



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Aquiraz

2ª Vara da Comarca de Aquiraz

Av. Augusto Sá, S/N., Centro - CEP 61700-000, Fone: (85) 3361-2656, Aquiraz-CE - E-mail: aquiraz.2@tjce.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0050410-20.2020.8.06.0034**
 Apensos: **Processos Apensos << Informação indisponível >>**
 Classe: **Procedimento Comum**
 Assunto: **Obrigações**
 :

Vistos, etc.

Trata-se de ação declaratória c/c pedido de tutela de urgência em caráter antecedente interposta por CONDOMÍNIO GOLF VILLE.

Sustenta a parte autora que a administração do condomínio requerente, em decisão conjunta do síndico com o conselho consultivo/fiscal, seguindo as orientações iniciais das autoridades governamentais e sanitárias, atenta à situação provocada pela pandemia do COVID-19, veiculou comunicados e informações para os condôminos, para que adotassem os devidos cuidados, haja vista a necessidade de salvaguardar a saúde e a segurança de todos.

Com o agravamento da situação no Estado do Ceará, o Governador do Estado do Ceará, no final do dia 19/03/2020, através do Decreto nº 33.519/2020, intensificou a situação de emergência e determinou o isolamento social, com suspensão de atividades e fechamento de estabelecimentos. Diante disso, ficou suspenso, dentre outros, o funcionamento de museus, cinemas e outros equipamentos culturais, públicos e privados, academias, clubes, centros de ginástica e estabelecimento similares.

Considerando a similitude de áreas, a OAB-CE, através de sua subcomissão de Direito Condominial, orientou que as seguintes áreas comuns dos condomínios deveriam ser interditadas para uso, tais como: academia, saúde/massagem, piscina/deck, campo de futebol/quadra poliesportiva e demais áreas congêneres. Tudo objetivando o cumprimento do isolamento social determinado pelas autoridades.

Com isso, a Administração do Condomínio procedeu com a tomada de medidas mais enérgicas, buscando a manutenção de saúde e segurança de todos, posto que disponibilizou orientações acerca da necessidade de higienização, de manutenção do isolamento social e, por consequência, a vedação quanto à utilização de áreas comuns do



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Aquiraz

2ª Vara da Comarca de Aquiraz

Av. Augusto Sá, S/N., Centro - CEP 61700-000, Fone: (85) 3361-2656, Aquiraz-CE - E-mail: aquiraz.2@tjce.jus.br

condomínio, tais como club *house*, academia, campos de golfe, sauna, brinquedoteca e outros, contudo muitos condôminos vem questionando e até mesmo descumprindo tais orientações e requerimentos.

Argumenta que diversos condôminos vem adotando posturas divergentes, haja vista insistirem em utilizar áreas comuns promovendo a aglomeração de pessoas, com crianças desacompanhadas nas referidas áreas, bem como fazendo locações por temporada à terceiros que se utilizam do espaço como se fossem casas de veraneio.

Diante de tal situação, a administração do condomínio divulgou comunicado, dentre outros relacionados ao COVID-19, na qual, diante da gravidade da situação, bem como considerando o fato de descumprimento das orientações por parte dos condôminos e, sobretudo, daqueles que estão frequentando este condomínio, informando a suspensão de toda e qualquer locação por temporada.

Não obstante à proibição, afirma que, com a proximidade do feriado da Semana Santa, muitas unidades estão sendo locadas por temporada, inclusive no site *booking*. Sendo que, em muitas destas unidades, a locação já está esgotada para o período entre os dias 05/04/2020 e 11/04/2020.

Destacou que, considerando as áreas que o condomínio dispõe, acabam por acarretar um elevado número de pessoas transitando no condomínio, posto que as locações por temporada são efetivadas em sua grande maioria por diárias.

Diante de tais fatos, requereu a concessão de tutela provisória de urgência para reconhecer e declarar a legalidade e legitimidade da impossibilidade dos condôminos de procederem com locações por temporada durante o período da pandemia do novo coronavírus, determinando, ainda, aos condôminos o cumprimento da mesma, sob pena de multa diária.

A petição inicial foi instruída com os documentos de folhas 19/118.

É o relatório. Decido.

Inicialmente, recebo a petição inicial por cumprir os requisitos do art. 319 do CPC.

Custas devidamente recolhidas.

Com relação ao pedido de tutela de urgência, entendo que deve ser deferido.

Explico.

É fato notório que a população mundial, por conta da pandemia, atravessa um



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Aquiraz

2ª Vara da Comarca de Aquiraz

Av. Augusto Sá, S/N., Centro - CEP 61700-000, Fone: (85) 3361-2656, Aquiraz-CE - E-mail: aquiraz.2@tjce.jus.br

período extremamente difícil. O Estado do Ceará é um dos Estado mais afetados do País, e a cidade de Aquiraz a segunda mais afetada pelo vírus no Estado.

As medidas adotadas pelo condomínio de restrição de acesso às áreas comuns, bem como a proibição de locação por temporada apresentam-se harmônicas com o decreto do Governo do Estado do Ceará o qual determinou o isolamento social e intensificou a situação de emergência, assim como obedecem aos regramentos constitucionais e as orientações da Organização Mundial de Saúde.

A administração do condomínio adota as medidas necessárias e plenamente justificáveis, ainda que limitadoras de direitos estampados na Constituição Federal, tudo no intuito de preservar o bem jurídico maior que existe: a vida humana.

Ressalte-se que a vedação da locação por temporada tem como objetivo diminuir a possibilidade de contágio em virtude do fluxo e da transitoriedade de pessoas nas acomodações.

O requisito do perigo de dano ou risco ao resultado útil ao processo afigura-se presente em face das evidências de transgressão à determinação do condomínio e os prováveis prejuízos suportados pelos moradores do local, no caso de virem a ter contato com o novo coronavírus.

No que pertine à reversibilidade dos efeitos da decisão, entendo que as medidas pretendidas podem ser perfeitamente revertidas a qualquer tempo, por este juízo ou por instância superior, se as provas dos autos, trazidas pela contestação, apontarem em outro sentido. Ademais, a saúde humana deve ser preservada com primazia.

Diante do exposto, convencida da presença dos requisitos do art. 300 do CPC, nos termos mencionados, **defiro a tutela provisória** para reconhecer e declarar a legalidade e legitimidade da impossibilidade dos condôminos de procederem com locações por temporada durante o período da pandemia do novo coronavírus, determinando, ainda, aos condôminos, bem como aos transeuntes do local, bem ainda aos locatários, o cumprimento desta medida, sob pena de multa diária de R\$1.000,00 (um mil reais) em caso de descumprimento.

Intime-se com urgência.

Aquiraz/CE, 08 de abril de 2020.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Aquiraz

2ª Vara da Comarca de Aquiraz

Av. Augusto Sá, S/N., Centro - CEP 61700-000, Fone: (85) 3361-2656, Aquiraz-CE - E-mail: aquiraz.2@tjce.jus.br

Renata Santos Nadyer Barbosa
Juíza de Direito