

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE UBATUBA

FORO DE UBATUBA

1ª VARA

R. SERGIO LUCINDO DA SILVA, 571, Ubatuba - SP - CEP 11680-000

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1001199-30.2018.8.26.0642**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Multa**  
 Requerente: **Condomínio Gran Piazza**  
 Requerido: **Josefredo Rodriguez Pliego**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **EDUARDO PASSOS BHERING CARDOSO**

Vistos.

Ação proposta por Condomínio Gran Piazza em face de Josefredo Rodriguez Pliego, aduzindo, em síntese: a convenção do condomínio e seu regimento interno vedam a locação para temporada; sendo permitido apenas o uso das unidades autônomas na modalidade familiar. Não obstante, o requerido estaria promovendo locação para temporada na sua unidade autônoma. Ainda; os locatários respectivos estariam se utilizando das áreas comuns do edifício (churrasqueira, piscina e salão de festas) indevidamente já que a convenção do condomínio proíbe sua utilização aos locatários. Em decorrência, aplicou-se multa em desfavor do comportamento reputado de antissocial do requerido. O autor busca a condenação do requerido para que se abstenha de promover a locação por temporada; e ainda condenação ao pagamento de multa por violação a convenção de condomínio. Juntou procuração e documentos as fls. 15/66. Conciliação infrutífera as fl.S 77/78.

Contestação da requerida as fls. 95/103. Assevera que é permitida a locação por temporada; e a proibição de utilização das partes comuns do condomínio pelos locatários é indevida. Réplica do autor as fls. 115/120 onde ele declarou que não desejava produzir outras provas.

É o relatório.

Decido.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE UBATUBA

FORO DE UBATUBA

1ª VARA

R. SERGIO LUCINDO DA SILVA, 571, Ubatuba - SP - CEP 11680-000

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

O pedido é improcedente.

Da convenção de condomínio e de seu regimento interno consta a vedação referente a locação com finalidade comercial. Não há, portanto, vedação expressa para locação por temporada.

Não bastasse, nos autos há prova documental demonstrando a possibilidade da unidade imobiliária ser objeto de locação por temporada.

Documento juntado pelo próprio autor (fls.86) intitulado de autorização de ocupação da unidade no condomínio; consta autorização para ocupação por locatário temporário. O documento demonstra que o condomínio autor permite a locação das suas unidades na modalidade locação para temporada.

No mais, a proibição aos locatários, referente a utilização de partes comuns no condomínio, tais como piscina, churrasqueira e salão de festas, não pode subsistir.

Não se ignora a importância do regulamento no cotidiano daqueles que simultaneamente compartilham o domínio ou a posse do bem, regrando o uso da propriedade comum e, desta forma, viabilizando a manutenção da convivência harmônica .

Contudo, a restrição aos locatários de usarem piscina, churrasqueira, salão de festas, e outras partes comuns, viola a garantia constitucional da isonomia. Trata-se desigualmente pessoas que se encontram em situação jurídica de igualdade, notadamente, a fruição do gozo e uso do apartamento.

A proibição acaba por reduzir, sobremaneira, o exercício da posse direta dos locatários, bem como os poderes de utilização inerentes a tal condição.

Também sob a perspectiva do proprietário locador, a proibição cria irrefragável embaraço ao pleno exercício do direito de alugar seu imóvel. Por fim não se demonstrou concretamente, qual seria a necessidade para o tratamento desigual, e excetuando a garantia constitucional da isonomia.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE UBATUBA

FORO DE UBATUBA

1ª VARA

R. SERGIO LUCINDO DA SILVA, 571, Ubatuba - SP - CEP 11680-000

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Ante o exposto, julgo improcedentes os pedidos do autor. Condene o autor em custas e em dez por cento do valor da causa a título de sucumbência.

Ubatuba, 12 de março de 2019.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**