



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2019.0000985234**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000006-41.2017.8.26.0536, da Comarca de Bertiooga, em que são apelantes \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, são apelados CONDOMÍNIO EDIFÍCIO \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT (Presidente sem voto), CAMPOS PETRONI E ANA CATARINA STRAUCH.

São Paulo, 25 de novembro de 2019.

**ALFREDO ATTÍE**

**Relator**

Assinatura Eletrônica

COMARCA: **BERTIOGA**

APELANTE: \_\_\_\_\_

APELADO: **CONDOMÍNIO**

**EDIFÍCIO**

**E OUTRO**

**VOTO N.º 11.833**

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO. AÇÃO COM PRECEITOS DECLARATÓRIO E INDENIZATÓRIO. RESTRIÇÕES IMPOSTAS QUANTO À UTILIZAÇÃO DA ÁREA COMUM A LOCATÁRIOS POR TEMPORADA. Sentença de improcedência dos pedidos. Recurso de apelação da autora. Sentença que comporta reforma. Decadência. Afastamento. É vedado ao condomínio edilício proibir a utilização das áreas comuns por locatários por temporada. Inteligência do art. 1.335, I e II e art. 1.339, “caput”, do CC/2002. Todas as prerrogativas emanadas das faculdades de uso e fruição do bem são também deferidas em favor de locatários. Doutrina. Violação ao direito de propriedade da autora (art. 5º, XXII, da Constituição Federal). Eficácia horizontal dos direitos fundamentais. Precedentes. Possibilidade, contudo, de imposição de sanções pelo condomínio, nos termos do art. 1.336, “caput”, IV c/c/ § 2º e art. 1.337 do CC/2002, observado o direito de defesa. Danos morais. Inocorrência. Autora que não se desincumbiu do ônus contido no art. 373, I, do CPC/2015. Pedidos julgados parcialmente procedentes.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de ação com preceitos declaratório e indenizatório, envolvendo relação condominial e decisão tomada por assembleia, cujos pedidos foram julgados improcedentes pela sentença de fls. 296/300, condenando-se a autora no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios em 20% sobre o valor da causa.

Apela a autora (fls. 302/308) pretendendo a reforma da sentença. Sustenta que as deliberações tomadas pela assembleia restringem o uso de equipamentos comuns, como piscina, áreas de lazer, churrasqueira, apenas aos condôminos, vedando-se, indevidamente, o seu acesso aos locatários por temporada. Afirma que aluga o imóvel em fins de semana e feriados. Questiona o reconhecimento da decadência, pois a assembleia de 2005 foi ratificada por outra em 2015, além, ainda, de

2

tratar-se de matéria de fundo do direito. Invoca a isonomia entre proprietários e locatários, nos termos do art. 19 e art. 20 da Lei nº 4.591/64. Sucessivamente, pede a redução do valor arbitrado a título de honorários.

Recurso tempestivo e devidamente preparado.

Contrarrazões a fls. 314/317.

Recebe-se o apelo nos efeitos devolutivo e suspensivo (art. 1.010, §3º, c/c art. 1.012, ambos do CPC).

**É O RELATÓRIO.**

O recurso comporta provimento.

A controvérsia recursal cinge-se em avaliar se: a) operou-se a



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

decadência no caso concreto; b) é legal a imposição de restrições de utilização da área comum de condomínio edilício aos locatários por temporada.

Consta da ata de assembleia realizada em 21/11/2015 (fls. 12/13), em que assim se decidiu: “*A reserva dos aparelhos do Condomínio é feita única e exclusivamente para os Condôminos e seus familiares, não podendo ser feita para locatários TEMPORÁRIOS e a quem estiver inadimplente com as Taxas Condominiais*”. Ainda, previu a assembleia realizada em 28/05/2005 (fls. 163/166): “*5. Aos locatários e aos amigos será permitido apenas a utilização da unidade e de uma vaga na garagem. Será vedado a utilização de piscina, sala de jogos, churrasqueira, cozinha e salão de refeições*”.

Ao contrário do que consta da sentença, não está configurada a decadência.

