

- A utilização de imóvel residencial para fins comerciais caracteriza uso nocivo da propriedade e porque há vedação expressa na convenção do condomínio.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0647.11.007543-7/001 -  
Comarca de São Sebastião do Paraíso - Apelante: Gecilda  
Dias dos Santos - Apelado: Condomínio Cachoeira I e II  
- Relator: DES. JOSÉ FLÁVIO DE ALMEIDA**

### Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 12ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 12 de junho de 2013. - José Flávio de Almeida - Relator.

### Notas taquigráficas

DES. JOSÉ FLÁVIO DE ALMEIDA - Gecilda Dias dos Santos apela da sentença (f. 73/77) nos autos de ação ordinária ajuizada por Condomínio Cachoeira I e II, que julgou procedente o pedido inicial “[...] para determinar, nos termos da convenção de condomínio registrada, a cessação, pela ré, da prática das atividades comerciais indicadas na inicial, encerrando em definitivo as atividades do estabelecimento informal, sob pena de pagamento de multa diária que arbitro em R\$ 500,00 (quinhentos reais).” (f. 7). Condenou-a ao pagamento das custas processuais e de honorários advocatícios de R\$ 1.000,00 (mil reais), suspensa a exigibilidade mediante a condição prevista no art. 12 da Lei nº 1.060/50.

A apelante (f. 81/86) alega que “[...] não pratica atividade comercial visto que não aufero lucro ou mesmo qualquer benefício quando troca mercadorias, as cedo pelo mesmo preço que pagou ou empresta. Que fique claro que praticando as mencionadas transações a apelante não possui qualquer interesse, somente exercendo tal atividade pelo bem daquela comunidade” (f. 82). Pede o provimento do recurso para reformar a sentença e julgar procedentes os pedidos iniciais.

Resposta do apelado (f. 89/91) em óbvia infirmação.

A apelante é beneficiária da justiça gratuita.

Satisfeitos os pressupostos de admissibilidade.

Conheço do recurso.

Para a apelante,

[...] a distância existente entre o condomínio e um ponto comercial é considerável, sendo que sem uma condução mecânica o acesso é bem dificultoso. Entretanto, a apelante, pensando em não passar por dificuldades com a ausência de mantimentos do gênero alimentício, mantém um estoque considerável em seu domicílio (f. 82).

A literalidade da convenção de condomínio veda aos moradores e proprietários das unidades autônomas a instalação de estabelecimento comercial, nos seguintes termos:

**Ação cominatória - Obrigação de não fazer -  
Convenção de condomínio residencial - Vedação  
de instalação de estabelecimento comercial  
informal - Proibição de exercício de atividade  
comercial - Venda de alimentos e bebidas -  
Testemunha - Prova - Uso nocivo da propriedade -  
Perturbação da tranquilidade e sossego dos  
condôminos - Procedência do pedido**

Ementa: Apelação cível. Direito civil e processual civil. Ação cominatória. Obrigação de não fazer. Condomínio residencial. Exploração de atividade comercial. Uso nocivo da propriedade. Violação à convenção de condomínio. Recurso não provido.

Cláusula primeira. Disposições preliminares: O Condomínio Cachoeira, constituído de conformidade com as leis vigentes, cujas unidades destinam-se ao uso residencial campestre, com finalidade de construção exclusiva pelos condôminos adquirentes, terá todas as relações entre proprietários, locatários, e usuários daquelas unidades reguladas pela presente Convenção Condominial e nos casos eventualmente omissos, pela legislação especial e geral, que funcionará supletivamente.

[...]

Cláusula terceira. Das permissões e limitações de uso das partes comuns e exclusivas do condomínio - Cada um dos condôminos tem o direito de gozar e dispor da unidade que lhe pertença, como lhe aprouver, sem, entretanto, prejudicar o direito dos outros, nem comprometer a segurança, harmonia e solidez do condomínio, ou o seu renome. Todos os condôminos, como princípio basilar de habitação e uso da propriedade, se obrigam a respeitar a natureza, a conservar a vegetação e os cursos d'água existentes no condomínio, inclusive com orientação técnica específica, dos órgãos governamentais ou não.

[...]

§ 2º É expressamente vedado a qualquer dos condôminos: a) - modificar ou transformar, ou permitir que se mude a destinação e finalidade de uso de sua unidade autônoma que não seja a de construção e habitação residencial campestre, sendo expressamente proibida a construção, edificação e implantação de instalações de escritórios, consultórios, clínicas médicas e de repouso, edifícios condominiais, estabelecimentos comerciais de qualquer gênero, teatros, escolas, ateliers, clubes de jogos, danças ou de música, hotéis, pensões e repúblicas de estudantes, internatos, asilos e instituições filantrópicas (f. 09 e 12).

A prova testemunhal dá conta de que a apelante exerce atividade comercial, de maneira informal, vendendo alimentos e bebidas na unidade de sua propriedade. Nesse sentido, os depoimentos consignam:

[...] nunca foi no estabelecimento mencionado na inicial. Não sabe dizer se funciona. Sabe que Gecilda mora no condomínio, mas o depoente nunca entrou lá. O síndico presta serviços para as pessoas naquele condomínio e além disso também vende telhas, fossas e também vendeu gás. Para o depoente esta atividade é proibida. Ouvia comentários do que já declarou anteriormente e, quanto à ré, pode afirmar que, se houver necessidade de algum mantimento, a ré empresta, e, se ela tiver mais de um, vende. O comentário do povo 'lá dentro' é este. [...] não sabe dizer se o síndico vende frango e ovos no condomínio. Tem conhecimento de que o síndico ganha R\$ 150,00 por chácara pelo serviço que faz. Ele já fez serviços para o depoente. Nunca ouviu comentários a respeito de conflitos diante da residência da ré. Advertida a respeito das consequências do falso testemunho, a testemunha menciona que nunca entrou na residência, mas de fato existem os comentários de que funciona. Anteriormente, declarou que se funcionasse seria bom isto em razão da distância para aquisição de produtos. [...] retratando-se em relação ao que declarou anteriormente, afirma que não comprou, mas obteve em empréstimo uma lata de massa de tomate. O depoente mora a mais ou menos 800 metros da residência da ré. O depoente não esteve em outro local para conseguir a massa de tomate porque 'os próprios colegas lá' disseram onde poderia conseguir. O depoente nunca viu propagandas de bebidas diante da casa da ré. O depoente nunca percebeu aglomeração de pessoas diante da

casa da ré. O depoente não conhece a casa da ré. Quando conseguiu a massa de tomate o fez na parte externa da casa e não entrou. Não tem ideia do que fará a ré na obra iniciada à f. 33 (Sebastião Carlos Monteiro, f. 67).

[...] As vezes em que esteve o depoente naquele local observou a existência de gêneros alimentícios, e, se há bebidas lá para vendas, não é de seu conhecimento. Não presenciou outras pessoas nos dias e horários em que esteve naquele estabelecimento. Não tem conhecimento de há quanto tempo funciona aquele local. Tem conhecimento de que no estatuto registrado há proibição quanto a exercício de atividade comercial no condomínio, imaginando que o exercício daquela atividade ocorre em razão de precedentes. Sabe que na portaria já se comercializou gás, caixas plásticas para fossas e até recentemente havia um estande de telhas exposto. A administração, na pessoa do síndico, é que mantém aquelas atividades. Tem conhecimento também que um condômino planta hortaliças na chácara inteira, imaginando, na cidade. O que tem percebido o depoente é que a maioria das pessoas aceita aquelas atividades exercidas dentro do condomínio, não obstante contrariar o estatuto. Para o depoente, somente é possível o exercício da atividade caso haja alteração do estatuto. [...] não sabe dizer se o síndico vende frangos e ovos no condomínio. O que sabe que ele faz é a compra e venda de lotes. Para o depoente, esta atuação também contraria o estatuto. A existência daquela atividade exercida pela ré facilita para algumas pessoas, como para o depoente e algumas outras. Não tem conhecimento e não presenciou brigas na porta daquele estabelecimento. [...] nunca viu aglomeração naquele estabelecimento. Desconhece o horário de funcionamento (Washington Luiz Lima, f. 68).

[...] o depoente conhece a ré, mas não é seu vizinho. Esclarece que ela mantém um estabelecimento comercial em sua casa no condomínio. Lá, além de mantimentos básicos, também são vendidas bebidas alcoólicas; a frequência maior é no final de semana. Algumas pessoas compram mantimentos lá. O depoente nunca comprou nada lá. Já existiram outros estabelecimentos naquele condomínio, mas eles aceitaram a recomendação do síndico no sentido da paralisação. Indagada, a testemunha nega que o síndico tenha vendido qualquer tipo de produto no condomínio, e, quanto ao gás, diz que quem vendeu foi o Bidu do Gás, imaginando que aquele vendedor deve ter conversado com o síndico. O síndico não vendeu outros produtos lá. Independentemente da condição dos condôminos, é proibido a todos exercício do comércio naquele local. A ré vem mantendo aberto o estabelecimento há cerca de cinco anos. O esposo de Dona Raimunda, morador do condomínio, foi agredido na porta do estabelecimento da ré. As entregas na residência da ré são feitas pela perua do mercado. Os filhos da ré residem na mesma chácara dela. [...] o estabelecimento funciona todos os dias da semana, de manhã e à noite. Parte dos proprietários não concorda com permanência do estabelecimento ali e outra parte concorda. Existem reclamações quanto aos ruídos provindos daquele estabelecimento. Outras pessoas manifestaram interesse em abrir estabelecimento naquele condomínio, mas foram convencidas pelo síndico a não fazê-lo. Não sabe dizer se há incapazes fazendo uso de bebidas alcoólicas no estabelecimento. Na verdade nunca viu. O síndico já conversou várias vezes avisando a ré acerca da irregularidade. Para o depoente houve aumento do cômodo destinado ao comércio daquele local. [...] o depoente não frequenta a casa do síndico. Não viu exposição de telhas para venda na porta da casa do síndico. Não sabe dizer se o síndico vendeu frangos e ovos no condomínio. O depoente nunca entrou no

estabelecimento da ré. O depoente passa com motocicleta diante do estabelecimento e às vezes a ré coloca propaganda de bebida na frente. Havia uma placa indicando tratar-se de um estabelecimento, mas de ontem para cá ela foi retirada. O depoente não recorda o que estava escrito na placa. A única fonte de renda do síndico é o trabalho para o condomínio (Adilton Alves de Araújo, f. 69).

[...] na residência da autora, funciona um estabelecimento comercial onde são vendidos diversos produtos, incluindo cerveja. O depoente nunca comprou nada lá. O estabelecimento é aberto. Pelo estatuto do condomínio, é proibido exercer comércio em seu interior. O depoente não analisa como benéfico o estabelecimento ali. A maior parte das vendas diz respeito à bebida alcoólica, até porque aquele é caminho da cachoeira. O condomínio dista entre 5 e 6 km da cidade. Ao que sabe o depoente, não há outro condomínio que exerça comércio naquele local. Está lá há 13 anos e tal fato nunca existiu. [...] o estabelecimento funciona todos os dias da semana, das 7 até às 10 da noite. O estabelecimento está funcionando há mais ou menos dois anos. Tem conhecimento de que o síndico já procurou a ré para tratar da irregularidade. Nunca viu briga naquele estabelecimento, mas reputa que ali aconteceram atos 'indecorosos'. Nunca viu incapazes no estabelecimento ali. A preocupação do depoente é com a frequência de pessoas naquele estabelecimento. Possui netos e tem medo que algum incidente possa acontecer. Tem conhecimento de que pessoas que frequentam aquele estabelecimento urinam diante de outras chácaras. [...] o síndico não vende telhas no condomínio. Certa feita passou a vender gás na portaria, mas, diante da controvérsia, parou de fazê-lo. Ele também não vende caixas de fossas. Também não vendeu. Nada sabe quanto à vida pessoal do síndico. Não há placas no estabelecimento. Às vezes alguma propaganda de refrigerantes. O depoente nunca entrou naquele estabelecimento (Lair Martins, f. 71).

Ressalte-se que a apelante colacionou aos autos questionário apontando anuência dos condôminos quanto à existência de comércio dentro do condomínio (f. 34/35), mas esse documento viola a convenção, que poderá ser alterada mediante voto de 2/3 (dois terços) ou mais dos condôminos (cláusula décima terceira, inciso I, f. 15/v.).

A convenção de condomínio é espécie de negócio jurídico dotado de força normativa. Como regra jurídica, a aplicação das normas previstas na convenção de condomínio depende de atividade interpretativa que se desenvolve, no que aqui interessa, pela literalidade, sistematicidade e finalidade.

A partir da posição sistêmica do parágrafo segundo da cláusula terceira da convenção é possível concluir que seu objetivo finalístico (teleológico) é vedar a prática de atividades empresariais e institucionais, contrárias à destinação residencial do imóvel, ou a utilização perturbadora da tranquilidade e sossego da vizinhança do edifício.

A apelante consigna que

[...] mesmo que fossem verdade os fatos alegados, certamente a autora estaria exercendo um direito constitucional que lhe pertence, isto é, o livre exercício de profissão lícita. Certamente, uma mera e simples convenção de condomínio

nevertheless prevalecerá sobre o disposto na Magna Carta. Trata-se de preceito constitucional imbatível (f. 84).

É sabido que a liberdade de trabalho se encontra garantida constitucionalmente no inciso XIII do art. 5º da Constituição da República.

Uadi Lamego Bulos leciona:

A liberdade de trabalho, ofício ou profissão veio prevista para garantir a livre opção da atividade a ser seguida por brasileiro ou estrangeiro residente no País, de acordo com suas aptidões, talentos e ideais de vida (BULOS, Uadi Lamego. *Constituição Federal anotada*. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2002, p. 131).

Entretanto, a liberdade de trabalho da apelante não é absoluta quando em colisão com a garantia constitucional de que a propriedade atenderá a sua função social (CR, art. 5º, XXIII). O direito de a apelante exercer atividade empresarial de venda de mercadorias em sua residência encontra limite no direito ao sossego dos vizinhos que adquiriram imóvel em condomínio exclusivamente residencial.

Portanto, deve-se manter a sentença que julgou procedente o pedido inicial.

Conclusão.

Diante do exposto, com fundamento no art. 93, IX, da Constituição da República e art. 131 do Código de Processo Civil, nego provimento ao recurso.

Condeno a apelante ao pagamento das custas recursais, suspensa a exigibilidade mediante a condição prevista no art. 12 da Lei nº 1.060/50.

DES. NILO LACERDA - De acordo com o Relator.

DES. ALVIMAR DE ÁVILA - De acordo com o Relator.

*Súmula* - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.