



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

3ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 225/227, 2º Andar., Tatuapé - CEP 03085-901, Fone: (11) 2293-3154, São Paulo-SP - E-mail: tatuape3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1014407-38.2021.8.26.0008**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **Condominio Be.live Tatuapé**
 Requerido: **Michael Angelo Ramos Bulzachelli**

Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luciano Gonçalves Paes Leme**

Vistos

1) **Concedo ao autor prazo de quinze dias para exibir certidão da matrícula correspondente à unidade autônoma identificada na petição inicial, unidade n.º 76.**

2) **Em um juízo de cognição sumária, o réu, titular de direitos sobre a unidade autônoma n.º 76, integrante do condomínio-autor, não pode ser privado do direito de ceder seu uso e gozo onerosamente, ainda que por curtos períodos (ou curtíssimos prazos), ainda que por meio de plataformas digitais, ainda que para simples e temporária morada, ainda que para mera estada, vale sublinhar, ainda que ausentes (nos cessionários) a ideia de permanência e o ânimo definitivo, fato que não contraria, ao menos em primeira valoração, a finalidade residencial do condomínio. In casu, o autor, prima facie, não pode criar embaraço à cessão temporária de unidades condominiais.**

A situação exposta, em cotejo com o contrato de hospedagem, tratado na Lei n.º 11.771/2008, em seu art. 23, mais se aproxima da locação para temporada, objeto dos arts. 48-50 da Lei n.º 8.245/1991. O réu, mediante as cessões noticiadas, não exerce, infere-se do apresentado (cf. fls. 68-73 e 118-134), atividade empresarial, tampouco presta os denominados serviços de hospedagem, conexos com os de alojamento temporário. O modelo negocial, então envolvendo plataformas digitais e cessões por curto prazo, por si, não transmuda a destinação da unidade imobiliária, não desvirtua sua finalidade residencial nem indica o uso comercial do imóvel. Em princípio, portanto, a conduta do ré não ofende a convenção condominial, seu artigo 5.ª (cf. fls. 82).

Solução outra, por sua vez, impor-se-ia, pelo menos em um primeiro exame, se a convenção condominial ou deliberação assemblear por maioria qualificada restringisse, com vistas à segurança e ao sossego dos condôminos, a locação de curta temporada. Entretanto, não é esse o caso. Suficiente, assim, em um exame preliminar, para negar a tutela requerida, o fato da cessão não estar voltada ao estabelecimento de um ponto comercial, ao desenvolvimento (pelos locatários) de uma atividade econômica. Sob outro prisma, a hipótese sob análise não se amolda, às inteiras, à resolvida no REsp n.º 1.819.075/RS, rel. p/acórdão Min. Raul Araújo, j. 20.4.2021, que, além do mais, não foi apreciado sob o regime dos repetitivos; é desprovido de força vinculante.

Lá, de todo modo, a situação mais se aproximava do contrato de hospedagem; os condôminos/recorrentes, proprietários de três apartamentos, promoviam cessão fracionada, parcial, de dois de seus bens imóveis, cedendo, por curta temporada, onerosa, concomitante e separadamente, para distintas pessoas sem vínculos entre si, cômodos, quartos existentes em cada unidade condominial, disponibilizando, por vezes, serviços de internet e de lavanderia, a desnudar um contrato atípico de hospedagem, a desnaturar, aí sim, a destinação residencial do condomínio, afastando-se das circunstâncias aqui vislumbradas.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

3ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 225/227, 2º Andar., Tatuapé - CEP 03085-901, Fone: (11) 2293-3154, São Paulo-SP - E-mail: tatuape3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Dentro desse contexto, **descartada, nesse momento, a plausibilidade do direito invocado, indefiro a tutela provisória de urgência.**

2) Diante das especificidades da causa e de modo a adequar o rito processual às necessidades do conflito, deixo para o momento oportuno a análise da conveniência da audiência de conciliação.

3) **Cite-se o réu, por carta, para que ofereça contestação no prazo de quinze dias, sob pena de revelia.**

4) **Intimem-se.**

São Paulo, 04 de novembro de 2021.

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