
SE COMPREENDE A SUBLOCAÇÃO PARCIAL — INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA**RESUMO**

- A autora, psicóloga, locatária de unidade em edifício de apartamentos utilizada para fins residenciais, pretendeu, autorizada pelo senhorio, sublocar parcialmente o apartamento para outra psicóloga. - O condomínio, todavia, por intermédio de seu síndico, opôs-se à sublocação e, em consequência, ao ingresso da sublocatária como co-ocupante da unidade, calçado na cláusula 2ª, inc. 2º, <<c>>, da convenção do condomínio, que assim está redigida. <<Além das restrições e proibições legais, é estritamente vedado aos condôminos usar, emprestar, ceder ou locar, no todo em parte, as unidades autônomas, exceto para o fim a que se destinam, de acordo com a cláusula 1ª <>, abrangendo esta proibição, nomeadamente, as pensões, pensionatos, cooperativas e repúblicas, entendendo-se por estas últimas a coabitação de dois ou mais indivíduos, geralmente solteiros, estudantes e sem estreitos vínculos de parentesco, com fontes de renda distintas, que habitam em conjunto uma unidade autônoma, objetivando a redução de gastos, através do rateio entre si das despesas de aluguel, de condomínio e outras de natureza comum.>> - ... Após obter liminar em processo cautelar preparatório, a locatária ajuizou a ação principal, na qual objetiva, em resumo, a declaração judicial de seu direito de efetuar a aludida sublocação. - A sentença julgou procedente a ação tendo como principal fundamento a impertinência da cláusula convencional supratranscrita, em face do art. 19 da Lei 4.591, de 16-12-1964, que assegura a cada condômino, assim a o seu locatário, o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade, de autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros, às normas da boa vizinhança. -

..... - Na espécie, houve uma razão para a cláusula condominial vedativa, posto que, antes de sua aprovação em Assembléia de condôminos, o edifício em tela, em razão de formação de <<repúblicas>> em suas unidades, fora taxado de <<treme-treme>> a implicar em desvalorização das unidades e em desconforto para seus proprietários. - Mas há de se convir que, na espécie, a cláusula 2ª, inc. 2º, <<c>>, da convenção do condomínio não vedou a locação parcial, ou a sublocação parcial, ou a sublocação parcial, mas simplesmente as restringiu... - ... A norma convencional não vedou, nem poderia fazê-lo, por - aí, sim - chocar-se com a disposição do art. 19 da Lei 4.591/64, a simples coabitação de dois ou mais indivíduos, ainda que solteiros e sem vínculos de parentesco. - Assim se interpretasse a regra e chegar-se-ia ao absurdo, se só um deles fosse não ridículo, de vedar-se a coabitação de um casal, sublocatário do apartamento. - Ora, não há como entender-se que a simples sublocação feita pela autora, parcial, a uma colega de profissão, ambas de nível universitário, ainda que objetivando o rateio de despesas, possa configurar uma <<república>>. - Ao interpretar-se um negócio jurídico pode-se chegar até os limites estabelecidos pela lei, cogente ou dispositiva, mas não ultrapassá-los. - Se, em suma, a cláusula convencional não vedou, simpliciter, a locação parcial, só as obstando quando servissem para a formação de pensões, pensionatos, cooperativas ou <<repúblicas>>, nada poderia impedir que a autora sublocasse a psicóloga, com ela, a unidade, parcialmente. - O caso não interfere, nem de longe, com as determinantes de moralidade, segurança, conforto, tranquilidade e ambiente familiar, ínsitas na cláusula em exame. - E, a final, a sentença apelada ressaltou ao condomínio a possibilidade de, em ação própria, pleitear o desfazimento da coabitação, se descumprido o art. 19 da Lei 4.591/64. Julgado em 16-09-1986 Revista dos Tribunais. Vol. 613 - Pág. 90 EMFOR 467

EMENTA

Se a convenção do condomínio não veda a locação parcial ou a sublocação parcial de unidades, só as obstando quando sirvam à formação de pensões, pensionatos, cooperativas ou <<repúblicas>>, nada pode impedir o direito à sublocação parcial nas hipóteses que não interferem com as determinantes de moralidade, segurança, conforto, tranquilidade e ambiente familiar, ínsitas na respectiva cláusula.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais