



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Desembargadora Denise Levy Tredler

VIGÉSIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL

ORIGEM: 1ª VARA CÍVEL DA BARRA DA TIJUCA

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0029550-40.2020.8.19.0000

AGRAVANTE: _____

REPRESENTANTE LEGAL: _____ **ADVOGADO: LUIZ FELIPE FERREIRA DA COSTA NEVES E OUTRO** **AGRAVADO:** _____

RELATORA: DES. DENISE LEVY TREDLER

Decisão

Trata-se de agravo de instrumento interposto por _____, representado pela síndica _____, contra decisão do Juízo de Direito da 1ª. Vara Cível da Barra da Tijuca, que em procedimento de tutela antecipada requerida em caráter antecedente, cuja ação foi ajuizada pelo ora agravante, em desfavor da sociedade _____, agravada, indeferiu o pedido de tutela provisória, consoante os termos constantes de fls. 02/03, do Anexo, dos presentes autos, como segue, *in verbis*:

“Requer a parte autora seja concedida a antecipação da tutela antecedente para que a Ré seja proibida de realizar aluguel por temporada, ou qualquer espécie de aglomeração e circulação de pessoas estranhas ao condomínio na unidade _____ da Av. _____, _____, sob pena de multa diária em valor não inferior a R\$ 2.000,00 (dois mil Reais), haja vista que o valor da diária da locação é de R\$ 800,00 (oitocentos Reais), como demonstra o anúncio.

Narra a inicial que os representantes legais do Réu, rotineiramente, o alugam através da plataforma Airbnb, ao valor da diária de R\$ 800,00 (oitocentos reais), para terceiros que costumam ocupar o imóvel por poucos dias, violando o estabelecido em Convenção Condominial, eis que é vedada locação por temporada. Acrescenta que os locatários vêm, reiteradamente, causando diversos transtornos à boa convivência dos demais condôminos, em atitudes que fogem a característica familiar do condomínio, promovendo festas, brigas e outras atividades em horários inoportunos, em decibéis acima do permitido por lei.



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Desembargadora Denise Levy Fredler

Entende o Juízo que o proprietário tem todo direito de gozar e usufruir de sua unidade, inclusive emprestar, ceder, alugar, alugar por temporada, ou seja, exercer livremente seu direito sobre o bem, escolhendo como deseja ocupá-lo. Entretanto não pode causar perturbação, desassossego, insegurança aos demais condôminos, o que deverá ser objeto de prova.

Todavia, a questão demanda a prévia formação do contraditório, não cabendo ao Juízo, sem a oitiva da parte contrária, impor limitações ao exercício do direito de propriedade da parte ré.

Isto posto, indefiro por ora o pedido de tutela antecipada, sendo certo que com a vinda de mais elementos aos autos a presente decisão poderá ser revista. Intimem-se. Cite-se.”

Sustenta o recorrente, que a unidade imobiliária do condômino agravado tem sido rotineiramente alugada por temporada, havendo anúncio comercial no sítio eletrônico <https://airbnb.me/bbjcNh6q75>, o que, além de contrariar a convenção condominial, estaria pondo em risco a saúde dos moradores, devido a circulação de pessoas estranhas ao condomínio, com promoção de festas e aglomerações que afetam as áreas comuns deste, em total desacordo com as regras internas adotadas no sentido do isolamento social, motivado pela pandemia do COVID-19, consoante as determinações dos entes públicos e as recomendações da Organização Mundial de Saúde (OMS).

Aduz que os documentos apresentados com a petição inicial corroboram o alegado, razões por que pede, além da concessão de tutela recursal, com o fim de que seja imposto ao agravado abster-se de locar a unidade imobiliária, por temporada, enquanto perdurar a pandemia do COVID-19, o provimento do recurso, em igual sentido, com a proibição, ainda, de realização de qualquer espécie de aglomeração, bem assim de circulação de pessoas estranhas ao condomínio, sob pena de multa diária em valor não inferior a R\$ 2.000,00.

É o breve relatório.

Acorde ao disposto no artigo 1.019, do vigente Código de Processo Civil, de 2015, recebido o agravo de instrumento, se não for o caso de aplicação do art. 932 e seus incisos III e IV, do mesmo CPC, o relator poderá atribuir efeito suspensivo ao recurso ou deferir a pretensão recursal deduzida, em antecipação de tutela parcial ou total, comunicando ao juiz a sua decisão.

Nos termos do Parágrafo único, do art. 995 do CPC, a eficácia da decisão recorrida poderá ser suspensa por decisão do relator, se da produção imediata dos seus



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Desembargadora Denise Levy Fredler

efeitos resultar risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação e ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso.

Com efeito, observados os fatos narrados e os documentos apresentados, observa-se que a hospedagem do imóvel em questão é publicamente ofertada a grupos de pessoas, mediante o pagamento de diária, consoante anúncio mantido no sítio eletrônico <https://airbnb.me/bbjcNh6q75>.

Verifico, ainda, haver indícios de promoção de festas e aglomerações pelos ocupantes do aludido imóvel, em descompasso com as regras de segurança sanitária adotadas pelo condomínio agravante, em meio à pandemia do novo corona vírus (COVID-19), nas quais se insere o distanciamento social, recomendado pela Organização Mundial de Saúde e determinado pelo Poder Público local, como se vê de imagens extraídas das câmeras de segurança do edifício e de declarações de diversos condôminos, inclusive do porteiro, anexadas nos autos.

Dessa forma, entendo recomendado, *a priori* e cautelarmente, **deferir, em parte, a tutela recursal, para determinar ao agravado abster-se de locar o imóvel em tela, por temporada, até a final decisão do recurso, ciente de que eventual descumprimento implicará o pagamento de multa no valor fixo mensal ora fixado em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais)**, consoante o disposto no inciso I, do artigo 1.019 e no inciso II, do art. 932, ambos do CPC.

Retifique-se o termo de autuação deste agravo, para que apenas a sociedade ré conste como parte agravada.

Intime-se a agravada para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo legal, consoante o inciso II, do art. 1.019, do CPC.

Após, volvam-me conclusos estes autos eletrônicos.

Rio de Janeiro, 15 de junho de 2020

com assinatura digital.

Denise Levy Fredler



Desembargadora Relatora

Agravo de Instrumento n°. 0029550-40.2020.8.19.0000 (5)

3