beneficiam todos. A falta de pagamento, segundo o TJSP, configuraria enriquecimento ilícito do proprietário.

O autor do voto vencedor no STJ, ministro Marco Buzzi, lembrou que, no julgamento do EREsp 444.931, em 2006, a 2ª Seção já havia confrontado duas teses relacionadas ao tema: de um lado, a liberdade associativa, que impede a cobrança de contribuição de não associado; e, de outro, o enriquecimento sem causa, que torna legítima a cobrança pelos serviços usufruídos ou postos à disposição do dono do imóvel, independentemente de ser ou não associado.

O ministro ressaltou que a decisão do TJ-SP considerou irrelevante a questão atrelada ao direito associativo. No entanto, lembrou que, diversamente, julgados do STJ reconhecem a importância da anuência ou da adesão do proprietário aos termos constitutivos da associação de moradores para efeito de tais cobranças, preponderando, inclusive, a liberdade associativa sobre o enriquecimento sem causa.

### **Liberdade de associação**

Nesse sentido, Buzzi lembrou que o Supremo Tribunal Federal, no julgamento do RE 432.106, afirmou que "as obrigações decorrentes da associação, ou da não associação, são direitos constitucionais" e, em relação à cobrança de taxas condominiais por condomínio de fato, o STF consignou que tal obrigação ou se submete à manifestação de vontade ou à previsão em lei, sob pena de se esvaziar a disposição normativa e principiológica contida no artigo 5º, XX, da Constituição Federal.

Segundo o ministro, as obrigações de ordem civil, de natureza real ou contratual, pressupõem a existência de uma lei que as exija ou de um acordo firmado com a manifestação expressa de vontade das partes pactuantes. No ordenamento jurídico brasileiro, explicou, há somente duas fontes de obrigações: a



---

lei ou o contrato – as quais não existiam nos casos em análise.

"Na ausência de uma legislação que regule especificamente a presente matéria, prepondera, na hipótese, o exercício da autonomia da vontade a ser manifestado pelo proprietário ou, inclusive, pelo comprador de boa-fé, emanada da própria garantia constitucional da liberdade de associação e da legalidade, uma vez que ninguém pode ser compelido a fazer algo senão em virtude de lei", disse.

O ministro destacou que a associação de moradores é "mera associação civil e, conseqüentemente, deve respeitar os direitos e garantias individuais, aplicando-se, na espécie, a teoria da eficácia horizontal dos direitos fundamentais". Assim, ressaltou que as taxas de manutenção criadas por associação de moradores não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato que instituiu o encargo, em observância ao princípio da liberdade de associação. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

**Date Created**

27/10/2019