



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2020.0000317294

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2066418-85.2020.8.26.0000, 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 47.041

Agravo de Instrumento nº 2066418-85.2020.8.26.0000

Agravantes:

Agravado:

Comarca: São Paulo

Câmara: 25ª Câmara de Direito Privado

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER – REFORMA EM UNIDADE DE APARTAMENTO OBSTADA PELO CONDOMÍNIO DEVIDO À QUARENTENA DO COVID-19 - TUTELA ANTECIPADA NEGADA – IRRESIGNAÇÃO NÃO ACOLHIDA – AGRAVO IMPROVIDO.

[REDACTED], inconformados com a r. decisão que indeferiu pedido liminar, nos autos da ação de obrigação de fazer movida contra [REDACTED] ajuízam o presente Agravo de Instrumento propugnando pela reversão da decisão, a fim de autorizar os funcionários da empresa de construção civil ao imediato acesso ao condomínio agravado, ainda que com regras, para que eles possam dar continuidade e conclusão da reforma de sua unidade.

Isto porque – segundo alegam os agravantes - estão impedidos de residirem em seu imóvel, juntamente com seus filhos menores e pais idosos, visto que, em razão da epidemia (COVID-19), as obras de reforma não foram finalizadas por conta do impedimento de acesso determinado pelo condomínio agravado.

pontuam que o Estado, ao redigir as regras de comportamento social ao enfrentamento do vírus COVID-19, também ditou as exceções que, no caso, é de caráter emergencial.

Prosseguem afirmando que a construção civil não está abrangida pela medida de quarentena, desde que observadas as normas sanitárias do contexto do Covid-19, estando elencada como atividades essenciais (Doc. 01), bem como esclarecimento do Comitê Administrativo Extraordinário Covid-19, em sua Deliberação 2, de 2020. E citam precedente deste tribunal que em caso análogo concede medida liminar (Mandado de Segurança nº 2061157-42.2020.8.26.0000, da 2ª Câmara de Direito Público).

Por tais razões, pretendem a concessão da tutela antecipada recursal, com o objetivo de permitir o imediato acesso dos profissionais de obra ao Residencial RSVP - Torre B - apto. 154-B, para que possam finalizar a reforma no apartamento.

Indeferida a pretendida antecipação dos efeitos da tutela recursal 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:

(...) Fundamento e decido.

1a - Resguardado o sagrado direito de propriedade dos autores sobre a mencionada unidade condominial, não se pode perder de vista o direito de a vizinhança (e mais ainda da, por assim dizer, "coletividade de vizinhos", representado pelo condomínio) fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, nos termos do art. 1.277 do Código Civil.

1b- Não se pode perder de vista que o período pelo qual passamos é excepcionalíssimo e o País encontra-se em quarentena, visando o combate a disseminação do vírus COVID-19.

1c- Se no início das restrições o condomínio réu havia permitido a continuidade das obras mediante observação de algumas medidas de segurança, posteriormente voltou atrás e obstruiu sua continuidade com base em comunicado da Coordenadoria de Vigilância em Saúde - COVISA, que recomenda não permitir a realização de obras que não sejam emergenciais, o que, por ora, não parece ilícito ou mesmo abusivo, diante do atual estado de coisas.

1d- Observem os autores que a permissão da continuidade de obras civis (Decreto nº 59.283/2020) retira dos condomínios (como o próprio comunicado da COVISA deixa claro) a autonomia deliberarem acerca das obras promovidas em seus domínios.

1e- Por fim, e em sede de cognição sumária, observo que as fotos e relatório de fls. 80/83 (o serviço grifado em verde ainda por fazer) não demonstram propriamente na iminência de conclusão.

1f- Além do mais, pelo que narram os autores, não se observa risco de

ficarem desprovidos moradia nesta fase, já que a consequência prevista em contrato para o atraso (na entrega do imóvel que atualmente ocupam) é a aplicação de multa (e não a imissão na posse ou outra medida de força), ponderando-se, ainda, que supra mencionada situação excepcionalíssima aplica-se a TODOS e todas as relações jurídicas, inclusive a dos autores com o terceiro que adquiriu seu imóvel em janeiro de 2020.

Ig- Por todo exposto, indefiro a liminar.

Cabe reforçar que 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 elucidada 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 leis 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, os proprietários da unidade têm que estar cientes de que, ao promoverem reformas, devem respeitar as imposições inerentes à vida em comunidade.

Enfim, dada a excepcionalíssima situação de combate a disseminação do

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

vírus COVID-19, deve prevalecer, com a devida vênua, o entendimento destinado a preservar o interesse coletivo/em detrimento do individual.

Isto posto, nega-se provimento ao recurso.

ALMEIDA SAMPAIO
Relator