

ACÇÃO COMINATÓRIA - OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER - DIREITO DE VIZINHANÇA - USO ANORMAL DA PROPRIEDADE - DESVIRTUAMENTO DA NATUREZA DO IMÓVEL - TUTELA ANTECIPADA - REQUISITOS - CONCESSÃO

- Consoante o art. 1.277 do CC/2002, pode o vizinho de imóvel que está em desacordo com a natureza de sua utilização requerer a cessação das interferências prejudiciais à segurança, à saúde e ao sossego dos que habitam na proximidade.

- Presentes os requisitos do art. 273 do CPC, admissível a concessão da tutela antecipatória, para fazer cessar, em imóvel residencial, a realização de eventos sociais geradores de transtornos prejudiciais à saúde e ao sossego dos moradores vizinhos.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 479.387-7 - Comarca de Juiz de Fora - Relator: Juiz ELPÍDIO DONIZETTI

Acórdão

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 479.387-7, da Comarca de Juiz de Fora, sendo agravante Aloísio Gasparete e agravado Condomínio Fazendas Pedra Bonita, acorda, em Turma, a Quinta Câmara Civil do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais NEGAR PROVIMENTO, NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR.

Presidiu o julgamento a Juíza Eulina do Carmo Almeida (1ª Vogal), e dele participaram os Juizes Elpídio Donizetti (Relator) e Francisco Kupidowski (2º Vogal).

O voto proferido pelo Juiz Relator foi acompanhado na íntegra pelos demais componentes da Turma Julgadora.

Belo Horizonte, 17 de fevereiro de 2005.
- *Elpídio Donizetti* - Relator.

Notas taquigráficas

O Sr. Juiz *Elpídio Donizetti* - Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito sus-

pensivo, interposto por Aloísio Gasparete contra decisão proferida pelo Juiz de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de Juiz de Fora (reproduzida às fls. 14/16-TA), a qual, nos autos da ação cominatória que lhe move Condomínio Fazendas Pedra Bonita, determinou que o agravante se abstivesse de alugar ou ceder seu imóvel para fins que não fossem estritamente residenciais ou de exploração rural.

Em síntese, sustenta o agravante que:

a) o imóvel, na maioria das vezes, é alugado para famílias que, certamente, não geram transtornos nem balbúrdia aos outros condôminos;

b) não existe previsão na legislação e nas disposições condominiais que vede o aluguel do imóvel para a realização de eventos sociais;

c) não há, nos autos, comprovação de que a realização dos eventos gere transtornos aos demais condôminos;

d) a decisão do juiz de primeiro grau é contraditória.

Arremata pleiteando a concessão de efeito suspensivo ao agravo e, a final, a reforma da decisão recorrida, ficando, em consequência, autorizada a livre locação do imóvel.

Às fls. 135/137-TA, foi deferida a formação do agravo e indeferido o pedido de efeito suspensivo.

Às fls. 141/146-TA, o agravado apresentou contra-razões, alegando, em resumo, que:

- não há qualquer contrariedade na decisão agravada;

- os documentos juntados aos autos da ação cominatória demonstram claramente os transtornos causados pelo aluguel do imóvel para a realização de eventos sociais;

- há previsão na lei e na convenção condominial que limita o uso do imóvel.

Arremata, requerendo seja negado provimento ao agravo de instrumento.

À fl. 149-TA, o Juiz de primeiro grau prestou informações.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Alega o agravante que não há, nos autos da ação cominatória, prova robusta de que o aluguel do imóvel está causando transtornos aos demais condôminos. Assim, não poderia ter sido concedida a tutela antecipatória, ante a ausência de verossimilhança das alegações do condomínio agravado.

Todavia, conforme já salientado na decisão que indeferiu o pedido de efeito suspensivo, há, nos autos, comprovação de que o imóvel está sendo alugado para a realização de eventos sociais (fl. 37-TA), o que, sem dúvida alguma, gera diversos transtornos aos demais condôminos e está em desacordo com a natureza residencial prevista no art. 2º da Convenção do Condomínio das Fazendinhas Pedra Bonita.

Consoante o art. 1.277 do CC/2002, pode o vizinho de imóvel que está em desacordo com a natureza de sua utilização requerer a cessação das interferências prejudiciais à segurança, à saúde e ao sossego dos que habitam nas proximidades.

Ora, é indubitável o fato de que a realização de diversos eventos sociais no imóvel do agravante prejudica a saúde, a segurança e, principalmente, o sossego dos moradores vizinhos.

Frise-se que a plenitude de domínio prevista no art. 1.228 do CC/2002 encontra limites, visto que o proprietário não pode provocar interferências na vizinhança, prejudicando a segurança e o bem-estar dos que lhe estão próximos.

Dessa forma, presente se encontra o requisito da verossimilhança das alegações previsto no art. 273 do CPC, requisito este no qual se embasou o Juiz de primeiro grau ao conceder a tutela antecipatória.

Por outro lado, presente também o perigo de dano irreparável ou de difícil reparação, uma vez que a realização das “festas” gera transtornos que, como dito anteriormente, prejudicam a saúde e o sossego dos moradores vizinhos.

Assim, não se verifica qualquer *error in iudicando* na decisão do Juiz de primeiro grau. Destaque-se que a decisão que concedeu a tutela antecipatória não contém contrariedades, como alega o agravante.

A decisão, de forma clara e com robusta fundamentação, evidenciou o fato de que o imóvel está sendo alugado para atividade diversa da natureza a que se destina. Destarte, não há falar em contrariedade ou em falta de fundamentação.

Em síntese, não se verifica nos autos qualquer fato ou direito que possa obstar a concessão da tutela antecipatória.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interposto, mantendo, em consequência, a judiciousa decisão do culto Juiz Eduardo Botti.

Custas recursais, pelo agravante.

-:-:-