



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2020.0000346230

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2077840-57.2020.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante FERNANDO JARDIM VARGAS, são agravados CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MOOD e MARCIO HENRIQUE LEANDRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WALTER EXNER (Presidente sem voto), JAYME QUEIROZ LOPES E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 15 de maio de 2020.

MILTON CARVALHO
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 26623.

Agravo de instrumento nº 2077840-57.2020.8.26.0000.

Comarca: São Paulo.

Agravante: Fernando Jardim Vargas.

Agravados: Condomínio Edifício Mood e outro.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de declaração de nulidade cumulada com indenização por danos materiais e morais. Determinação feita pela administração do condômino para que fossem suspensas as locações de unidades autônomas para temporada, por meio de plataformas digitais como Airbnb, pelo período em que perdurar a pandemia de Covid-19. Decisão que indefere tutela de urgência que tinha por objeto restabelecer a possibilidade de locação de apartamento para temporada. Requisitos exigidos para a concessão da medida não vislumbrados. Restrição imposta pelo condomínio que, nesta sede de cognição sumária, atende às recomendações para evitar a propagação do coronavírus e visa preservar a saúde dos condôminos. Situação excepcional que legitima a restrição a direitos dos condôminos. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento tirado da respeitável decisão de fls. 198 dos autos do processo de origem que, em ação de declaração de nulidade cumulada com indenização por danos materiais e morais, indeferiu a tutela de urgência requerida pelo autor, ora agravante, que tinha por objeto permitir que ele alugue unidade imobiliária situada no condomínio réu por temporada, por meio do aplicativo Airbnb.

Sustenta o agravante, em síntese, que em 18/03/2020 recebeu comunicado informando sobre as locações de unidades imobiliárias para curta temporada por aplicativos estavam suspensas; que a decisão foi tomada pelo síndico sem prévia deliberação em assembleia; que não dá ao imóvel uso comercial ou de hotelaria; que a proibição de locação do imóvel viola seu direito de propriedade, considerando-se que as locações realizadas por ele nunca



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

geraram danos ao condomínio; que não existe proibição legal ou recomendação de órgãos oficiais que possam justificar a proibição; que o fechamento de shoppings não serve de fundamento para a proibição e em São Paulo metade da população não está em isolamento; que a decisão do síndico não foi embasada em documento médico ou órgão de saúde e lhe gera prejuízos, pois a vedação à locação do apartamento o priva de renda mensal de aproximadamente R\$8.000,00 e se encontra desempregado desde 23/04/2020.

A liminar foi indeferida (fls. 39).

O agravante peticionou e juntou documentos às fls. 42/54.

É o essencial a ser relatado.

Desnecessária a intimação dos agravados para responderem ao recurso ante a ausência de prejuízo para eles.

O agravo não é de ser provido.

O agravante move em face dos agravados ação de declaração de nulidade cumulada com indenização por danos materiais e morais, alegando que o síndico do condomínio, de forma arbitrária e ilegal, proibiu a locação de imóveis por temporada por meio do aplicativo Airbnb com fundamento na pandemia do Covid-19, circunstância que gera para ele grande prejuízo, pois as locações lhe rendem aproximadamente R\$8.000,00 por mês e há inúmeras reservas feitas para a unidade. Com base em tais fatos, requereu a concessão de tutela de urgência para que cesse a proibição de locação de sua unidade autônoma.

O pedido de tutela provisória foi indeferido e, em que pese o inconformismo manifestado, a respeitável decisão agravada deve ser mantida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O presente agravo foi interposto contra a decisão que indeferiu pedido de tutela de urgência, de modo que, neste momento, somente é possível analisar a existência ou não dos requisitos legais que autorizam a medida, sob pena de se antecipar o julgamento de mérito, que depende de observância do devido processo legal, ou seja, do pleno exercício do contraditório e da ampla defesa, com a produção de todas as provas que se fizerem necessárias.

No que concerne à proibição à locação para temporada de unidades autônomas de condomínio edilício, realizadas por meio de plataformas digitais como o Airbnb, esta Colenda Câmara possui o entendimento de que apenas no caso de haver previsão expressa na convenção condominial é lícita a imposição de tal restrição ao direito de propriedade.

A propósito, confira-se: **Apelação Cível 1002697-72.2018.8.26.0704, Rel. Milton Carvalho, 36ª Câmara de Direito Privado, j. 21/02/2019; Agravo de Instrumento 2224345-22.2017.8.26.0000, Rel. Jayme Queiroz Lopes, 36ª Câmara de Direito Privado, j.23/03/2018.**

No caso em exame, porém, ainda que a administração do condomínio tenha imposto aos condôminos restrição ao direito de propriedade das unidades autônomas de que são titulares, não restou evidenciada a probabilidade do direito alegada pelo agravante.

