

Locatário temporário pode usar áreas comuns do condomínio

06/12/2019

É vedado ao condomínio proibir a utilização das áreas comuns por locatários por temporada. Isso porque, inicialmente, não é possível a separação dos direitos de cada condômino às partes comuns, de sua propriedade exclusiva, pela íntima conexão entre a unidade imobiliária e as frações ideais.

123RF



123RF TJ-SP decidiu que um condomínio do litoral não pode proibir locatários por temporada de usar as áreas comuns

Assim entendeu a 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo ao dar provimento ao recurso de dois moradores contra um condomínio que proibiu locatários por temporada de usar as áreas comuns, tais como piscina, churrasqueira, salão de festas e de jogos. Os autores da ação alugam seu imóvel no litoral paulista e entraram na Justiça para garantir que os locatários possam acessar os espaços de lazer.

Em primeiro grau, a ação foi julgada improcedente. A sentença foi reformada pelo TJ-SP. Segundo o relator, Alfredo Attié, “todas as prerrogativas emanadas das faculdades de uso e fruição do bem são também deferidas em favor de locatários”. Inclusive, o condomínio pode aplicar sanções ao locatário temporário que fizer mau uso das áreas comuns. “Ademais, a locação de imóvel urbano por temporada é modalidade que se encontra devidamente prevista no artigo 48, caput, da Lei 8.245/1991”, completou.

O relator afirmou ainda que nada impede ao Poder Judiciário dirimir conflitos existentes entre particulares, quando há violação a direito fundamental, “não subsistindo a alegação de que a matéria é *interna corporis*. Isso porque incide, à hipótese dos autos, a chamada eficácia horizontal dos direitos fundamentais, já que há flagrante restrição ao direito de propriedade da autora”.

O tribunal, porém, negou o pedido dos moradores de indenização por danos morais: “No caso, não se mostra presente violação a qualquer dos aspectos componentes da dignidade da pessoa humana da autora”. “A vivência, pela autora, dos alegados dissabores, como conflitos com outros inquilinos, moradores e zeladores, não configuram, por si só, motivo razoável e proporcional a justificar a condenação pretendida”, concluiu Attié.

1000006-41.2017.8.26.0536

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2019-dez-06/locatario-temporario-usar-areas-comuns-condominio-tj-sp/>