PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE CALDAS NOVAS
2ª Vara (Cível, Faz Públicas Estadual e Residual e Registros Públicos)
Avenida C, 1385, Itagai III, Caldas Novas - GO, CEP: 75.682-096
Whatsapp: (64) 3454-9614 E-mail: gab2varacaldas@tjgo.jus.br

PROCESSO: 5809961-06.2024.8.09.0024
CLASSE: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Tutela Provisória de Urgência e Tutela Provisória de Evidência -> Tutela Cautelar Antecedente
AUTOR: Weciley Martins Palmeira
RÉU: WAM HOTÉIS LTDA (RIVIERA PARK HOTEL)

DECISÃO

Trata-se de **tutela antecipada requerida em caráter antecedente** ajuizada por **Weciley Martins Palmeira** em face de **Riveira Park Thermas Flat Service** e **Wam Hotéis Ltda**, partes qualificadas.

Narra a inicial, em síntese, que o autor é proprietário de 28 (vinte e oito) apartamentos localizados no empreendimento Riviera Park Thermas Flat Service, e, desde a aquisição, embora não integrantes do "*pool*", tem oferecido serviços de hospedagem das unidades habitacionais a terceiros.

Menciona que, não obstante a publicidade realizada no momento de venda do empreendimento, a qual garantia aos compradores o direito de morar, locar, ingressar no sistema "*pool*" e usufruir livremente das unidades e habitualidade da prática entre os proprietários não integrantes do sistema, a ré passou a informar que, a partir da data de 19/08/2024, junto à solicitação de reservas, deverá ser preenchida um novo modelo de autorização de hospedagem.

Afirma que, no modelo de autorização imposto, os proprietários das unidades habitacionais devem obrigatoriamente declarar que o uso se dará para fins não comerciais, o que tem vedado a locação das unidades não integradas ao "*pool*".

Por esta razão, busca, em sede de tutela de urgência, em caráter antecedente, a autorização para exercer a propriedade plena da unidade imobiliária no Riveira Park Hotel, com o direito à locação direta com fim comercial e sem intervenção da administradora do sistema "*pool*", assim como pela determinação para que a ré se abstenha de aplicar qualquer penalidade administrativa ou obstar as reservas pactuadas livremente pelo autor.

Instruiu a inicial com procuração e documentos (mov. 01).

Vieram-me conclusos.

Breve relato.

Fundamento e decido.

Intime-se a parte autora para, no prazo de 15 (quinze) dias, acostar os documentos que entender pertinentes à comprovação do alegado direito real sob as unidades.

Ainda, tendo em vista que não houve vinculação da guia de n. 06684518-1/50, sobre a qual a parte autora afirma o pagamento (mov. 01, arq. 07), **determino** à Escrivania que realize a vinculação da guia respectiva nestes autos ou, na impossibilidade de fazer a sobredita vinculação, justificá-la.

Por outro lado, embora o pagamento das custas processuais constitua efetiva condição de procedibilidade, por medida de celeridade e economia processual, passo à apreciação do pedido formulado em sede de tutela de urgência.

O Código de Processo Civil estabelece que "a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo" (art. 300, CPC), podendo ser concedida em caráter antecedente ou incidental (art. 294, parágrafo único).

No mesmo sentido, o artigo 305 do Código de Processo Civil dispõe que:

> "Art. 303. Nos casos em que a urgência for contemporânea à propositura da ação, a petição inicial pode limitar-se ao requerimento da tutela antecipada e à indicação do pedido de tutela final, com a exposição da lide, do direito que se busca realizar e do perigo de dano ou do risco ao resultado útil do processo."

Transpondo tais lições, no caso concreto, entendo pela concessão da tutela de urgência perseguida.

A parte autora pretende, em sede de tutela antecipada, a autorização para exercer a propriedade plena da unidade imobiliária no Riveira Park Hotel, com o direito à locação direta com fim comercial e sem intervenção da administradora do sistema "*pool*", assim como pela determinação para que a ré se abstenha de aplicar qualquer penalidade administrativa ou obstar as reservas pactuadas livremente pelo autor.

Nesse sentido, entendo presente, ainda que forma perfunctória, a probabilidade do direito invocado.

Não obstante a menção ao artigo 8º da Convenção do Condomínio Riviera Park Thermas Flat Service no novo modelo de autorização do uso dos apartamentos, o qual supostamente proíbe a atividade do "*pool*" paralelo de locação, os documentos que instruem à inicial corroboram com a alegada habitualidade da prática.

Diante de tal quadro, o que se verifica nos autos é o comportamento contraditório da parte ré.

Um dos princípios fundamentais do direito privado é o da boa-fé objetiva, cuja função é estabelecer um padrão ético de conduta para as partes nas relações obrigacionais.

Como desdobramento do referido princípio, surge a figura do *Venire Contra Factum Proprium*, instituto este que veda o comportamento contraditório da parte, que, comportando-se de determinada maneira, gera expectativas em outra de que seu

comportamento permanecerá inalterado.

Nesta linha de intelecção, o comportamento aquiescente da ré, manifestado em período contínuo e longevo, é contrário à repentina proibição de locação de unidades não integradas ao "*pool*".

Assim, dada a linearidade do comportamento da parte ré, entendo aparente a expectativa gerada nos proprietários quanto à permissão de explorar as unidades economicamente, manifestando, portanto, ao menos por ora, a probabilidade do direito destes de realizar as locações das unidades, ainda que não integrantes do "*pool*".

