


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO PAULO**
**FORO CENTRAL CÍVEL**
**40ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1227/1229 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6263 - E-mail: sp40cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO - OFÍCIO**

Processo nº: **1026377-84.2020.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **Condominio Edifício Elizabeth**  
 Requerido: **Regina Kattan Aon Buchalla e outros**

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Jane Franco Martins**

Vistos.

1. Custas recolhidas.

**2. Cuida-se de ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de tutela de urgência, que Condomínio Edifício Elizabeth move em face de Alexandre de Almeida Meirelles, Renato Lage Carvalho, Ellen Cornelsen e Regina Kattan Aon Buchalla.**

Alegou a parte autora que trata-se de fato notório a ocorrência de pandemia em razão do Coronavírus, além das determinações constantes na Lei 13.979 de 2020 que dispõe sobre as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional e a Portaria Interministerial N°5 de 17/3/2020, a qual trouxe medidas compulsórias de enfrentamento da emergência de saúde pública previstas na lei mencionada, entre as quais, medidas de isolamento a fim de evitar e prevenir a propagação da doença.

Aduziu que, apesar de tomar medidas (limpeza das áreas comuns) para minimizar os problemas atuais de contágio pelo COVID-19, encontra-se com outro problema ainda maior, que é uso das unidades estritamente residenciais como meio de "hospedagem" que os condôminos, ora requeridos, vêm promovendo nas suas unidades.

Afirmou que, com o passar dos anos e com a modernidade tecnológica à disposição, os requeridos começaram a utilizar as plataformas de locação por hospedagem, como por exemplo, o *airbnb*.

Alegou, ainda, que começou a ter sérios problemas com o grande fluxo de pessoas que passaram a frequentar o Edifício, por conta desse tipo de locação na modalidade "hospedagem".

Aduziu que, em assembleia realizada em 2017, colocou em votação a questão sobre a liberação ou não deste tipo de locação por hospedagem, sendo aprovada a alteração no Regulamento Interno para proibir a locação do tipo hospedagem. Afirmou que esta decisão da referida assembleia está sendo questionada em outro processo, no Juizado Especial Cível.

Trata-se de pedido de tutela de urgência para que os requeridos se abstenham de realizar as locações por hospedagem, devido a situação de pandemia pelo vírus COVID-19.

O artigo 300 do Código de Processo Civil condiciona a antecipação de tutela à presença de dois requisitos: *i*) a probabilidade do direito invocado; e *ii*) o perigo de dano ou risco



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**40ª VARA CÍVEL**  
Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1227/1229 - Centro  
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP  
Telefone: 2171-6263 - E-mail: sp40cv@tjsp.jus.br

ao resultado útil do processo.

**No caso em tela, verifico estarem presentes os requisitos para concessão da medida pleiteada.**

Observo que a documentação juntada nos autos indica a probabilidade do direito da parte autora. Há também perigo de dano, que geram irreparáveis prejuízos aos autores, dispensando demonstração por serem notórios (PANDEMIA PELO VÍRUS COVID-19).

**A recomendação primordial nesse momento complicado de pandemia do coronavírus é o isolamento social. Não é o momento de aglomerações e pessoas circulando nas ruas, propagando tal vírus e colocando em risco a vida, principalmente de pessoas com mais de 60 anos de idade (grupo de risco).**

Diante do exposto, **DEFIRO A TUTELA ANTECIPADA DE URGÊNCIA** para que os requeridos se abstenham de realizar as locações por hospedagem, **devido a situação de pandemia pelo vírus COVID-19, até quando durar a referida pandemia, sob pena de multa diária no valor de R\$ 500,00, limitada a R\$ 20.000,00.**

**Servirá a presente decisão, por cópia digitada, como OFÍCIO, devendo a parte autora encaminhar aos requeridos, mediante protocolo físico, comprovando o protocolo nos autos no prazo de 5 (cinco) dias.**

3. Quanto à audiência de mediação e conciliação, ressalvo, inicialmente, que as próprias partes podem, a qualquer momento, procurar centros de mediação e conciliação cadastrados no Egrégio Tribunal de Justiça, nos termos do Provimento do Colendo Conselho Superior da Magistratura n. 2289/2015, buscando, com a ajuda dos nobres Advogados, a solução amigável dos conflitos.

Concretamente, a designação, *nos próprios autos*, de audiência prévia à contestação para tentativa de autocomposição teria o condão de vulnerar a celeridade, a razoável duração do processo e a eficiência. Vulneraria, portanto, o artigo 5º, LXXVIII, da Constituição e as normas fundamentais previstas no artigo 4º e no artigo 8º do Código de Processo Civil. Isso porque São Paulo possui o maior volume de processos do Brasil e as estruturas para realização de audiência neste Foro Central da Capital (CEJUSC e Setores de Conciliação) não teriam condições de absorver o exponencial aumento de audiências (a distribuição **mensal** neste Foro Central é **superior a 10 mil processos**). Assim, a sobrecarga dos mecanismos e o necessário alongamento da pauta teriam o efeito de prejudicar a célere fluência processual, em direto prejuízo dos próprios feitos em que haveria maior potencial de autocomposição.

Em razão disso, diante das especificidades da causa e de modo a adequar o rito processual às necessidades do conflito, **deixo de designar audiência prévia de conciliação, sem prejuízo de análise no momento oportuno da conveniência de sua designação** (CPC, art.139, VI e Enunciado n.35 da ENFAM).

4. Cite-se e intime-se a parte Ré para contestar o feito no prazo de 15 (quinze) dias úteis.

5. A ausência de contestação implicará **revelia** e presunção de veracidade da matéria fática apresentada na petição inicial.

6. Com o **decurso do prazo** para contestação, **intime-se** a parte autora para que no

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

40ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1227/1229 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6263 - E-mail: sp40cv@tjsp.jus.br

prazo de quinze dias úteis apresente manifestação, oportunidade em que: **I** – havendo revelia e devidamente certificada, deverá informar se quer produzir outras provas ou se deseja o julgamento antecipado; **II** – havendo contestação, deverá se manifestar em réplica, inclusive com contrariedade e apresentação de provas relacionadas a eventuais questões incidentais; **III** – em sendo formulada reconvenção com a contestação ou no seu prazo, deverá a parte autora apresentar resposta à reconvenção.

7. A presente citação é acompanhada de senha para acesso ao processo digital, que contém a íntegra da petição inicial e dos documentos.

8. Tratando-se de processo eletrônico, em prestígio às regras fundamentais dos artigos 4º e 6º do CPC fica vedado o exercício da faculdade prevista no artigo 340 do CPC.

Intime-se.

São Paulo, 26 de março de 2020.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**