



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - FORO**  
**CENTRAL DE CURITIBA**  
**1ª VARA CÍVEL DE CURITIBA - PROJUDI**  
**Rua Cândido de Abreu, 535 - Centro Cívico - Curitiba/PR**

**Autos nº. 0002073-28.2017.8.16.0001**

Processo: 0002073-28.2017.8.16.0001  
Classe Processual: Procedimento Ordinário  
Assunto Principal: Condomínio em Edifício  
Valor da Causa: R\$10.000,00

Autor(s): •

Réu(s): •

1. [REDACTED] propôs ação de anulação de assembleia condominial c/c obrigação de não fazer e com pedido de tutela de urgência em face de [REDACTED] [REDACTED] objetivando, *inaudita altera pars*, que seja determinada a imediata suspensão da ata de convenção realizada em 05/12/2016, que limitou o direito de locações temporárias inferiores a 12 (doze) meses.

Pugnou, ainda, que não sejam cobradas multas ou outras medidas que inviabilizem a locação temporária.

Afirmou que é proprietário das unidades 108, 208, 302, 604, 1301 e 1307 do Condomínio réu, de modo que passou a efetuar locação por temporada em algumas delas e, de acordo com assembleia extraordinária, realizada em 05/12/2016, estaria vedada a locação em suas unidades por menos de 1 (um) ano, sob a justificativa de que a locação por período inferior de tempo infringiria o regimento interno do condomínio.

É o breve relatório. Decido.

Verifico que a pretensão se amolda ao conceito de tutela de urgência, sendo uma das modalidades da tutela provisória prevista no artigo 294 e seguintes do Novo Código de Processo Civil. As tutelas provisórias (de urgência e de evidência), vieram sedimentar a teoria das tutelas diferenciadas, que rompeu com o modelo neutro e único de processo ordinário de cognição plena. São provisórias porque as possibilidades de cognição do processo ainda não se esgotaram, o que apenas ocorrerá no provimento definitivo.

Os requisitos da tutela de urgência estão previstos no artigo 300 do CPC, sendo eles: probabilidade do direito e perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

Trata-se de pedido de tutela antecipada de urgência formulado em petição inicial íntegra em que a parte busca a suspensão dos efeitos normativos da convenção de condomínio que limitou seu direito de propriedade, bem como a abstenção da parte ré de aplicar multas ou



sanções no mesmo sentido.

Compulsando os autos, verifico que a petição atende às exigências do artigo 303 do CPC, com a indicação do pedido de tutela final, com a exposição da lide e do direito que se busca realizar. Também observou o § 4º, com a indicação correta do valor da causa (mov.1.1).

Quanto aos requisitos, a plausibilidade do direito, nesse momento processual, estaria nas próprias alegações da parte requerente, bem como nos próprios documentos juntados aos autos.

Na ata de assembleia realizada em 05/12/2016 assim constou :

*Passou-se ao exame da ordem do dia*

***- locação temporária de apartamentos, por curto período, pelo proprietário das unidades identificadas como: 108, 208, 302, 604, 1301 e 1307, que está praticando a locação por curto período, em três destas unidades. (grifei)***

Adiante se observa que restou consignado que:

*O presidente da assembleia (Sr. ██████████) passou a palavra para a advogada ██████████ que prestou esclarecimentos, evidenciando que o Regimento Interno do Condomínio expõe, em seu artigo 2º, parágrafo 1º, **de que não é permitida qualquer atividade com fim comercial**, sendo que as unidades que compõem o ██████████ destinam-se, única e exclusivamente, para fins residenciais, além de evidenciar que a prática de hospedagem domiciliar onerosa não está regida pela Lei do Inquilinato e sim, encontra-se vinculada a política de turismo. (grifei)*

E, ao final, decidiu-se:

***Assim, definiu-se que o proprietário cessará, imediatamente, tal prática, sendo-lhe apenas permitida a locação das unidades residenciais, pelo prazo mínimo de 01 (um) ano, em observância à lei do inquilinato e o condomínio aplicará a multa a partir da data da assembleia, caso mantenha tal prática, em atenção à redação dada ao artigo 74 do regimento interno do Condomínio, além de serem tomadas as medidas judiciais cabíveis. (grifei)***



O fundamento para a referida alteração, consiste no fato de que o autor estaria, em tese, infringindo o artigo 2º, parágrafo 1º do Regimento Interno do Condomínio.

Ocorre que a locação por temporada não está expressamente vedada cuja característica principal é, especialmente, a locação por prazo inferior à noventa dias, não constituindo locação comercial ou de outra natureza. Além disso, o teor da assembleia refere-se diretamente ao direito do proprietário sobre seus imóveis.

Os tribunais têm decidido no sentido de que não é possível a restrição à propriedade, cujo direito está previsto na Constituição Federal, conferindo ao proprietário o direito de usar, fruir, dispor e gozar de seu bem, respeitada a função social da propriedade.

Vejamos:

ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO TUTELA ANTECIPADA -ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA - SUSPENSÃO -MUDANÇA DE REGULAMENTO INTERNO - LOCAÇÃO POR TEMPORADA VETADA - RESTRIÇÃO À PROPRIEDADE -Avulta ilícito, de início, limitar o direito de propriedade por meio de regulamento interno Tutela Antecipada concedida - Decisão parcialmente reformada - Agravo parcialmente provido.” (TJPS. Agravo de Instrumento nº 2085717-58.2014.8.26.0000 Rel. Des. Percival Nogueira 6ª Câmara de Direito Privado Data de julgamento: 21/07/2014 V.U.)

Agravo de Instrumento. Condomínio. Ação de obrigação de não fazer com pedido de tutela antecipada c.c. indenização por danos morais, materiais e lucros cessantes. Decisão que indeferiu pedido de tutela antecipada da autora agravante. Agravante proprietária de unidade em condômino edilício proibida de locar seus imóveis para temporada. Proibição instituída por meio do regimento interno, ausente tal vedação em convenção condominial. Pedido de concessão de tutela antecipada para possibilitar a locação do imóvel. Acolhimento, presentes, os requisitos necessários à sua concessão. Recurso provido.” (TJSP. Agravo de Instrumento nº 2034446-39.2016.8.26.0000 Rel. Des. Francisco Occhiuto Junior 32ª Câmara de Direito Privado Decisão monocrática proferida em 03/03/2016)

De mais a mais, não há registro de infrações cometidas pelos locatários dos imóveis de propriedade do autor, que justificariam a aplicação de sanções ou eventual vedação de locação.



Saliente-se que o Condomínio poderá sempre se valer de multas em caso de perturbação, utilização nociva ou anormal da propriedade, na forma do artigo 1337 do Código Civil, o que, até o que se tem notícia, não ocorreu no presente caso.

Por fim, quanto ao requisito do perigo de dano, este advém da possibilidade de a parte autora sofrer prejuízos de ordem patrimonial decorrentes da impossibilidade de locação por prazo inferior à 1 (um) ano, além da ofensa, em princípio, ao seu direito de propriedade.

**1.1.** Diante do exposto, **DEFIRO** a tutela de urgência satisfativa formulada na inicial para o fim de suspender os efeitos da assembleia extraordinária realizada em 05/12/2016 e determinar que a parte ré se abstenha de aplicar multas ou sanções ao autor em razão de locações por temporada.

**1.2. Proceda-se, desde logo, a intimação da parte ré acerca da presente decisão.**

**2.** Ademais, nos termos do art. 334 do CPC, deveria ser designada data para a realização de audiência de conciliação ou de mediação, a não ser que ambas as partes manifestassem desinteresse pelo ato (§ 4º, inciso I).

No entanto, considerando os princípios fundamentais que regem o direito processual civil especialmente aqueles enfatizados pelo legislador no novo CPC, cabe ao magistrado verificar a conveniência da realização dessa audiência.

Não há que se olvidar que o art. 4º do CPC determina que “*as partes têm o direito de obter em prazo razoável a solução integral do mérito, incluída a atividade satisfativa*”.

Portanto, a fim de se alcançar a duração razoável do processo e a sua efetividade, a nova legislação processual permite a flexibilização procedimental (art. 139, inciso V), sendo que a doutrina moderna defende a possibilidade de adequação do procedimento utilizando técnicas que vão além da simples alteração de prazos e/ou modificação da ordem de produção de provas.

Saliente-se que é possível determinar a realização do ato conciliatório a qualquer momento (art. 139, inciso V, CPC), sem olvidar que as partes podem compor extrajudicialmente, de modo que a postergação da audiência de conciliação ou de mediação não acarretará nulidade, já que não se denota qualquer prejuízo às partes (art. 282, § 1º e art. 283, parágrafo único, ambos do CPC), cabendo exaltar que a parte autora manifestou o seu desinteresse na designação na parte final da petição inicial.

Ante o exposto, deixo de designar audiência nesse momento processual, sem prejuízo de posterior designação.

**3.** Cite-se a parte ré, preferencialmente por carta com Aviso de Recebimento, para, querendo, oferecer resposta, no prazo de 15 (quinze) dias (art. 335 do CPC), observada a regra do art. 231 do CPC, advertindo-se que a falta de contestação implicará a presunção de veracidade



das alegações de fato afirmados na inicial (arts. 344 do CPC).

**4.** Intimem-se. Diligências necessárias.

**Patrícia de Fúcio Lages de Lima**

Juíza de Direito

