



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2016.0000750145

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2115834-61.2016.8.26.0000, da Comarca de Franco da Rocha, em que é agravante ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO RECANTO ALMENARA - AMOREAL, são agravados NEUSA LUIZ UNGARO e DORALICE PERETTI UNGARO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PAULO ALCIDES (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E PERCIVAL NOGUEIRA.

São Paulo, 13 de outubro de 2016.

José Roberto Furquim Cabella
Relator
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento - processo nº 2115834-61.2016

Comarca: Franco da Rocha

Agravante: Associação dos Moradores do Recanto Almenara - Amoreal

Agravada: Neusa Luiz Ungaro e Doralice Peretti Ungaro

Juiz de Direito: Raul Márcio Siqueira Junior

Voto nº 10698

Agravo de Instrumento – Ação de obrigação de não fazer cumulada com indenização por danos morais - Loteamento fechado – Pedido de liminar para proibir as agravadas de alugarem seu imóvel para fins comerciais - Cláusula quarta, “e” do Regimento Interno da Associação prevê a proibição de construção ou locação para fins comerciais e industriais - Proibição da locação por temporada, nessa esteira, não se sustenta – Decisão agravada mantida - Recurso desprovido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pela Associação dos Moradores do Recanto Almenara – Amoreal, contra decisão que, nos autos de ação de obrigação de não fazer cumulada com indenização por danos morais movida em face de Neusa Luiz Ungaro e Doralice Peretti Ungaro, indeferiu a liminar pleiteada pela autora a fim de que as requeridas fossem proibidas de alugar seu imóvel para fins comerciais.

Sustenta a recorrente que ficou demonstrado, nos autos, que as propriedades localizadas no loteamento por ela administrado não podem ser disponibilizadas para locação para fins comerciais. A despeito desse regramento, disposto inclusive no regimento interno e na ata de assembleia dos moradores condôminos, afirma que as agravadas têm disponibilizado seu imóvel para locação de terceiros, o que tem gerado vários

problemas na vizinhança. Pleiteia, assim, a concessão do efeito ativo ao presente agravo a fim de que seja obstada a pretensão das requeridas.

Recebido o presente recurso, foi então deferida a liminar pleiteada para impedir as requeridas de alugarem seu imóvel, a fim de se evitar que terceiros sejam envolvidos na demanda (fls. 170/172).

As informações foram prestadas a fls. 182/183 e a contraminuta foi apresentada pelas agravadas (fls. 177/180).

As partes foram intimadas a apresentar eventual oposição ao julgamento virtual e não se manifestaram (fls. 192).

É, em síntese, o relatório.

Relata a agravante, em síntese, que, em assembleia dos moradores condôminos, ficou estabelecida a proibição de se alugar imóveis do loteamento para fins comerciais. Afirma, contudo, que as agravadas, diversamente do decidido coletivamente, têm alugado seu imóvel para terceiros, o que tem gerado vários problemas de vizinhança com barulho e arruaças em horários inapropriados.

As agravadas, por sua vez, sustentam que a associação-autora confunde locação por temporada com locação para fins comerciais, esta sim vedada. Esclarecem que por meio desta última modalidade, o imóvel, objeto da locação, é destinado ao comércio, caracterizando locação não residencial, enquanto que, por meio da primeira, o imóvel fica disponível ao locatário para residência temporária (não superior a 90 dias), para fins de lazer, o que ocorre normalmente aos finais de semana, feriados e períodos de férias (segundo definições expressas na Lei nº 8.245/91).

De fato, a cláusula quarta, “e” do Regimento Interno da Associação prevê a proibição de construção ou locação para fins comerciais e industriais (fls. 59).

Contudo, da análise dos documentos acostados aos autos pela agravante, especialmente os anúncios de fls. 62/68, depreende-se que, ao menos nessa fase, não há indícios de que as agravadas estejam infringindo o referido dispositivo, pois nos citados anúncios estão expressamente consignados o propósito de locação da propriedade para temporada e a vedação de disponibilização do local para festas e eventos.

Ora, alugar a propriedade para períodos determinados ou de veraneio, há de se convir, nem na mais delirante das interpretações, equivale à locação para fins comerciais ou industriais, está sim vedada no regimento interno do loteamento.

Não há, portanto, ao menos por ora, indícios de que as agravadas estejam disponibilizando sua propriedade para eventos comerciais e de grande porte, estes sim vedados expressamente - e com razão, aliás, por questões de segurança e de bem estar dos demais proprietários.

E, nesse passo, não se pode olvidar que as normas restritivas de direito, como é o caso, devem ser sempre interpretadas restritivamente, nunca extensivamente, impondo-se, assim, que da norma analisada se extrairia uma exegese praticamente gramatical.

Diante disso, de rigor a manutenção da decisão agravada que indeferiu a liminar pleiteada pela agravante.

Ante o acima exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

José Roberto Furquim Cabella
Relator
Assinatura Eletrônica