



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2016.0000128580

DECISÃO MONOCRÁTICA

Agravo de Instrumento Processo nº **2034446-39.2016.8.26.0000**

Relator(a): **Francisco Occhiuto Júnior**

Órgão Julgador: **32ª Câmara de Direito Privado**

VOTO nº 20.092

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 edifício 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.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por Lorraine Vieira Bragança, em face da r. decisão aqui por cópia a fls. 108/109 que, nos autos da ação de obrigação de não fazer com pedido de tutela antecipada c.c. indenização por danos morais, materiais e lucros cessantes que move em face de Condomínio Setin Downtown São João e Outros, indeferiu o pretendido pedido de antecipação de tutela para impedir os agravados de proibir a agravante de “*usar e fruir de suas propriedades e das áreas comuns, podendo alienar, locar para temporada, enfim, usar seus imóveis como normalmente fazem há anos, e caso haja qualquer incômodo aos demais, que os eventuais incômodos sejam objeto de sanções, mas não o direito constitucional, tudo sob pena de multa diária a ser arbitrada por V. Excelência em caso de descumprimento, na base de R\$1.000,00 (mil reais) por dia. para entrega imediata do bem adquirido, sob pena de multa diária*”. (cfr. fl. 46 – cópia da inicial).

Alega a agravante que a locação não é vedada pela convenção do condomínio.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Sustenta que a proibição da locação não pode ser instituída mediante alteração do regulamento interno, que deve ficar limitado à gerência da propriedade em comum. Diz que a locação para temporada não altera a destinação do imóvel de “residencial” para “comercial”. Aduz que o direito de propriedade está assegurado pela Constituição Federal, e, qualquer restrição a esse direito deve observar a função social. Afirma que o perigo da demora reside no fato de ter a *“que cancelar as locações já fechadas, sendo obrigados a deixar seus imóveis fechados por uma absurda e arbitrária decisão da síndica, bem como da administradora...”* (sic - fl. 11).

Requer a concessão de efeito suspensivo ao presente recurso e o deferimento da antecipação dos efeitos da tutela para que seja permitida locação dos seus imóveis para temporada, e a final, o seu provimento, com a reforma da decisão agravada. (fl. 16).

Com a inicial juntou os docs. de fls. 18/156.

É o relatório do necessário.

O presente recurso comporta imediato julgamento, dispensada a intimação dos agravados posto ainda não citados como se extrai dos autos.

Examinados os autos, a r. decisão guerreada merece reparo, com a devida vênia.

A verossimilhança das alegações da agravante resta claramente evidenciada por meio dos documentos carreados aos autos. Na convenção condominial juntada a fls. 49/80 não há qualquer cláusula que impeça a locação para temporadas. Ainda que assim não fosse, o Direito de Propriedade, consagrado na Constituição Federal, confere ao proprietário o direito de usar, fruir, dispor e gozar do seu bem, desde que respeitada a função social da propriedade.

Ademais, a locação para temporadas na forma realizada encontra amparo no *caput* do art. 48 da Lei nº 8.245/1991 que “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 decorram tão somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.”. Daí porque, na hipótese dos autos, não vislumbro, ao menos por ora, o desvirtuamento do uso da unidade condominial, da finalidade “residencial” para “comercial”.

Outrossim, considero presente a presença do risco de dano irreparável ou de difícil reparação, pois a recorrentes será impedida de dar continuidade aos contratos de locação já iniciados.

Assim, diante desse contexto, presentes o “fumus boni iuris” e o “periculum in



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

mora”, de rigor a concessão da pretendida antecipação de tutela.

Adroaldo Furtado Fabrício leciona que: *"Se a demora na entrega da prestação jurisdicional cria o risco de sua inutilidade prática quando ao fim sobrevier, ou de sua reduzida efetividade prática, podem-se instituir mecanismos assecuratórios tendentes a preservar o bem da vida em disputa, colocando-se sob custódia judicial a fim de que ele se conserve com o mínimo de desgaste ou deterioração, até que se decida de sua titularidade. Se, por outro lado, a alta probabilidade de ter razão o autor desde logo se impõe ao espírito do Juiz, razoável é, por igual, que àquele se outorgue, mesmo provisoriamente, a fruição desse bem durante o curso do processo ou, quando menos, a subtração desse desfrute ao réu. Tem-se, no primeiro caso, a tutela de urgência e, no segundo, a tutela de evidência".* ("Breves notas sobre provimentos antecipatórios, cautelares e liminares", in Inovações do Código de Processo Civil, Ed. Livraria do Advogado, pág. 12).

Por outro lado, a concessão da tutela antecipada, que poderá ser revista após o contraditório, não acarretará qualquer prejuízo irreversível à parte ré.

Desta forma, concedo a pretendida tutela antecipada para impedir que os réus proíbam a agravante de alugar seus imóveis, sob pena de multa diária de R\$300,00, até o limite de 30 dias.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso, o que faço com suporte no art. 557 do CPC.

Oficie-se e encaminhe-se e-mail.

Int.

São Paulo, 3 de março de 2016.

Francisco Occhiuto Júnior
Relator