



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA

1ª VARA CÍVEL

Rua Professor Eugênio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP 06502-025,

Fone: 11 4322-9839, Santana de Parnaíba-SP - E-mail: parnaiba1cv@tjsp.jus.br

Telefone: 11 4322-9839 - E-mail: parnaiba1cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo Digital nº: **1001894-18.2022.8.26.0068**

Classe – Assunto: **Despejo por Falta de Pagamento - Inadimplemento**

Requerente: **Wn Administracao e Participacoes S/A**

Requerido: **Roberta Nagel da Boit de Oliveira**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Natália Assis Mascarenhas**

Vistos.

1) Há grande controvérsia quanto ao abandono do imóvel.

De fato, a certidão da oficial de justiça de fl. 416 denota que o imóvel está desocupado de pessoas, mas também demonstra que havia no local caixas de transportadora, o que indica que o imóvel não está abandonado – seja porque há pessoas no local ou mesmo porque elas ainda adentram o imóvel para realizar a possível mudança.

Destarte, revogo a parte da decisão que indicou que o juízo foi levado a erro mas, por ora, mantenho a decisão de fl. 411 no que tange ao não deferimento da liminar de desocupação.

2) Ante o comparecimento espontâneo da requerida aos autos (fls. 92/97), em 08/04/2022, dou-a por citada, fluindo a partir daquela data o prazo para apresentação de contestação, nos termos do art. 239, §1º, do CPC.

A ausência de contestação implicará revelia e presunção de veracidade da matéria fática apresentada na petição inicial.

3) Designo audiência de conciliação para o dia **09/05/2022 às 14:00h**, a ser realizada pelo Sistema Microsoft Teams, que seguirá as orientações do Comunicado CG 284/2020, podendo ser acessado diretamente pelo computador ou smartphone, **recomendando o uso de fone de ouvido** para minimizar os ruídos externos.

4) Compulsando os autos e analisando ambas as ações, observo que são negócios distintos, com produção de provas distintas, sendo óbvio que a ação de despejo possui uma dilação probatória muito mais simples (meramente documental), que a ação de obrigação de fazer. Sendo assim, não é possível retardar a prestação jurisdicional dos presentes autos, sob pena de causar inegável prejuízo a razoável duração do processo. Assim, revogo a decisão de apensamento e julgamento em conjunto, mormente porque o direito de preferência não desnatura o contrato de locação, não podendo, inclusive, as parcelas do aluguel abater do valor do imóvel, conforme se denota do contrato em anexo. Em suma, a alienação do imóvel do imóvel é distinta da locação, não sendo empecilho para a análise da rescisão do contrato locatício.

5) Autorizo a vistoria, desde que acompanhado por oficial de justiça, cabendo ao advogado da parte autora diligenciar junto a mesma oficiala de justiça que fez a certidão de fls. 461, designando data próxima para agendamento da vistoria. Expeça-se a serventia o necessário, providenciando o autor o pagamento das eventuais custas.

Em caso de **excepcional necessidade**, se as partes e/ou testemunhas não dispuserem de meios necessários para acesso à sala virtual de audiência, poderão dirigir-se ao Fórum da Comarca de Santana de Parnaíba, no mesmo dia e horário acima designados, para participar da audiência, oportunidade que lhe será disponibilizado computador com câmera e um funcionário efetuará seu



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA
FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA
1ª VARA CÍVEL

Rua Professor Eugênio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP 06502-025,
 Fone: 11 4322-9839, Santana de Parnaíba-SP - E-mail: parnaiba1cv@tjsp.jus.br
 Telefone: 11 4322-9839 - E-mail: parnaiba1cv@tjsp.jus.br

ingresso na solenidade, que será realizada de forma **mista** (parte remota, parte presencial), conforme estabelecido no item 17 do Comunicado Conjunto n.º 581/2020. Em tal caso, caberá ao advogado comunicar nos autos, **no mínimo 05 dias** antes da audiência, que a parte comparecerá ao Fórum na data da audiência ora designada; interpretando-se, no silêncio, que será desnecessária a utilização da sala de audiências no fórum.

Observe-se que o advogado de qualquer das partes poderá participar da audiência em seu escritório ou onde melhor lhe convier por ser realizada através do Microsoft Teams, não podendo acompanhar a parte que vier ao fórum para audiência mista, priorizando-se assim o distanciamento social.

Alerta-se que, eventualmente, poderá ocorrer atraso na realização das audiências por vídeo conferência, de modo que, nessa hipótese, antes da entrada do organizador/magistrado na sala da audiência virtual, os participantes devem aguardar o seu início, e em caso de dúvida, poderá enviar mensagem **de texto** para o whatsapp do escrevente de sala (número será indicado em certidão a ser expedida pelo cartório).

Providencie a serventia o QR CODE e LINK da audiência, certificando nos autos, bem como esclarecendo as orientações para audiência.

Cabe aos advogados o encaminhamento do código QR às partes e prepostos. Não há necessidade de peticionamento com o e-mail das partes, uma vez que o QR-Code e link ficarão disponíveis nos autos, evitando a análise de petições e trabalho de envio de emails.

No mais, aguarde-se a realização de audiência.

Intimem-se.

Santana de Parnaíba, 11 de abril de 2022.

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