



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2020.0000253656

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2064890-16.2020.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante [REDACTED], é agravado [REDACTED].

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) e RUY COPPOLA.

São Paulo, 13 de abril de 2020.

LUIS FERNANDO NISHI

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 29121

Agravo de Instrumento nº 2064890-16.2020.8.26.0000

Comarca: São Paulo – Foro Regional de Jabaquara – 5ª Vara Cível

Agravante: [REDACTED]

Agravado: [REDACTED]

Juíza 1ª Inst.: Dra. Cláudia Félix de Lima

32ª Câmara de Direito Privado

AGRAVO DE INSTRUMENTO – CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO – CAUTELAR ANTECEDENTE – PEDIDO LIMINAR – DESCABIMENTO – Elementos presentes não autorizam a concessão da medida – Agravante que pretende autorização para continuidade das obras em sua unidade condominial – Impossibilidade – Realização de reforma com a finalidade de melhoria do apartamento – Inexistência de necessidade de reparos emergenciais – Suspensão da execução das obras em razão da pandemia do COVID-19 – Situação excepcional e delicada, com adoção de rigorosas medidas restritivas pra contenção da propagação do vírus, em atenção às orientações dos Poderes Públicos Estadual e Municipal – Concessão da tutela que colocaria em perigo todos os demais condôminos, com evidente agravamento dos riscos de contaminação e proliferação do COVID-19 – DECISÃO AGRAVADA MANTIDA – RECURSO IMPROVIDO.

Vistos.

[REDACTED] Agravo de instrumento interposto por [REDACTED] contra respeitável decisão trasladada a fls. 9/11 que, nos autos da ação cautelar movida contra [REDACTED] indeferiu a tutela de urgência.

Alega, em síntese, que é proprietário de uma unidade autônoma no condomínio agravado e, em 03.12.2019, precisou realizar obras no imóvel para melhorias na cozinha, nos quartos e nos dois banheiros, as quais foram autorizadas pelo síndico em 06.03.2020, iniciando os serviços no dia

seguinte.

Aduz que, para que as obras não afetassem sua família, notadamente seus dois filhos pequenos, se mudaram provisoriamente para um apartamento, com prazo de locação determinado, através da plataforma 'Airbnb', sem a possibilidade de prorrogação de vigência..

Afirma que os trabalhos de execução da reforma do imóvel transcorreram normalmente até o dia 26.03.2020, todavia, o condomínio agravado suspendeu autorização de acesso e qualquer obra em razão da pandemia do COVID-19 sem comunicar previamente os proprietários.

Sustenta a urgência da situação e que as obras são emergenciais, vez que a família do agravante não tem para onde ir e, ainda que volte para seu apartamento, não é possível a moradia, ausente possibilidade de uso da cozinha e dos banheiros.

Pugna pela concessão de efeito suspensivo/ativo, e, ao final, pelo provimento recursal, para que seja autorizada a continuidade da obra, com a liberação do acesso dos prestadores de serviços anteriormente contratados.

Foi indeferido o efeito suspensivo/ativo.

É o relatório, passo ao voto.

Desnecessário desencadear o contraditório, vez que o desfecho recursal não implicará em prejuízo à parte adversa. Por outro lado, não sendo obrigatória a requisição de informações, passe-se, de pronto, ao exame da controvérsia.

O recurso não comporta provimento.

Pesem as afirmações do agravante acerca da urgência das obras em seu apartamento, bem como da situação em que se encontra sua família, é certo que as alegações devem ser sopesadas frente ao delicado e excepcional panorama em razão da pandemia do COVID-19.

Na hipótese dos autos, o próprio agravante noticia que a **realização das obras teve como finalidade a melhoria do imóvel**, não sendo o caso de reparos emergenciais, como ocorreria, por exemplo, se a necessidade decorresse de vazamento hidráulico ou problemas elétricos, que colocassem em risco à integridade dos moradores do apartamento.

No mais, consta, inclusive, da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) que a execução dos serviços no local demoraria, ao menos, dois meses (fls. 22), o que, de qualquer maneira, impediria o retorno do agravante e de seus familiares ao imóvel antes de 09.05.2020 (prazo final da obra), encontrando-se, atualmente, em imóvel alugado.

A simples alegação de impossibilidade de renovação da locação não é suficiente para a concessão da liminar, mesmo porque possui tempo hábil de providenciar outro local.

Como se vê, infelizmente, iniciada a reforma na unidade condominial do agravante, a execução foi suspensa diante da situação extraordinária hoje vivenciada, não havendo como ser deferida a tutela de urgência postulada, sob pena de se colocar em perigo todos os demais condôminos, com evidente agravamento dos riscos de contaminação e proliferação do COVID-19 se autorizada a continuidade das obras no apartamento.

Bem salientou o MM. Juízo na decisão agravada:

“Por óbvio não há nada mais comum do que a realização de uma obra/reforma em apartamentos, ocorre que estamos diante de um cenário, como já dito, extremamente peculiar e sensível em que, se não adotadas medidas rígidas de cautela e prevenção, graves prejuízos não só aos moradores do condomínio réu, mas até mesmo aos moradores da região em que está localizado o imóvel podem ocorrer.

As características dos condomínios agravam a propagação do vírus, já que há convívio extremamente próximo entre pessoas, além do inevitável compartilhamento das áreas comuns.

Neste momento, é preciso considerar as determinações de abstenção de circulação para evitar a indesejada propagação do vírus.

A autorização para continuidade das obras no apartamento do autor implicaria o aumento da circulação de pessoas no condomínio, especialmente em seus elevadores e áreas de serviço para o transporte de materiais de construção, além da consequente necessidade de realização de limpeza dos ambientes pelos funcionários do local.” (fls. 10 – se grifos no original)

Ou seja, embora lamentável em todos os aspectos a situação pela qual atravessa o agravante, mantém-se suspensa a execução da reforma em seu apartamento, porquanto imprescindível a restrição de circulação de pessoas no condomínio agravado, haja vista as necessárias e rigorosas medidas restritivas para contenção da propagação do vírus COVID-19, em atenção às orientações dos Poderes Públicos Estadual e Municipal.

Em tempo de pandemia, com a necessidade de medidas protetivas que sobrelevam o interesse individual em prol do coletivo e da saúde pública, clara a força maior que justifica sacrifício de todos, obstativas da pretendida providência liminar acautelatória.

Dessa forma, sem os requisitos e os pressupostos necessários, de rigor o indeferimento da liminar pretendida, com a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

manutenção da r. decisão agravada pelos seus próprios e bem lançados fundamentos.

Ante o exposto, e pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso interposto.

LUIS FERNANDO NISHI
Relator