



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000370918

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2110335-81.2025.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que é agravante CONCEIÇÃO CHIAPPETTA TEPEDINO, é agravado ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E ADQUIRENTES DE LOTES VILLAGE DA SERRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), ADEMIR MODESTO DE SOUZA E LUIZ ANTONIO COSTA.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 38628

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2110335-81.2025.8.26.0000

COMARCA: SOROCABA - 8ª VARA CÍVEL

JUIZ(A) DE 1ª INSTÂNCIA: NOME DO JUIZ PROLATOR DA SENTENÇA NÃO INFORMADO

AGRAVANTE: CONCEIÇÃO CHIAPPETTA TEPEDINO

AGRAVADO: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E ADQUIRENTES DE LOTES VILLAGE DA SERRA

7ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Associação de moradores em loteamento. Decisão que indeferiu a tutela pleiteada pela parte autora. Proprietária de imóvel que contesta multas aplicadas em razão da locação do bem para temporada. Pedido de não inclusão de seu nome em órgãos de proteção ao crédito. Cabimento, em razão do risco de dano até seja analisado, em sede de mérito, a legalidade ou não das cobranças. Pretensão de impedir a ré que proíba novas locações e aplique sanções se efetivadas, cujos requisitos do artigo 300 do CPC não se encontram presentes, sob o crivo da sumária cognição, necessário o contraditório e a devida instrução probatória. Decisão reformada em parte. Recurso a que se dá parcial provimento.

Trata-se de agravo de instrumento contra a r. decisão reproduzida as fls. 110/111 dos autos em apenso, que, dentre outras providências, indeferiu, por ora, a tutela de urgência pleiteada na inicial.

A agravante sustenta, preliminarmente, nulidade da decisão agravada por insuficiente fundamentação. Quanto ao mérito, aduz que estão presentes os requisitos da tutela, entendendo que a probabilidade do direito emana do fato de que inexistente no regimento interno do loteamento a proibição para locação de imóvel para temporada, bem como que há risco de dano, visto que já foi notificada de que deve arcar com multas e, se não efetivar o pagamento, há risco de

inserção de seu nome em órgãos de proteção ao crédito, sendo que teria poucos recursos, recebendo apenas diminuto valor a título de pensão por morte. Pugna, assim, pela reforma da decisão agravada para que seja determinada à agravada que se abstenha de negativar o nome da recorrente em decorrência das penalidades impostas, bem como que se abstenha de proibir que a agravante alugue o seu imóvel para temporada e de aplicar novas penalidades decorrentes de futuras locações de mesma natureza, eventualmente realizadas.

É a síntese do necessário.

Inicialmente, não há nulidade a ser reconhecida, suficientes os fundamentos exarados pelo magistrado no decisor, sem que se possa argumentar com ausência ou deficiente fundamentação.

Quanto ao mérito, contudo, o recurso merece parcial provimento.

Trata-se de questão envolvendo imóvel da parte agravante localizado em loteamento administrado pela ré, sendo questionadas multas aplicadas por ter a recorrente alugado por temporada o seu imóvel, sendo notificada a arcar com as penalidades pela associação de moradores em decorrência do fato.

Com relação ao pedido de não inclusão do nome da agravante em órgãos de proteção ao crédito, o recurso merece provimento.

Isso porque, a medida é reversível, sendo necessário evitar danos ao nome da recorrente até que seja

analisada a legalidade ou não da cobrança das multas, matéria a depender de cognição exauriente e não sumária.

Quanto a parte da tutela referente a fazer a ré se abster de proibir a locação e lançar multas em decorrência de tal fato, não entendo presentes os requisitos da medida urgente, porquanto, quanto a probabilidade do direito, por ora, se verifica que há decisão em assembleia proibindo a referida locação e cláusula do regimento interno cuja redação e implicações no caso em tela deverão ser melhor analisadas no momento oportuno, sendo certo, ainda, que não se verifica risco de dano irreparável ou de difícil reparação para a autora, não demonstrado a contento nos autos que sem a renda obtida com a referida locação não conseguirá arcar com seus gastos ordinários mensais.

Posto isto, dá-se parcial provimento ao recurso apenas para que a ré seja intimada pessoalmente a, no prazo de 24 horas, abster-se de negativar o nome da agravante, em razão de débito relativo a multas já aplicadas a ela, em decorrência da locação de seu imóvel para temporada, sob pena de multa diária de R\$ 200,00 até o limite de R\$ 20.000,00.

JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES

Relator