



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000005291

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2274990-07.2024.8.26.0000, da Comarca de Limeira, em que é agravante FRANKLIN WILLEMYS, é agravado PORTAL DA ESTANCIA ELDORADO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 ALCIDES LEOPOLDO (Presidente) E ENIO ZULIANI.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

VITOR FREDERICO KÜMPEL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto: 9796

Agravo de Instrumento nº 2274990-07.2024.8.26.0000

Agravante: Franklin Willemyns

Agravado: Portal da Estância Eldorado

Comarca: Limeira (4ª Vara Cível)

Juiz(a): Dr. Paulo Henrique Stahlberg Natal

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA INDEFERIDA.

I. Caso em Exame

Recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu tutela provisória para que a associação agravada não impeça acesso de locatários e visitantes em loteamento. A associação proibiu tais locações, alegando regulamento interno. A busca agravante tutela provisória para impedir a associação de barrar o acesso de locatários e visitantes.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em: (i) concessão indevida de ingresso de terceiros em imóvel do agravante; (ii) concessão de locação para terceiros; (iii) atitude unilateral da agravada, violando o direito de propriedade.

III. Razões de Decidir

3. Ausência dos requisitos para concessão da tutela provisória, conforme art. 300 do CPC, devido à falta de probabilidade de direito e perigo de dano.

4. Necessidade de contraditório e dilação probatória para avaliar a legalidade da exclusão e questões de segurança.

4. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A tutela provisória requer a presença de probabilidade de direito e perigo de dano, não configurados no caso. 2. A análise de mérito deve aguardar instrução processual.

Vistos.

Cuida-se de recurso de agravo de instrumento interposto por **Franklin Willemyns** contra **Portal da Estância Eldorado** em razão da decisão de fls. 77/78 (origem) dos autos da Ação de Não Fazer que indeferiu o pedido de antecipação dos efeitos da tutela para que a agravada não impeça o acesso de locatários e/ou visitantes no loteamento, nas seguintes linhas:

“(...) 1. Trata-se de ação de obrigação de não fazer cumulada com pedido de tutela provisória de urgência manejada por FRANKLIN WILLEAMYNs contra a ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO PORTAL DA ESTÂNCIA ELDORADO, já qualificados nos autos. Aduz, em resumo, é proprietário do imóvel localizado na Avenida Dr. Lauro Correa da Silva, nº 80, Estância Eldorado, Jardim Lagoa Nova, Limeira/SP, adquirido em 14/08/1998, mediante escritura pública. O imóvel está no local onde foi instituída a associação requerida, no ano de 2009. Afirmou que residia no local com sua esposa até o ano de 2000, porém, após, se mudaram, passando, então, a alugar o bem por curta temporada, de forma esporádica, eis que se trata de imóvel de veraneio. Os locatários eram pessoas selecionadas e nunca tiveram problemas. Ocorre, contudo, que, de forma inesperada, a associação requerida proibiu as locações. Não houve êxito na composição. Tem sofrido restrições no seu direito de propriedade. Discorreu sobre a distinção de condomínio e loteamento. Pediu tutela provisória para que a associação requerida não impeça o acesso de locatários e/ou visitantes no loteamento, sob pena de multa por ato de descumprimento. Acompanham a inicial os documentos de fls. 22/75. É a síntese do essencial. DECIDO. Estão ausentes os requisitos legais para a concessão da tutela provisória pleiteada. Com efeito, tal medida processual é excepcional dentro do sistema jurídico e processual. Da mesma forma, a concessão sem oitiva da parte contrária, é exceção ao princípio constitucional do contraditório. Sendo assim, oportuno se aguardar a citação e eventual contestação a ser apresentada pela associação requerida para nova apreciação da matéria. Isto porque, até aqui, em fase de cognição superficial, não se vislumbra plausibilidade do direito invocado, máxime porque necessária regular instrução para se concluir pela ilegalidade da proibição. Destarte, não há a probabilidade do direito tal como exigido pelo art. 300 do Código de Processo Civil. Por outro lado, também não está presente o perigo na demora, uma vez que não coloca em risco a tutela jurisdicional final, tampouco o direito de eventual indenização. (...) Ante o exposto, por ora, indefiro o pedido de tutela provisória, nada impedindo sua reanálise em momento posterior. (...)”

Insurge-se a parte agravante sustentando que é proprietário do imóvel descrito na inicial localizado à Av. Dr. Lauro Correa da Silva, 80, Est.

Eldorado 80 - Jd Lagoa Nova - Limeira/ SP desde 1998, passando a alugá-lo para curta temporada a partir de 2000, sem que ocorresse qualquer problema ao longo desse período. Relata que recentemente foi abordado pelo presidente da associação agravada com a informação de que não poderia mais realizar a locação de seu imóvel para temporada. Sustenta que a agravada também está proibindo o acesso de prestadores de serviço. Discorre acerca da arbitrariedade da conduta da agravada, pois a proibição de locação de curta temporada se funda em Regulamento Interno e não no Estatuto da Associação. Afirma ofensa ao seu direito de propriedade, pugnando pela reforma da decisão agravada.

Foi indeferido efeito suspensivo/ativo (fls.123).

Contraminuta (fls. 128/134).

Recurso tempestivo e preparo recolhido.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Relevante fazer menção à regular e cuidadosa tramitação do feito em primeiro grau de jurisdição sob a presidência do MM Juiz de Direito Dr. Paulo Henrique Stahlberg Natal.

Cuida-se de Ação de Obrigação de Não Fazer em que a parte agravante se insurge quanto ao indeferimento do pedido liminar para que a associação agravada não impeça o acesso de locatários e visitantes ao loteamento.

Cinge-se a controvérsia no que toca a: i) indevida proibição de ingresso de terceiros em imóvel de propriedade do agravante; ii) a vedação de locação para terceiros; iii) a atitude unilateral da agravada, violando o direito de propriedade.

A controvérsia a ser dirimida restringe-se ao cabimento da tutela provisória, à luz dos preceitos contidos no artigo 300 do Código de Processo Civil, portanto deve cingir-se à ótica estritamente processual: presença ou ausência dos requisitos para a concessão da referida tutela. As demais questões dizem respeito ao próprio mérito da causa e não podem ser aqui examinadas, sob pena de supressão de um grau de jurisdição.

Assim, este E. Tribunal, por ora, só tem competência para analisar os pressupostos necessários à concessão da tutela provisória, quais sejam, a probabilidade do direito invocado e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, caso a prestação jurisdicional pretendida não venha no tempo necessário para assegurar o exercício do direito reivindicado.

Prima facie, em que pese o quanto argumentado pela parte agravante, não se vislumbram, ao menos por ora, estejam configurados os requisitos para alterar a decisão do juízo *a quo*, porquanto a questão posta não se resolve em juízo de cognição sumária.

Nessa senda, mostra-se prudente o regular contraditório e a dilação probatória, não merecendo reparo a decisão vergastada.

Com efeito, deve ser devidamente apurado se a locação requerida se destina a hospedagens de curta temporada e ainda, se há possível questão envolvendo os demais condôminos, notadamente no que se refere à segurança, o que somente poderá ser avaliado após a devida instrução processual.

Nesse sentido, aliás, já decidiu este E. Tribunal de Justiça Bandeirante:

Agravo de instrumento. Ação de obrigação de não fazer cumulada com anulação de assembleia condominial. Recurso interposto contra a r. decisão que indeferiu o requerimento de tutela provisória. Considerando tratar-se de questão bastante controvertida, prepondera, nesta fase de cognição sumária, o interesse da coletividade de condôminos, que proibiu a locação via plataformas digitais, sobre o direito individual de propriedade. Precedentes. Acordo firmado pelo réu com terceiro que não integra esta lide, não tem efeito erga omnes e regula situação específica, contendo proibição expressa, inclusive, com relação a novos contratos. Decisão mantida. Agravo de instrumento desprovido. (AI nº 2257634-96.2024.8.26.0000, 26ª Câmara de Direito Privado. 30.10.2024 Rel. Carlos Dias Motta).

AGRAVO DE INSTRUMENTO.
CONDOMÍNIO EDILÍCIO. TUTELA DE URGÊNCIA.
Decisão que indeferiu a tutela de urgência pleiteada pelo agravante. Manutenção da r. decisão. Ausência dos requisitos do art. 300, CPC, principalmente a probabilidade do direito invocado. O Superior Tribunal de Justiça, por ambas as Turmas de Direito Privado, vem decidindo que a exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, caracterizada pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio e, portanto, eventual utilização dessas plataformas demanda prévia autorização na convenção, o que inexiste na hipótese dos autos. Pretensão do autor de afastamento e posterior anulação de determinação da convenção condominial que proíbe locação de curta temporada, para que possa explorar serviços de aplicativo de locação (airbnb) em seu imóvel. Necessidade de prévio exercício do contraditório pelo réu. RECURSO NÃO PROVIDO. (AI nº 2284262-25.2024.8.26.0000, 30.09.2024. 27ª Câmara de Direito Privado. Rel. Alfredo Attiê).

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

VITOR FREDERICO KÜMPEL
Relator
Assinatura Eletrônica