



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2018.0000772414

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2139223-07.2018.8.26.0000, da Comarca de Porto Feliz, em que é agravante ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL FAZENDA ALVORADA, é agravado JOAO CARLOS DE SOUSA FREITAS JUNIOR.

ACORDAM, em 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ENIO ZULIANI (Presidente sem voto), ALCIDES LEOPOLDO E MAURÍCIO CAMPOS DA SILVA VELHO.

São Paulo, 27 de setembro de 2018

NATAN ZELINSCHI DE ARRUDA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Agravo de Instrumento n.º 2.139.223-07.2018.8.26.0000

Agravante: ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL FAZENDA ALVORADA

Agravado: JOÃO CARLOS DE SOUSA FREITAS JUNIOR

Comarca: PORTO FELIZ

Voto n.º 40.988

Agravo de instrumento. Anulação de ata de assembleia condominial cumulada com obrigação de não fazer. Restrições impostas pela agravante para a locação de imóvel por temporada. Exigência de comparecimento pessoal do inquilino e proprietário na sede de administração da associação se mostra desarrazoada, padecendo de rigor exacerbado. Informações necessárias acerca da individualização dos respectivos locatários temporários que já vinham sendo prestadas pelo agravado. Restrição de uso das áreas comuns pelos locatários que se apresenta razoável, pois a assembleia de constituição e fundação da associação já fizera constar que as áreas de lazer seriam de uso exclusivo dos associados. Uso das referidas áreas que, em regra, exige atestado médico e número adequado de pessoas. Interesse coletivo que não pode se sobrepor ao individual. Agravo provido em parte.

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de pág. 56, que, em ação de anulação de ata de assembleia condominial, cumulada com obrigação de não fazer, deferiu o pedido de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

tutela de urgência para determinar que a agravante se abstenha de praticar qualquer ato que obstaculize o direito do agravado consistente na locação para temporadas do imóvel de sua propriedade, sem a limitação da utilização das áreas comuns pelos locatários, sob pena de multa de R\$5.000,00 para o caso de descumprimento.

Alega a agravante que a intenção disposta na ata foi puramente para que a ordem e os bons costumes sejam mantidos, destacando que a associação se trata de residencial de alto padrão, tendo como principal atrativo dos moradores a segurança, sendo este o rigor da entrada de terceiros. Argumenta que não há limitação ao uso da propriedade do agravado, que efetua locações através do *site* Airbnb, com tratativas *on line* com desconhecidos, expondo os moradores locais. Afirma que a intenção de ter o contrato de locação em mãos da administração tem por escopo que os seguranças tenham ciência de pessoas estranhas ao condomínio, ressaltando que o agravado divulga no *site* que os locatários não terão nenhum problema com o porteiro local e que o *check-in* poderá ser com a equipe do edifício. Defende que não visa obstar a locação do imóvel, mas apenas fazer com que os inquilinos sigam as regras do condomínio, dando ênfase de que o uso da área comum é limitado aos visitantes, não ao morador. Expõe que o agravado está desvirtuando a finalidade da associação, ou seja, residencial, fazendo anúncios com característica hoteleira, locando seu imóvel praticamente todo fim de semana, o que traz preocupações aos moradores do residencial enquanto que o recorrido visa apenas lucro, ignorando a coletividade. Requer, afinal, o provimento do recurso, antecedido de efeito suspensivo, para a reforma da decisão, obrigando o agravado a respeitar as regras do condomínio, com apresentação da documentação necessária previamente, a fim de que os locatários tomem ciência do regimento interno, cumprindo o disposto na ata.

Processado o agravo com a outorga do efeito



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

suspensivo em parte, pág. 121.

Apresentada contraminuta, sendo rebatida integralmente a pretensão da agravante, págs. 127/134.

É o relatório.

2. A r. decisão agravada merece reforma em parte.

Versam os autos sobre ação anulatória de assembleia condominial com pedido de tutela antecipada para suspender os efeitos da deliberação c/c obrigação de não fazer, envolvendo locação de imóvel por temporada.

Pelo que se infere do instrumento, não se insurge a agravante quanto às locações de curto prazo, tampouco no que tange à limitação do número de locatários, como por ela própria informado a pág. 05 das razões recursais, fazendo, todavia, exigências outras, tais como a necessidade de comparecimento pessoal do inquilino e proprietário na sede administração do condomínio, a fim de protocolarem o instrumento particular firmado entre as partes, assinado e com firma reconhecida, pág. 23, item 1, A, além de visar a proibição do uso das áreas comuns pelos locatários temporários, pág. 24, item 3.1, B, dos autos de origem.

Com efeito, verifica-se que a exigência de comparecimento pessoal dos contratantes, em análise perfunctória, mostra-se desnecessária e desarrazoada, porquanto padece de rigor exacerbado, bastando que o agravado proceda da forma como vinha se portando até então, ou seja, informando nome, RG e placas dos veículos dos locatários temporários, uma vez que trará o mesmo efeito requerido pela agravante, de identificação dos locatários.

Não é demais ressaltar que a propriedade é direito fundamental previsto na Constituição Federal, cuja restrição deve ser reconhecida apenas excepcionalmente, quando outros valores igualmente fundamentais com ela colidirem, logo, neste aspecto, ausente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

justificativa de restrição.

Por outro lado, merece reparo a decisão no que tange ao uso das áreas comuns.

A Ata da Assembleia de Constituição e Fundação da Associação Residencial Fazenda Alvorada já fizera constar que as áreas de lazer, de uso comum, são exclusivas dos associados, salientando que pessoas estranhas não poderão usufruir dos referidos equipamentos, pág. 120, o que se mostra razoável, sobretudo porque a restrição da referida área é questão de profilaxia, sendo comum e corriqueiro a exigência de atestados médicos para o uso de piscinas e academias, além do que, referidas áreas exigem número adequado de pessoas.

Assim, por ora, inviável as exigências no que tange ao comparecimento pessoal das partes, ficando, todavia, limitada a utilização das áreas comuns, mesmo porque, o interesse individual do agravado não pode se sobrepor ao interesse da coletividade dos associados.

3. Com base em tais fundamentos, dá-se provimento em parte ao agravo de instrumento.

NATAN ZELINSCHI DE ARRUDA

RELATOR

A275