



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2020.0000317293

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2075720-41.2020.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes [REDACTED] é agravado [REDACTED]

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) e MARCONDES D'ANGELO.

São Paulo, 6 de maio de 2020.

ALMEIDA SAMPAIO
Relator
Assinatura Eletrônica

Voto nº 47.232

Agravo de Instrumento nº 2075720-41.2020.8.26.0000

Agravantes: [REDACTED]

Agravado: [REDACTED]

Comarca: São Paulo

Câmara: 25ª Câmara de Direito Privado

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO ORDINÁRIA COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA COM O PROPÓSITO DE COMPELIR O CONDOMÍNIO A PERMITIR A ENTRADA DE TODOS OS PRESTADORES DE SERVIÇOS CONTRATADOS POR CASAL CONDÔMINO PARA CONSECUÇÃO DE OBRA NO INTERIOR DO IMÓVEL PARALISADA EM VIRTUDE DO REGIME DE QUARENTENA IMPOSTO POR CONTA DO COVID-19 – LIMINAR NEGADA - IRRESIGNAÇÃO NÃO ACOLHIDA – AGRAVO IMPROVIDO.

[REDACTED], inconformados com a r. decisão que indeferiu pedido liminar, nos autos da ação ordinária movida contra [REDACTED], ajuízam o presente Agravo de Instrumento propugnando pela reversão da decisão, eis que presentes os requisitos legais para a concessão de tutela de urgência.

Relatam os agravantes que encontram-se esperando o primeiro filho do casal e, em razão disso, resolveram reformar o imóvel próprio para adequá-lo ao bebê. No entanto, foram surpreendidos com o comunicado emitido pelo condomínio agravado,

determinando a suspensão das obras em andamento, por prazo indeterminado, em razão da pandemia do Covid-19, o chamado “Coronavírus”, exurgindo daí a necessidade de concessão de medida liminar para suspender a determinação.

Segundo eles, a probabilidade do direito está escorada em recente jurisprudência deste tribunal (Mandado de Segurança nº 2061157-42.2020.8.26.0000, da 2ª Câmara de Direito Público); no Decreto Estadual 64.881/2020 e a Deliberação 2 do Comitê Administrativo Extraordinário COVID19, instituído pelo Decreto Estadual nº64.864/2020; bem como no inciso XXII, do artigo 5º e inciso III, do artigo 1º, ambos da Constituição Federal, e os artigos 1.331 e 1.335, ambos do Código Civil.

Quanto ao perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, embasam no fato de que, se a prestação jurisdicional demorar, residirão em ambiente incondizente com as necessidades mínimas necessárias, aliado o fato de que o locador do apartamento provisório não renovará o contrato de aluguel, além dos enormes prejuízos que arcarão com os valores a título de multas decorrentes das rescisões/suspensões contratuais com todos os fornecedores contratados, conforme anexos contratos/propostas comerciais aceitas, haja vista que ainda não há previsão para a pandemia do Covid-19 melhorar, conforme autoridades técnicas e governamentais.

Por tais razões, pretendem a concessão da tutela antecipada recursal, para que o agravado seja compelido a permitir a entrada de todos os prestadores de serviços contratados para consecução de obra no interior do imóvel próprio, que foi paralisada em virtude do regime de quarentena imposto por conta do Covid-19, sob pena de multa diária de R\$300,00, por dia de descumprimento, até o término da obra.

Indeferida a pretendida liminar e ausente prejuízo à parte contrária, o recurso foi encaminhado diretamente à mesa para julgamento.

É o relatório.

O recurso deve ser admitido, pois preenchidos seus requisitos legais. A decisão combatida, ademais, está prevista no rol taxativo do art. 1.015, CPC, em seu inciso I.

A probabilidade do direito aliado ao perigo de dano ou o risco ao resultado útil ao processo (art. 300, CPC), são pressupostos que devem estar presentes para a concessão da tutela de urgência.

No caso presente, neste momento, além de se verificar a ausência de prova suficiente e adequada do alegado direito (situação que afasta, *in totum*, qualquer possibilidade que seja a mesma “inequívoca”), não me convenci, em juízo superficial - como também não se convenceu o Juízo *a quo* - do fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação.

Segue a transcrição da decisão impugnada:

(...) no caso presente, a proteção ao direito à vida e à saúde coletiva dos moradores prevalece sobre os interesses individuais dos autores, eis que é evidente que o aumento na circulação e aglomeração de pessoas no local eleva sobremaneira o risco de contágio dentro do condomínio, com desrespeito a regras de quarentena ditadas por autoridades públicas ainda prevalentes, em conformidade com orientações da OMS.

Por fim, a previsão do nascimento da filha dos autores ainda guarda razoável distância no tempo futuro e, mesmo que estivesse para ocorrer de forma imediata, nada impediria que fosse a situação administrada de forma provisória até a normalização que fatalmente advirá quando do final da quarentena.

Ante o exposto, INDEFIRO o pedido de tutela de urgência.

Agiu com acerto o Magistrado, pois ausentes os requisitos autorizadores

para a concessão.

O direito de propriedade não é absoluto, mormente em se tratando de condomínios.

Isto porque como todos tem a propriedade sobre sua área privativa e uma parte proporcional sobre a área comum, a questão é delicada. Não se pode exercer o direito de propriedade com prejuízo aos demais condôminos.

Aliás, o jurista João Batista Lopes bem elucida a questão, ... *a vida em comum, no mesmo edifício, sujeita os condôminos a uma disciplina jurídica especial, em que não há lugar para o individualismo ou o egoísmo...*

Na solução de conflitos, deverá o juiz dar prevalência, sempre, aos direitos da coletividade condominial e não aos interesses de um único condômino, por mais respeitáveis que sejam... essa orientação se ajusta perfeitamente aos fins sociais da lei e às exigências do bem comum, na medida em que evita a desarmonia e o dissentimento entre os condôminos, preservando a ordem, a disciplina e a tranquilidade do edifício". (...) "o exercício da propriedade não pode ser colocado em nível de extremado individualismo, que ignore os interesses coletivos."¹

Assim, o casal proprietário tem que estar ciente de que, ao promover reformas, deve respeitar as imposições inerentes à vida em comunidade.

Enfim, dada a excepcionalíssima situação de combate a disseminação do vírus COVID-19, deve prevalecer, com a devida vênia, o entendimento destinado a preservar o interesse coletivo em detrimento do individual.

Isto posto, nega-se provimento ao recurso.

ALMEIDA SAMPAIO
Relator

¹ LOPES, João Batista. Condomínio. 9ª edição. São Paulo: RT, 2006.