No mesmo sentido, entendo evidente o suposto perigo de dano, haja vista a proximidade das locações já realizadas pelo autor; o evidente prejuízo, caso estas não aconteçam e o provável constrangimento a ser gerado nos hospedes, caso sejam proibidos pela administradora de acessar à unidade.

Nesse sentido, em sede de cognição não exauriente, entendo satisfatoriamente presentes os requisitos necessários para concessão da tutela requestada.

Há de se destacar, ainda, que não há risco de irreversibilidade da medida, pois, a qualquer momento, esta poderá ser revista ou revogada, caso haja motivo para tanto.

Ao teor do exposto, **defiro** a tutela antecipada pretendida, garantindo ao autor o exercício pleno de todos os direitos inerentes à propriedade de suas unidades localizadas no empreendimento Riviera Park Thermas Flat Service, autorizando, inclusive, a locação direta com fim comercial, sem intervenção da administradora do sistema "*pool*".

Determino à parte ré que se abstenha de aplicar qualquer penalidade administrativa advinda da locação/permissão de uso a título oneroso, assim como exigir a assinatura de termo de autorização com vedação de locação direta das unidades de forma comercial e proibir e/ou obstar qualquer efetivação de reservas e/ou hospedagens autorizadas pelo autor, sob pena de aplicação de multa por descumprimento.

Intime-se a parte autora para que, no prazo de 15 (quinze) dias, adite o pedido inicial, sob pena de indeferimento e extinção sem resolução de mérito, nos termos do artigo 303, § 2 º, do Código de Processo Civil.

Proceda-se ao agendamento da audiência de conciliação, junto ao CEJUSC, devendo a serventia cumprir os atos necessários para sua realização, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, apondo data e horário da audiência na carta/mandado.

Cite(m)-se o(a/s) demandado(a/s) para os termos da presente ação, no endereço indicado na exordial, bem como para comparecer à audiência designada pelo CEJUSC (artigo 303, § 1°, II, do C´doigo de Processo Civil).

Ficam as partes advertidas:

1) na impossibilidade, devidamente justificada, de comparecer à audiência por videoconferência deverá ser comunicada até 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, sem prejuízo da apresentação de contestação, cujo prazo se inicia na data para a qual foi designada a audiência, sendo realizada ou não;

2) o não comparecimento injustificado das partes à audiência de conciliação será considerado ato atentatório à dignidade da justiça, sujeito a multa de até 2% (dois por cento) da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa;

3) as partes devem estar acompanhadas de advogados ou defensores públicos;

4) a parte poderá constituir representante, via procuração específica, com poderes para negociar e transigir;

5) independentemente de intimação, o termo inicial do prazo de 15 (quinze) dias para a oferta de contestação, por escrito, pelo(a/s) demandado(a/s), sob pena de revelia e de serem presumidas como verdadeiras as alegações de fato formuladas pela parte autora, será a data da audiência de conciliação quando qualquer parte não comparecer ou, comparecendo, não ocorrer a composição ou do protocolo do pedido de cancelamento da audiência apresentado pelo(a/s) demandado(a/s), na hipótese do art. 334, §4º, I, do Código de Processo Civil;

6) a audiência de conciliação/mediação somente não será realizada caso ambas as partes, incluídos todos os litisconsortes, manifestarem, expressamente, o desinteresse na composição (art. 334, §4º, I, Código de Processo Civil);

7) Nos termos da Deliberação n.º 01/2017 do Núcleo Permanente de Métodos Consensuais de Solução de Conflitos NUPEMEC do TJGO, a parte autora deverá efetuar o pagamento da remuneração devida ao conciliador/mediador da audiência a ser realizada no CEJUSC, conforme parâmetros estabelecidos na Instrução de Serviço 002/2016 do NUPEMEC..

O pagamento da remuneração do conciliador/mediador da audiência deverá ser feito pela parte autora, os quais deverão ser antecipados segundo os valores discriminados nos anexos do Decreto Judiciário nº 757/2018, mediante depósito em conta a ser indicada por certidão, com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data da audiência, cujo comprovante deverá ser acostado em até 72 (setenta e duas) horas antes da data pautada (artigo 5º da Deliberação nº 01/2018 - NUPEMEC-TJGO).

Saliento que é obrigação do causídico patrocinante proceder ao contato telefônico junto ao CEJUSC (telefone WhatsApp - (64) 3454-9658, e-mail - cejuscccaldasnovas@tjgo.jus.br), a fim de buscar as informações necessárias à realização do depósito.

Registre-se, por fim, que a comprovação do recolhimento deverá ser feita via PROJUDI, com a apresentação do comprovante no processo e, caso não haja a comprovação efetiva do pagamento dos honorários do conciliador, o processo será retirado da pauta e a audiência não se realizará.

Cumpram-se as diligências necessárias.

Nos termos dos arts. 136 a 139 do Código de Normas de Procedimentos do Foro Judicial da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Goiás, o presente ato judicial possui força de mandado de citação e intimação, ofício, alvará judicial e carta precatória.

Caldas Novas, datado digitalmente.

(assinado digitalmente)
ÉLIOS MATTOS DE ALBUQUERQUE FILHO
Juiz de Direito