

TJ-SP proíbe atividade de cabeleireiro em imóvel residencial

Apesar da jurisprudência passar por uma transformação em nome do progresso (com tendência para flexibilizar e encerrar restrições de loteadores antigos), não é permitido amparar os propósitos insensíveis e mercantilistas de um investidor empresarial que, ciente da proibição, ainda assim adquire o imóvel e, contra tudo e todos, instala um salão de cabeleireiros e anexo de comidas gourmet, sem autorização.

123RF



123RF TJ-SP proíbe atividade de cabeleireiro em imóvel de caráter residencial

Com esse entendimento, a 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo proibiu o dono de um salão de cabeleireiros de utilizar com finalidade comercial um imóvel situado em zona residencial de Piracicaba, devendo paralisar as atividades sob pena de multa diária de R\$ 10 mil, até o limite de R\$ 2 milhões.

De acordo com os autos, o empresário adquiriu um imóvel dentro de um loteamento com restrições (uso exclusivamente residencial) e o transformou em um salão de cabeleireiro com área de serviço gourmet. A associação de moradores do local buscou a Justiça para manter o caráter residencial do bairro.

O desembargador Enio Zuliani, relator do acórdão, afirmou que, no caso em questão, o direito da coletividade, representada pela associação de moradores, deve prevalecer. Segundo o magistrado, nessas disputas é preciso ponderar sobre a razoabilidade e a proporcionalidade dos direitos.

"A associação que recorre possui direito abstrato de controle da legalidade das construções, porquanto representa o grupo de proprietários e essa coletividade não deseja que se instalem lojas, salões de cabeleireiro e outros tipos de comércio", completou.

Zuliani disse que o empresário simplesmente adaptou e reformou o imóvel para funcionar um comércio onde só existe residências: "Esse propósito mercantil que está sustentando no lucro e para seu intento protocolizou requerimento (licença) para fins residenciais, escondendo sua real deliberação (alterar o sentido para salão de cabeleireiro com anexos de venda de pães, doces, comidas em geral)".



O relator também falou em "obstinada aventura empresarial, que pode até ter justificativa na lei de mercado ou da dura sobrevivência concorrencial", mas que encontra bloqueio no princípio da igualdade (artigo 5º, caput, da Constituição Federal). Para ele, não existe razão para excepcionar a situação do empresário porque isso representaria ofensa da isonomia. A decisão se deu por maioria de votos, em julgamento estendido.

A relatora sorteada, desembargadora Marcia Dalla Déa Barone, ficou vencida. Ela julgava improcedente o pedido da associação para proibir o funcionamento do salão de beleza do réu. Segundo a desembargadora, uma lei municipal mais recente permite a exploração de "serviços e comércio de apoio à moradia", o que demonstra não haver exclusividade quanto ao uso estritamente residencial do loteamento.

"E, na hipótese dos autos, o serviço exercido pelo réu de cabelereiro enquadra-se, sem dúvida, como serviço de apoio à moradia", disse. Ela afirmou ainda que as normas municipais menos restritivas não prejudicam a garantia de qualidade de vida aos moradores do loteamento em questão, tampouco prejudicam as áreas verdes preservadas e o sossego dos moradores.

Processo 1014020-57.2018.8.26.0451