



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2020.0000679297

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2119710-82.2020.8.26.0000, da Comarca de Guarujá, em que são agravantes DIEGO RODRIGO ANDRADE ARADE e FERNANDA ARAÚJO DOS SANTOS, é agravado STECO INCORPORAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em 34ª 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 Exmos. Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente sem voto), SOARES LEVADA E L. G. COSTA WAGNER.

São Paulo, 24 de agosto de 2020

LÍGIA ARAÚJO BISOJNI
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

VOTO Nº 39554
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2119710-82.2020.8.26.0000
COMARCA: GUARUJÁ
AGVTES.: DIEGO RODRIGO ANDRADE ARADE E OUTRO
AGVDA.: STECO INCORPORAÇÕES LTDA.

AGRAVO DE INSTRUMENTO – LIMINAR – Despejo –
 Infração contratual – Evidências suficientes de violação às
 normas condominiais (barulho, uso indevido de área comum),
 além de desrespeito às próprias orientações do Poder Público
 quanto à pandemia, com colocação dos outros condôminos em
 risco – Decisão que deferiu a liminar mantida – Recurso
 improvido, revogado o efeito suspensivo.

1. Trata-se de agravo de instrumento tirado por Diego Rodrigo Andrade Arade e Outro contra a r. decisão digitalizada às págs. 22/23 que, na ação de despejo por infração contratual que lhes ajuizou Steco Incorporações Ltda., deferiu a medida liminar para que os réus, ora agravantes, desocupem o imóvel, no prazo de 15 dias, sob pena de despejo coercitivo, com pretensão de atribuição de efeito suspensivo ao recurso, deferido por esta Relatora (págs. 178/179). Contraminuta às págs. 185/seguintes.

2. Os agravantes postulam, inicialmente, os benefícios da justiça gratuita. No mais, alegam que estão sendo indevidamente acusados de práticas que não cometeram, eis que nas reclamações acostadas à inicial não há menção de horário e dia específico das ocorrências que possam vincular os recorrentes. Dizem que, ao receberam a notificação extrajudicial, esta foi devidamente respondida, tendo o agravante Diego confessado que havia, de fato, pulado na piscina, em um ato impensado, tendo se desculpado, pedindo a reconsideração do arbitramento da multa, sem resposta por parte da administradora, que violou o dispositivo da norma do condomínio. Alegam que a manutenção da medida acarretará inúmeros prejuízos aos agravantes, pois



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

ficarão desalojados nesse período de crise sanitária e econômica. Postulam, assim, a revogação da tutela deferida.

3. De início, conheço, excepcionalmente, do recurso, embora não devidamente preparado, sob pena de frustrar-se a garantia constitucional do acesso ao Poder Judiciário. Anoto, todavia, que o pedido da gratuidade processual deverá ser efetivamente apreciado pelo juízo de primeiro grau, competente para o feito, sob pena de supressão de um grau de jurisdição.

No mais, é cediço que nas ações de despejo é possível a antecipação de tutela nas hipóteses previstas expressamente no art. 59, § 1º, da Lei do Inquilinato.

As hipóteses elencadas no dispositivo legal acima mencionado consubstanciam situações hábeis ao deferimento da chamada "tutela de evidência".

Ensina a doutrina que *"são de tutela antecipada de 'evidência', porque neles se corporificam direitos líquidos e certos de o locador obter imediatamente a posse do imóvel locado. Nesses casos opera-se em prol do locador muito mais do que o 'fumus boni iuris', que autoriza a concessão de liminar nas ações cautelares, senão um direito evidente calcado em prova inequívoca autorizadora da tutela antecipada"* (FUX, Luiz. Tutela antecipada e locações: os fundamentos da antecipação da tutela e sua aplicação na relação locatícia. 2ª ed. Rio de Janeiro: Destaque, 1996, p. 134).

No entanto, caso outras situações excepcionais sejam verificadas no caso concreto, é possível conceder a tutela de urgência com base no art. 300 do CPC, desde que estejam preenchidos os requisitos do *fumus boni iuris* e do *periculum in mora*.

No sentido da possibilidade de concessão da tutela de urgência, nas ações de despejo, com base no art. 300 do CPC, esta Corte já



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

se manifestou no AgReg 2026400-27.2017.8.26.0000/50000, de Relatoria do Des. Melo Bueno, julgado em 11.04.2017.

Na espécie, o pedido de despejo liminar veio fundamentado em infrações contratuais recorrentes dos locatários, ora agravantes, relacionadas a barulho em horas inapropriadas, utilização de área comum interdita em razão da pandemia, aglomeração em razão de reuniões e festas, ora em sua unidade locada, ora em unidades de outros colegas, a inclusive colocar em risco o condomínio, em razão da possibilidade de disseminação da doença ocasionada por COVID-19.

Há suficientes provas de diversas reclamações de outros condôminos, relacionadas a problemas envolvendo sempre as mesmas unidades condominiais, quais sejam, a dos réus, ora agravados, e de outros “vizinhos” (págs. 44 e seguintes dos autos de origem; 214 e seguintes destes autos). Trouxe o condomínio, outrossim, fotos evidenciando a realização das reuniões/encontros que se realizavam nos apartamentos mencionados nas reclamações (págs. 209/seguentes).

Saliente-se que o condomínio chegou a trazer prova de pedido de rescisão de outro contrato locatício em razão dos problemas em que os agravados estavam envolvidos (pág. 44 dos autos de origem).

O coagravante Diego chega a confessar que utilizou a piscina quando esta já estava interdita em razão da grave pandemia ocasionada por COVID-19.

Os agravantes foram notificados em mais de uma oportunidade (págs. 55/58 dos autos de origem; 225/228 destes autos) e já suportaram a imposição de multa (pág. 213), mas as condutas não cessaram, conforme se denota das provas dos autos.

Conforme bem asseverou o juiz da causa, “... *Fato é que as condutas dos réus vêm ensejando a imposição de multa pelo condomínio, que poderá recair ao autor, como locador do bem, configurando-se, assim, o*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

"periculum in mora". A situação não se reverteu mesmo com a imposição da primeira multa fixada pelo condomínio, o que poderá gerar agravamento das multas e aumento do risco de que o prejuízo final, caso não concedida a liminar, inverta a finalidade da locação..." (pág. 22).

Não é demais enfatizar, novamente, que se trata de pedido de despejo por infrações contratuais, infrações estas que estão, inclusive, colocando em risco a saúde de todos os outros condôminos nesta fase epidemiológica, além de poderem gerar problemas patrimoniais à locadora, ora agravante.

A Constituição Federal, em seu primeiro capítulo, a partir do artigo 5º, trata dos direitos e deveres fundamentais do cidadão, privilegiando o equilíbrio entre ambos, de forma que não se possa prejudicar direito alheio para exercer pretensão própria.

Assim sendo, diante da particularidade do caso, em que evidenciada situação de quebra das regras condominiais, e desrespeito até mesmo às orientações do Poder Público atinentes à pandemia, entendo possível a concessão da tutela antecipada de urgência, nos termos do art. 300 do CPC, ficando mantida a r. decisão combatida.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso, revogado o efeito suspensivo.

LÍGIA ARAÚJO BISOGNI
Relatora