3

É incontroverso, dos autos, que a decisão da primeira assembleia foi ratificada em segunda assembleia, ocorrida em 21/11/2015. A ação, por outro lado, foi ajuizada em 18/02/2017, antes do vencimento do prazo de 2 anos, previsto no art. 179 do CC/2002.

Ademais, está equivocado o raciocínio adotado em primeiro grau de jurisdição.

Os pedidos devem ser interpretados de acordo com a boa-fé, nos termos do art. 332, § 2º, do CPC/2015 (“*A interpretação do pedido considerará o conjunto da postulação e observará o princípio da boa-fé.*”).

A pretensão, no caso, além de desconstitutiva (anulatória), também é cominatória, para o fim de impedir a vedação de utilização das áreas comuns.

E, conforme a clássica conceituação trazida pela doutrina de Agnelo Amorim Filho, a compreensão quanto à consideração de prazo prescricional ou decadencial passa, necessariamente, pela análise do pedido e da causa de pedir: sendo a pretensão condenatória incide o prazo prescricional (como, por exemplo, as ações de Apelação Cível nº 1000006-41.2017.8.26.0536 -Voto nº 11.833



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

cobrança e indenizatórias); se constitutiva ou desconstitutiva, o prazo é decadencial (como, por exemplo, as ações anulatórias de contrato); e, por fim, quando for eminentemente declaratória, não há prazo decadencial e nem prescricional.

Sobre o tema são importantes as lições de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (*in* Curso de Direito Civil, Volume 1, São Paulo, Atlas, 2015):

“É que, resgatando a lição imorredoura do Professor paraibano Agnelo Amorim Filho, em texto escrito na década de 1960 e até hoje de indiscutível excelência, somente estão submetidos aos prazos prescricionais os direitos subjetivos patrimoniais – isto é, aqueles que conferem ao titular uma pretensão de exigir de alguém um determinado comportamento.

(...)

Sob o ponto de vista processual, convém anotar, ainda, que somente as ações condenatórias podem sofrer os efeitos da prescrição, na medida em que constituem o único mecanismo de proteção dos direitos subjetivos patrimoniais. É o exemplo das ações de cobrança, de execução ou de reparação de danos.

Todavia, é certo e incontroverso que não se pode admitir, em nome da estabilidade e segurança das relações sociais e humanas, que os direitos subjetivos sejam exercitados indefinidamente, funcionando como uma

4

espécie de espada de Dâmocles sobre aquele a quem se dirige a pretensão. Não se pode, concretamente, tolerar que o titular de um direito subjetivo o utilize como forma de chantagem, de ameaça, indefinidamente, contra outrem.”

No caso, tanto porque houve nova manifestação da assembleia em 2015 sobre o mesmo tema, quanto pela formulação de pedido, não há decadência.

E mais, nos termos do art. 169 do CC/2002, o negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo, de modo que, por se tratar de fundo de direito, a alegação de ilegalidade na decisão da assembleia pode ser apreciada pelo Poder Judiciário.

Afasta-se, portanto, a alegação de decadência.

Passa-se à análise da legalidade da previsão da assembleia.

É vedado ao condomínio edilício proibir a utilização das áreas comuns por locatários por temporada.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Isso porque, inicialmente, não é possível a separação dos direitos de cada condômino às partes comuns, de sua propriedade exclusiva, pela íntima conexão entre a unidade imobiliária e as frações ideais.

Sobre o tema prevê o art. 1.339, “caput” do CC/2002:

Art. 1.339. Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

Além disso, o art. 1.335, I e II do CC/2002 expressamente garante ao condômino o direito de usar, fruir e livremente dispor das suas unidades, bem como de utilizar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais possuidores:

5

Art. 1.335. São direitos do condômino:

- I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;
- II- usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais possuidores;

E, no caso, todas as prerrogativas emanadas das faculdades de uso e fruição do bem são também deferidas em favor de locatários, em que pese o caput do art. 1.335 se refira ao vocábulo condômino. Ao possuidor direto apenas é vedado o exercício do direito de voto em assembleia.

Nesse sentido lecionam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (*in* Curso de Direito Civil, Volume 5, São Paulo, Atlas, 2015):

“Todas as prerrogativas emanadas das faculdades de uso e fruição do bem, alocadas nos incisos I e II do art. 1.335, sobre a unidade autônoma e áreas comuns, são também deferidas em favor de locatários, comodatários e titulares de direitos reais em coisa alheia, não obstante o caput do art. 1.335 se refira ao vocábulo condômino. Contudo, o possuidor direto está privado de exercer o direito de voto nas assembleias condominiais, mesmo no que concerne às despesas ordinárias, exceto a pessoa do promissário comprador e cessionários de direitos relativos a unidades autônomas, conforme permissivo do § 2º do art. 1.334 do Código Civil. De qualquer forma, qualquer possuidor poderá participar da



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

assembleia na qualidade de procurador do condômino.” Logo, a restrição imposta mostra-se flagrantemente ilegal.

Ademais, a locação de imóvel urbano por temporada é modalidade que se encontra devidamente prevista no art. 48, *caput*, da Lei nº 8.245/1991.

Nos termos da Lei de Locações, *“considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel”*.

A locação por temporada possui caráter residencial, ainda que de uso temporário, distinguindo-se apenas em razão do seu prazo de duração, que não pode ultrapassar 90 dias.

6

A locação do imóvel por pessoas distintas, em períodos de curto prazo, não descaracteriza a destinação residencial do condomínio, conforme já decidiu este Egrégio Tribunal:

APELAÇÕES \_ AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER CUMULADA COM DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE MULTA \_ Condomínio réu que pretende obstar a autora de locar sua unidade por curto período de tempo, disponibilizando o imóvel na plataforma digital "Airbnb", tendo inclusive lhe aplicado multa por conta disso Sentença de improcedência \_ RECURSO ADESIVO DO RÉU \_ Não conhecimento Ausência de interesse recursal \_ Formulação de pedido que coincide com o que se reconheceu em seu favor na sentença apelada PREVENÇÃO \_ Câmara preventiva em razão de prévio julgamento de recurso de agravo de instrumento \_ A distribuição de recurso anterior, ainda que não conhecido, gera prevenção \_ Inteligência do art. 105 do Regimento Interno e da Súmula 158 deste Egrégio Tribunal de Justiça \_ RECURSO DA AUTORA \_ Ausência de vedação em convenção condominial à época da propositura da ação Utilização que não desconfigura a finalidade residencial do edifício Inexistia qualquer justificativa jurídica para restringir o direito de propriedade da ré, impondo-se a anulação da multa que lhe foi aplicada Alteração da convenção condominial no curso do processo, que passou a incluir vedação expressa à situação tratada nos autos \_ Eventuais vícios, formais ou materiais, da assembleia e da convenção devem ser impugnados pelas vias próprias, uma vez que transbordam a causa de pedir e os pedidos da presente ação \_ Perda superveniente do objeto que foi causada pelo réu, devendo este arcar com a integralidade das custas, despesas processuais e honorários advocatícios (art. 85, § 10,



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do Código de Processo Civil) \_ Recurso da autora parcialmente provido  
Recurso adesivo do réu não conhecido.

(TJSP; Apelação Cível 1033138-05.2018.8.26.0100; Relator (a): Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 13ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/12/2018; Data de Registro: 14/12/2018)

Frisa-se, no mais, que nada impede ao Poder Judiciário dirimir conflitos existentes entre particulares, quando há violação a direito fundamental, não subsistindo a alegação de que a matéria é *interna corporis*. Isso porque incide, à hipótese dos autos, a chamada eficácia horizontal dos direitos fundamentais, já que há flagrante restrição ao direito de propriedade da autora (art. 5º, XXII, da Constituição Federal e fls. 16).

Sobre a incidência das normas de direitos fundamentais nas relações privadas, leciona Daniel Sarmiento (*in* Dignidade da pessoa humana: conteúdo, trajetórias e metodologia. Belo Horizonte, Fórum, 2016):

7

“A dignidade da espécie humana consiste no reconhecimento de que o ser humano ocupa uma posição superior e privilegiada entre todos os seres que habitam o nosso mundo. Distintas razões foram empregadas para justificar essa superioridade, sendo as mais frequentes o uso da razão, o livre arbítrio e, no âmbito religioso, a criação à imagem de Deus. Já a **dignidade da pessoa humana envolve a concepção de que todas as pessoas, pela sua simples humanidade, têm intrínseca dignidade, devendo ser tratadas com o mesmo respeito e consideração.** Nas palavras de Antonio Pele, a compreensão moderna da dignidade humana tem, simultaneamente, um “alcance vertical”, que expressa “a superioridade dos seres humanos sobre os animais”, e um “alcance horizontal”, que consiste “na igualdade dos seres humanos entre si, independentemente da função que cada um desempenhe na sociedade. (...)

De todo modo, numa **ordem constitucional solidária**, que se assenta em **compreensão intersubjetiva e relacional de pessoa**, não há dúvida de que se qualifica como dano o comportamento de um indivíduo que lesa a dignidade humana de outro. Ademais, **o princípio da dignidade da pessoa humana é dotado de inequívoca eficácia horizontal, vinculando também os particulares ao seu respeito.** E o Estado tem o dever de proteger a dignidade humana das pessoas diante de ameaças que provenham de atores privados, razão pela qual é mais do que legítima a imposição de restrições estatais a direitos, voltadas à salvaguarda da dignidade humana de terceiros.”

Nesse mesmo sentido os seguintes julgados dos Tribunais Superiores:

Apelação Cível nº 1000006-41.2017.8.26.0536 -Voto nº 11.833



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. REGULAMENTO INTERNO. PROIBIÇÃO DE USO DE ÁREA COMUM, DESTINADA AO LAZER, POR CONDÔMINO INADIMPLENTE E SEUS FAMILIARES. IMPOSSIBILIDADE. SANÇÕES PECUNIÁRIAS TAXATIVAMENTE PREVISTAS NO CÓDIGO CIVIL.

1. No condomínio edilício, o titular da unidade autônoma, cotitular das partes comuns, exerce todos os poderes inerentes ao domínio, mas, em contrapartida, sujeita-se à regulamentação do exercício destes mesmos direitos, em razão das necessidades impostas pela convivência em coletividade 2. O Código Civil, ao estabelecer um regramento mínimo sobre o condomínio edilício (arts. 1.332 e 1.334), determinou que a convenção deverá definir, entre outras cláusulas, "as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores" (art. 1.334, IV, do CC), tendo como contraponto, para tal mister, os deveres destes.

3. Segundo a norma, é direito do condômino "usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores" (CC, art. 1.335, II). Portanto, além do direito a usufruir e gozar de sua unidade autônoma, têm os condôminos o direito de usar e gozar das partes comuns, já que a propriedade da unidade imobiliária abrange a correspondente fração ideal de todas as partes de uso comum.

4. É ilícita a prática de privar o condômino inadimplente do uso de áreas comuns do edifício, incorrendo em abuso de direito a disposição condominial que proíbe a utilização como medida coercitiva para obrigar o adimplemento das taxas condominiais. Em verdade, o próprio Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para se alcançar tal

8

desiderato, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino e dos demais moradores. 5.

O legislador, quando quis restringir ou condicionar o direito do condômino, em razão da ausência de pagamento, o fez expressamente (CC, art. 1.335). Ademais, por questão de hermenêutica jurídica, as normas que restringem direitos devem ser interpretadas restritivamente, não comportando exegese ampliativa.

6. O Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para se alcançar tal desiderato, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino inadimplente: a) ficará automaticamente sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, ao de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito (§ 1º, art. 1.336); b) o direito de participação e voto nas decisões referentes aos interesses condominiais poderá ser restringido (art. 1.335, III); c) é possível incidir a sanção do art. 1.337, caput, do CC, sendo obrigado a pagar multa em até o quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade da falta e a sua reiteração; d) poderá haver a perda do imóvel, por ser exceção expressa à impenhorabilidade do bem de família (Lei nº 8.009/90, art. 3º, IV).

7. Recurso especial provido.

(REsp 1699022/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 28/05/2019, DJe 01/07/2019)

RECURSOS ESPECIAIS. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO HORIZONTAL. SHOPPING CENTER. AÇÃO ANULATÓRIA DE ESCRITURAS DE COMPRA E VENDA E DE CONVENÇÕES DE CONDOMÍNIO. USO EXCLUSIVO DE PARTES DE ÁREA COMUM. 1.





**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Recursos especiais oriundos de ação anulatória de escrituras públicas de compra e venda e de convenções de condomínio, que atribuíram a determinado condômino o uso exclusivo de partes de áreas comuns de shopping center. 2. RECURSO ESPECIAL DOS CONDOMÍNIOS DEMANDADOS: 2.1. A jurisprudência do STJ é no sentido de que a confirmação de decisão monocrática de relator pelo órgão colegiado sana eventual violação do art. 557 do CPC/1973.

2.2. A ausência de previsão de sustentação oral no julgamento do agravo regimental (interno) não viola do princípio da ampla defesa, ante a possibilidade de apresentação de memoriais pela parte interessada. Precedentes.

2.3. Ausência de prequestionamento dos demais dispositivos apontados como violados, mesmo com a oposição de embargos de declaração. Incidência do óbice da Súmula 211/STJ.

2.4. Alegação da existência de litisconsórcio passivo necessário que esbarra no óbice da Súmula 211/STJ, pois tal tese, bem como a disposição do art. 47 do CPC/73, não foram analisados pelo Tribunal de origem.

2.5. Acórdão recorrido em consonância com o entendimento do STJ no sentido de que compete ao síndico do condomínio promover a defesa dos interesses comuns dos condôminos.

3. RECURSO ESPECIAL DA AMERICAN MIX PLANEJAMENTO LTDA - EPP.

3.1. Diversas particularidades distinguem o condomínio horizontal em shopping center do seu modelo jurídico tradicional. 3.2. O adquirente da loja em shopping center, apesar de proprietário de uma unidade autônoma, poderá sofrer restrições, desde que contratualmente acertadas, ao seu direito de condômino.

3.3. A cláusula prevista em convenção de condomínio de shopping center, permitindo a alguns condôminos (lojistas) o uso, gozo e fruição de áreas comuns, não é, em regra, nula, pois aqueles exercem, apenas

9

relativamente, os direitos assegurados em geral pelo art. 1.335 do Código Civil.

3.4. Reforma do acórdão recorrido para afastar o fundamento utilizado pelo Tribunal de origem para negar provimento às apelações das demandadas. 3.5. Em razão da existência de fundamentos autônomos indicados na petição inicial, também embasando os pedidos de anulação das escrituras de compra e venda e das convenções de condomínio e diante da impossibilidade de aplicação do direito à espécie, sob pena de supressão de instância, é de rigor o retorno dos autos ao juízo de 1º grau para, à luz da fundamentação, dar prosseguimento ao julgamento da demanda, como entender de direito.

4. RECURSO ESPECIAL DOS CONDOMÍNIOS L1 e L2 DOS EDIFÍCIOS BARRA WORLD SHOPPING PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA PARTE, DESPROVIDO E RECURSO ESPECIAL DA AMERICAN MIX PLANEJAMENTO LTDA - EPP PARCIALMENTE PROVIDO, NOS TERMOS DA FUNDAMENTAÇÃO.

(REsp 1677737/RJ, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/06/2018, DJe 29/06/2018)

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE MULTA CONVENCIONAL. ATO ANTISSOCIAL (ART. 1.337, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL). FALTA DE PRÉVIA COMUNICAÇÃO AO CONDÔMINO PUNIDO. DIREITO DE DEFESA.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

NECESSIDADE. EFICÁCIA HORIZONTAL DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS. PENALIDADE ANULADA.

1. O art. 1.337 do Código Civil estabeleceu sancionamento para o condômino que reiteradamente venha a violar seus deveres para com o condomínio, além de instituir, em seu parágrafo único, punição extrema àquele que reitera comportamento antissocial, verbis: "O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia".
2. Por se tratar de punição imputada por conduta contrária ao direito, na esteira da visão civil-constitucional do sistema, deve-se reconhecer a aplicação imediata dos princípios que protegem a pessoa humana nas relações entre particulares, a reconhecida eficácia horizontal dos direitos fundamentais que, também, deve incidir nas relações condominiais, para assegurar, na medida do possível, a ampla defesa e o contraditório. Com efeito, buscando concretizar a dignidade da pessoa humana nas relações privadas, a Constituição Federal, como vértice axiológico de todo o ordenamento, irradiou a incidência dos direitos fundamentais também nas relações particulares, emprestando máximo efeito aos valores constitucionais.

Precedentes do STF.

3. Também foi a conclusão tirada das Jornadas de Direito Civil do CJF: En. 92: Art. 1.337: As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo.
4. Na hipótese, a assembleia extraordinária, com quórum qualificado, apenou o recorrido pelo seu comportamento nocivo, sem, no entanto, notificá-lo para fins de apresentação de defesa. Ocorre que a gravidade da punição do condômino antissocial, sem nenhuma garantia de defesa, acaba por onerar consideravelmente o suposto infrator, o qual fica impossibilitado de demonstrar, por qualquer motivo, que seu comportamento não era antijurídico nem afetou a harmonia, a qualidade de vida e o bem-estar geral, sob pena de restringir o seu próprio direito

10

de propriedade.

5. Recurso especial a que se nega provimento.

(REsp 1365279/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 25/08/2015, DJe 29/09/2015)

**EMENTA: SOCIEDADE CIVIL SEM FINS LUCRATIVOS. UNIÃO BRASILEIRA DE COMPOSITORES. EXCLUSÃO DE SÓCIO SEM GARANTIA DA AMPLA DEFESA E DO CONTRADITÓRIO. EFICÁCIA DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS NAS RELAÇÕES PRIVADAS.**

**RECURSO DESPROVIDO. I. EFICÁCIA DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS NAS RELAÇÕES PRIVADAS.** As violações a direitos fundamentais não ocorrem somente no âmbito das relações entre o cidadão e o Estado, mas igualmente nas relações travadas entre pessoas físicas e jurídicas de direito privado. Assim, os direitos fundamentais assegurados pela Constituição vinculam diretamente não apenas os poderes públicos, estando direcionados também à proteção dos particulares em face dos poderes privados. **II. OS PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS COMO LIMITES À AUTONOMIA PRIVADA DAS ASSOCIAÇÕES.** A ordem jurídico-constitucional brasileira não conferiu a qualquer associação civil a possibilidade de agir à revelia dos princípios



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

inscritos nas leis e, em especial, dos postulados que têm por fundamento direto o próprio texto da Constituição da República, notadamente em tema de proteção às liberdades e garantias fundamentais. O espaço de autonomia privada garantido pela Constituição às associações não está imune à incidência dos princípios constitucionais que asseguram o respeito aos direitos fundamentais de seus associados. A autonomia privada, que encontra claras limitações de ordem jurídica, não pode ser exercida em detrimento ou com desrespeito aos direitos e garantias de terceiros, especialmente aqueles positivados em sede constitucional, pois a autonomia da vontade não confere aos particulares, no domínio de sua incidência e atuação, o poder de transgredir ou de ignorar as restrições postas e definidas pela própria Constituição, cuja eficácia e força normativa também se impõem, aos particulares, no âmbito de suas relações privadas, em tema de liberdades fundamentais. III. SOCIEDADE CIVIL SEM FINS LUCRATIVOS. ENTIDADE QUE INTEGRA ESPAÇO PÚBLICO, AINDA QUE NÃO-ESTATAL. ATIVIDADE DE CARÁTER PÚBLICO. EXCLUSÃO DE SÓCIO SEM GARANTIA DO DEVIDO PROCESSO LEGAL. APLICAÇÃO DIRETA DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS À AMPLA DEFESA E AO CONTRADITÓRIO. As associações privadas que exercem função predominante em determinado âmbito econômico e/ou social, mantendo seus associados em relações de dependência econômica e/ou social, integram o que se pode denominar de espaço público, ainda que não-estatal. A União Brasileira de Compositores - UBC, sociedade civil sem fins lucrativos, integra a estrutura do ECAD e, portanto, assume posição privilegiada para determinar a extensão do gozo e fruição dos direitos autorais de seus associados. A exclusão de sócio do quadro social da UBC, sem qualquer garantia de ampla defesa, do contraditório, ou do devido processo constitucional, onera consideravelmente o recorrido, o qual fica impossibilitado de perceber os direitos autorais relativos à execução de suas obras. A vedação das garantias constitucionais do devido processo legal acaba por restringir a própria liberdade de exercício profissional do sócio. O caráter público da atividade exercida pela sociedade e a dependência do vínculo associativo para o exercício profissional de seus sócios legitimam, no caso concreto, a aplicação direta dos direitos fundamentais concernentes ao devido processo legal, ao contraditório e à ampla defesa (art. 5º, LIV e LV, CF/88). IV. RECURSO EXTRAORDINÁRIO DESPROVIDO.

11

(RE 201819, Relator(a): Min. ELLEN GRACIE, Relator(a) p/ Acórdão: Min. GILMAR MENDES, Segunda Turma, julgado em 11/10/2005, DJ 27-10-2006 PP-00064 EMENT VOL-02253-04 PP-00577 RTJ VOL-00209-02 PP-00821)

Nada impede ao condomínio, por outro lado, a aplicação das sanções previstas no art. 1.336, "caput", IV c/c/ § 2º (utilização de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores) ou no art. 1.337, "caput" e parágrafo único, ambos do CC/2002, se cabível a hipótese típica e de acordo com o caso concreto, observada as garantias de defesa (conforme o Enunciado 92 do Conselho da Justiça Federal: "*Art. 1.337: As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo*").).



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Contudo, não é caso de condenação em danos morais.

O dano moral, ainda mais sob uma perspectiva constitucionalizada do direito civil, somente se configura quando houver lesão à dignidade humana e seus substratos: liberdade, igualdade, solidariedade e integridade psicofísica. Nesse sentido a doutrina de Maria Celina Bodin de Moraes (Danos à pessoa humana: uma leitura civil-constitucional dos danos morais. Rio de Janeiro, Editora Processo, 2017, pág. 327):

“Constitui dano moral a lesão a qualquer dos aspectos componentes da dignidade humana \_ dignidade esta que se encontra fundada em quatro substratos e, portanto, corporificada no conjunto dos princípios da igualdade, da integridade psicofísica, da liberdade e da solidariedade”.

No caso, não se mostra presente violação a qualquer dos aspectos componentes da dignidade da pessoa humana da autora. A prática de ato ilícito, por si só, não gera dever de indenizar moralmente, até porque, nos termos do art. 944 do CC/2002, a indenização mede-se pela extensão do dano, e não há, nos autos, prova de dano à igualdade, à integridade psicofísica, à liberdade, bem como à solidariedade.

12

A vivência, pela autora, dos alegados dissabores, como conflitos com outros inquilinos, moradores e zeladores, não configuram, por si só, motivo razoável e proporcional a justificar a condenação pretendida.

A autora, assim, não se desincumbiu do ônus contido no art. 373, I, do CPC/2015, quanto à prova desse fato.

Desse modo, dá-se provimento ao recurso, para julgar-se parcialmente procedentes os pedidos, para desconstituir a vedação imposta aos condôminos quanto ao acesso, a locatários por temporada, das áreas comuns, tornando-a sem efeito, bem como para impedir qualquer conduta nesse sentido. Reconhecida a sucumbência recíproca, custas e despesas processuais devem ser igualmente repartidas, nos termos do art. 86, “caput”, do CPC/2015, bem como cada parte deverá pagar ao



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

patrono da parte adversa, a título de honorários, R\$3.000,00, por apreciação equitativa, nos termos do art. 85, § 8º, do CPC/2015.

Ante o exposto, **dá-se provimento ao recurso.**

**ALFREDO ATTÍE**  
Relator