O agravante se insurge contra o comunicado datado de 18/03/2020, enviado aos condôminos do Condomínio Mood nos seguintes termos:

Em razão do surto mundial do COVID-19, e em sintonia com as melhores práticas adotadas para impedir o seu avanço, considerando as dimensões do prédio, o número de apartamentos e de moradores, visando zelar pelo bem estar do condomínio, a Administração comunica que a partir da presente data, ficam suspensas



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

as reservas de locação curta temporada por aplicativos, bem como as havidas diretamente com os proprietários e/ou administradores, (Airbnb) e Assemelhados.

Permanecem no prédio os hóspedes que ingressaram antes do dia 18/03/2020, até a data prevista para o término do período locado.

A normalização está relacionada ao acompanhamento do desenvolvimento da pandemia.

Contamos com a compreensão e colaboração (fls. 19 autos do processo de origem) (realces não originais).

São fatos notórios que a Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou, em 11/03/2020, a pandemia de Covid-19, por ser a doença provocada pelo coronavírus uma ameaça para grande quantidade de pessoas, em todo o mundo, de forma simultânea, e que o número de infectados e mortos continua a aumentar diariamente em muitos países, inclusive no Brasil.

No Brasil, a Lei 13.979/2020 previu medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública decorrente do coronavírus, com o intuito de proteger a coletividade (artigo 1º, § 1º), dentre as quais o isolamento e a quarentena, regulamentadas pela Portaria 356/2020 do Ministério da Saúde.

Pelo Decreto Legislativo 06/2020, o Congresso Nacional reconheceu a ocorrência de estado de calamidade pública.

No Estado de São Paulo, por meio do Decreto 64.881/2020, foi decretada quarentena em razão do contexto da pandemia de Covid-19, com recomendação expressa de que *a circulação de pessoas no âmbito do Estado de São Paulo se limite às necessidades imediatas de alimentação, cuidados de saúde e exercício de atividades essenciais* (artigo 4º).

Diante de tal arcabouço legislativo e recomendações emanadas pelo Ministério da Saúde e pelo governo do Estado de São Paulo,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ainda que não exista vedação legal à locação de unidades autônomas em condomínio edilício por temporada no período em que subsistir a pandemia, se mostra legítima a proibição imposta pela administração do condomínio aos condôminos, uma vez que a medida, que visa diminuir o fluxo e a circulação de pessoas dentro do condomínio, atende às recomendações de órgãos oficiais e tem por finalidade exatamente a preservação e proteção da saúde da coletividade de moradores.

Nos termos do artigo 1.336, IV, do Código Civil, é dever dos condôminos não utilizar as partes de sua propriedade exclusiva de maneira prejudicial à salubridade. E, conforme dispõe o artigo 1.348, II, do mesmo diploma legal, compete ao síndico praticar os atos necessários à defesa do interesse comum.

Aliás, a própria convenção do condomínio agravado, em seu artigo 6º, parágrafo 13, prevê dentre os deveres dos condôminos aquele de *q) cumprir, observar e fazer observar as determinações emanadas das autoridades públicas, bem como, aquelas da administração do condomínio, ligadas ao interesse comum em geral* (fls. 104).

Assim, diante da gravidade do contexto hoje vivenciado por todo o país (mas especialmente pelo Estado de São Paulo, que conta com o maior número de vítimas fatais da doença) e da relevância do bem jurídico que se visa proteger (a saúde pública), ao menos nesta fase de cognição sumária, é de rigor que seja privilegiado o interesse da coletividade de moradores do condomínio em detrimento do direito individual dos condôminos que utilizam suas unidades autônomas para locações de temporada, por meio de aplicativos digitais, inclusive porque, a concessão da tutela de urgência requerida pelo agravante pode gerar riscos à saúde de todos os moradores do condomínio.

Ressalte-se que a suspensão determinada pelos agravados quanto à proibição de locações para temporada é provisória e será normalizada



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

com a melhora da situação de pandemia, e que não foi a única medida adotada pelos agravados como forma de preservar a coletividade de moradores e funcionários, pois também houve a interdição de áreas comuns, a proibição de entrada de prestadores de serviços e corretores de imóveis no condomínio, além da redução do horário de funcionamento da administração (fls. 176 e 178/180 dos autos do processo de origem).

Além disso, os documentos que instruíram a petição inicial indicam que o agravante possuía reservas de locação por meio da plataforma Airbnb apenas para datas anteriores à interposição deste recurso (fls. 20/25).

Nesse cenário, ainda que a medida restritiva estabelecida pelo condomínio possa eventualmente acarretar prejuízos financeiros ao agravante – cujo ressarcimento, aliás, é umas pretensões formuladas na demanda processada perante o Juízo *a quo* –, não se vislumbrando a probabilidade do direito alegado, impunha-se mesmo indeferir a tutela de urgência requerida, porquanto o artigo 300 do Código de Processo Civil exige a presença concomitante de ambos os requisitos nele estabelecidos.

Por tais fundamentos, ***nega-se provimento*** ao recurso.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator