

TJ-MG mantém multas a inquilino que usou apartamento para fins comerciais

08/09/2025

A 18ª Câmara Cível do [Tribunal de Justiça de Minas Gerais](#) respaldou sentença que manteve a aplicação de multas a um inquilino de condomínio de Belo Horizonte por utilização de unidade residencial em desacordo com a destinação prevista na convenção.

O locatário ajuizou ação para anular as penalidades, alegando ausência de notificação formal, perseguição por parte do síndico e discriminação contra moradoras transexuais que residiam no apartamento. Também pediu indenização por danos morais e materiais.

O condomínio, por sua vez, sustentou que o imóvel vinha sendo utilizado para fins comerciais e de prostituição, em violação às [regras condominiais](#), que permitem apenas uso residencial. O edifício negou qualquer prática discriminatória e afirmou que a conduta do inquilino resultou, inclusive, em ação de despejo, que está em andamento.

Decisão de primeiro grau

A juíza Maria de Lourdes Tonucci Cerqueira Oliveira, da 23ª Vara Cível de Belo Horizonte, rejeitou os pedidos do morador. Para ela, as multas foram aplicadas de acordo com o regulamento interno, que proíbe expressamente o uso das unidades autônomas para atividades comerciais, industriais ou profissionais, ainda que eventuais.

A magistrada ressaltou que o inquilino não negou a prática de prostituição no apartamento e que os autos demonstraram a regular notificação das infrações, com registro das visitas, restrições de horários e normas condominiais aplicáveis.

Multa mantida

Inconformado, o morador recorreu, alegando que as provas se basearam apenas em registros da portaria, sem comprovação de veracidade.

Defendeu que não havia evidência de que os visitantes fossem clientes e reiterou o pedido de indenização.

O relator, desembargador Luís Eduardo Alves Pifano, manteve a sentença. O magistrado apontou que havia provas testemunhais e registros em redes sociais que confirmavam a exploração de programas sexuais na unidade, além da movimentação de pessoas em horários noturnos e de madrugada, em desacordo com a convenção condominial.

Para ele, as penalidades não foram arbitrárias, mas resultado de deliberação válida em assembleia e da correta aplicação das normas internas. Os desembargadores João Cância e Sérgio André da Fonseca Xavier acompanharam o voto. A decisão foi unânime. *Com informações da assessoria de imprensa do TJ-MG.*

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-set-08/tj-mg-mantem-multas-a-inquilino-que-usou-apartamento-para-fins-comerciais/>

