

DECISÕES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA QUE IMPACTAM A VIDA EM CONDOMÍNIO



51 3524 1951



adconadministradora.com.br



adcon.condominios@live.com



@adcon.administradora



@adcon.administradora



ADCON

Administradora de Condomínios
&
Negócios Imobiliários

A close-up photograph of two people in business attire shaking hands. The person on the left is wearing a light blue suit jacket with gold buttons. The person on the right is wearing a dark blue suit jacket. The background is a bright, out-of-focus window. The text 'DANOS MORAIS' is overlaid in large, bold, black capital letters at the top left.

DANOS MORAIS

Márcio Josias Becker¹

Recentemente a mídia publicou uma série de decisões do Superior Tribunal de Justiça que impactam a vida em condomínio. Visando trazer informação e atualidade para os síndicos e condomínios, faço a partir de agora referência a algumas delas, sem fazer juízo de mérito, sem concordar ou discordar, apenas destacando-as e comentando alguns aspectos que acho importante salientar.

A primeira decisão refere-se a **DANOS MORAIS**, sendo que o STJ reformou uma decisão judicial que determinava o pagamento de R\$ 250 mil a um condomínio “vítima” de uma festa de uma família no imóvel em 2011. O STJ entendeu que um condomínio não pode ser vítima de danos morais porque é uma pessoa jurídica, não física, embora tenha classificado os fatos decorrentes da conduta da família como “inegavelmente lamentáveis, repulsivos e estarrecedores, ante o completo menoscabo com as regras de convivência”. Mas a ministra Nancy Andrighi, relatora, disse que o caminho é cada morador entrar com uma ação individual.

Importante esclarecer que pessoa jurídica pode sofrer dano moral, embora não seja titular de honra subjetiva, é detentora da honra objetiva, fazendo jus a indenização sempre que seu bom nome, reputação ou imagem forem atingidos no meio comercial por algum ato ilícito.

ANIMAIS



A segunda decisão trata sobre **ANIMAIS**, e definiu que convenções de condomínios residenciais não podem proibir moradores de criar animais em apartamentos ou casas. Pelo entendimento da Turma do STJ, a proibição só se justifica se o animal representar risco à segurança, à higiene, à saúde e ao sossego dos demais moradores do condomínio.

Lei
12.353/2005

O Rio Grande do Sul possui lei específica para algumas raças de cães (Lei 12.353/2005), a qual dispõe sobre a posse de cães das raças American Pit Bull Terrier, Fila, Rottweiler, Dobermann, Bull Terrier, Dogo Argentino e demais raças afins. É importante que estas restrições sejam aplicadas em condomínios com o objetivo de preservar a segurança de todos os condôminos, em especial, as crianças, mas é necessária justificativa legal para haver a proibição.



USO DA ÁREA DE LAZER

A terceira decisão é causa de polêmica, discussões e até mesmo brigas em condomínio e refere-se ao USO DA ÁREA DE LAZER por condôminos inadimplentes. Para os ministros, a proibição de frequentar áreas comuns fere a dignidade humana. Segundo eles, há outras formas de se cobrar a dívida efetivamente.

Nesta questão também é importante referir que quando alguém adquire imóvel em condomínio, está adquirindo, além da área privada/exclusiva, a área comum/lazer, portanto, proibir o uso destas áreas também pode ferir o direito de propriedade. Assim, os condomínios precisam buscar alternativas para não sofrerem maiores prejuízos.



CONDOMÍNIO MENOR

A quarta decisão polêmica é a que se refere a **CONDOMÍNIO MENOR (cota condominial)** para a construtora. A Terceira Turma derrubou a taxa de condomínio mais baixa para unidades que não estavam sendo comercializadas, entendendo que essa diferenciação onera as demais unidades.

Em suma, esta decisão afirma que todos os condôminos são iguais e respondem da mesma forma pelas despesas do condomínio, respeitando-se a legislação vigente e a convenção condominial.

A close-up photograph of two hands holding a small, white, three-dimensional model of a house with a red roof and purple window cutouts. The hands are positioned as if presenting or protecting the model. The background is blurred, showing a person in a light blue shirt.

APLICATIVOS DE LOCAÇÃO

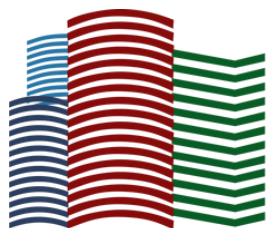
Também não escapou do julgamento no STJ o Airbnb, isto é, **APLICATIVO DE LOCAÇÃO**, porém, o julgamento ainda não foi finalizado, mas tem um voto a favor de permitir locações e sublocações por meio do aplicativo Airbnb, no caso de um condomínio em Porto Alegre (RS). Relator do caso, o ministro Salomão votou a favor de atender recurso, pois considerou que a decisão afronta o direito de propriedade garantido na Constituição ao proibir a exploração econômica do próprio imóvel.

Este é um tema polêmico, que merece atenção de todos, pois a locação temporária por meio de aplicativos cresce, principalmente em cidades turísticas ou cidades que recebem eventos culturais, esportivos, corporativos, entre outros, sendo que vários investimentos imobiliários são realizados com essa finalidade. Muita atenção em adquirir um imóvel ou proibir a locação temporária. É necessário um estudo bem aprofundado do tema, pois é indispensável se respeitar todos os direitos constitucionais, principalmente o direito a saúde, segurança e tranquilidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os temas elencados acima fazem parte da vida cotidiana de diversos condomínios, portanto, senhor síndico, esteja atento a legislação e as necessidades de seu condomínio, pois sua gestão passa por evitar e administrar conflitos humanos, muitas vezes mais danosos que os problemas estruturais do condomínio.

Este texto foi baseado em uma publicação do site G1 <g1.globo.com> e, em publicações futuras, detalharemos individualmente todas as questões apresentadas neste texto.



ADCON
Administradora de Condomínios
&
Negócios Imobiliários

CRECI 24722 J