



Número: **1027303-65.2020.8.11.0041**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **7ª VARA CÍVEL DE CUIABÁ**

Última distribuição : **17/06/2020**

Valor da causa: **R\$ 10.000,00**

Assuntos: **Condomínio em Edifício**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
MAURELIO DE LIMA BATISTA RIBEIRO JUNIOR (AUTOR)	JOAO PAULO BARRETO TAVARES (ADVOGADO(A))
MAURELIO DE LIMA BATISTA RIBEIRO (AUTOR)	JOAO PAULO BARRETO TAVARES (ADVOGADO(A))
FELIPE DE LIMA FARINAZZO RIBEIRO (AUTOR)	JOAO PAULO BARRETO TAVARES (ADVOGADO(A))
CONDOMINIO RESIDENCIAL DO EDIFICIO SAINT MIKHAEL (REU)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
34093 393	30/06/2020 14:50	Decisão	Decisão



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
7ª VARA CÍVEL DE CUIABÁ

DECISÃO

Processo: 1027303-65.2020.8.11.0041. (k)

AUTOR: MAURELIO DE LIMA BATISTA RIBEIRO JUNIOR, MAURELIO DE LIMA BATISTA RIBEIRO, FELIPE DE LIMA FARINAZZO RIBEIRO

REU: CONDOMINIO RESIDENCIAL DO EDIFICIO SAINT MIKHAEL

Pje nº1027303-65.2020.8.11.0041 (k)

VISTOS,

Cuida-se de **AÇÃO DECLARATÓRIA DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER C/C DANOS MORAIS E TUTELA DE URGÊNCIA** aviada por **MAURELIO DE LIMA BATISTA RIBEIRO JUNIOR, MAURELIO DE LIMA BATISTA RIBEIRO e FELIPE DE LIMA FARINAZZO RIBEIRO** em desfavor de **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DO EDÍFICIO SAINT MIKHAEL**, em que o Requerente pleiteia suspender ato administrativo interno do Réu, que impediu a continuidade da reforma privada na unidade autônoma dos Autores.

Em resumo, os Requerentes afirmam que, no final do ano de 2019, alugaram provisoriamente um imóvel, para desocupar a unidade autônoma que residem do condomínio Réu durante o período de reforma completa, com conclusão prevista para 02/06/2020.

Todavia, entre abril e maio/2020 teriam sido surpreendidos com a notificação interna, determinando a paralisação de qualquer obra por tempo indeterminado, para evitar o risco de contaminação do coronavírus, o que entendem os Autores abusivo e contrário as normas públicas que visam evitar aglomeração em áreas comuns e não em propriedade privada de portas fechadas.

Assim, justificando os prejuízos suportados com a paralisação das obras e oneração de encargos locatícios e da empreitada, propuseram esta ação visando em sede de tutela de urgência: [...] a) *A Concessão da tutela de urgência, "inaudita altera pars" determinando ao Promovido que, imediatamente, se abstenha de praticar qualquer ato que impeça ou dificulte a continuidade das obras úteis, necessárias e estruturais na unidade 702 do Condomínio Residencial Saint Mikhael, suspendendo -se os efeitos da restrição imposta, permitindo -se aos Promoventes que executem a finalização da obra, com a fixação de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) em caso de descumprimento; b) Com o intuito de boa*



fé e espírito público de cooperação com o combate ao Covid -19 e, se comprometem os Promoventes neste ato a determinar que os prestadores de serviços em número máximo de 03 pessoas, trabalhando com as portas do apartamento fechado, não circulem por áreas comuns e utilizem os EPI's necessários ; [...] (sic Id.33529748 pág.12).

Comprovado o recolhimento das custas processuais pela parte Autora no Id.33549488, vieram conclusos.

É o necessário.
DECIDO.

Para o deferimento da **tutela provisória de urgência** exige a presença dos requisitos enumerados no art. 300 do Código de Processo Civil, quais sejam: **(a) a probabilidade do direito alegado pela parte autora e (b) o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.** A tutela de urgência de natureza antecipada, ainda, deve ser passível de reversão, nos termos do art. 300, §3º, do Código de Processo Civil. 33529773 ao

In casu, a parte Autora insurge contra ato administrativo do Réu que interrompeu a execução da reforma interna da unidade autônoma dos Requerentes, para aplicação das medidas emergenciais de combate à proliferação da pandemia viral do SARS-CoV-2 (CORONAVÍRUS COVID-19).

Importante salientar que, as obras no imóvel foram iniciadas em 2019, com previsão programada para conclusão até o dia 02/06/2020, programação estabelecida inclusive na determinação do prazo da locação provisória destinada ao abrigo dos Requerentes durante a reforma interrompida.

Somado a isso, restou evidenciada relevância excepcional que fecundou o conflito jurídico entre as partes, decorrente da propagação endêmica da pandemia de Covid-19, em continuo descontrole mundial. Este cenário inclina a convicção jurisdicional sensível que, prepondere a equidade no juízo hermenêutico constitucional, do bem jurídico superlativo verdadeiramente ameaçado.

Em outras palavras, a essência material deve revelar a existência ou não dos requisitos legais que autorizam a antecipação satisfativa dos efeitos resolutivo de mérito, construído a partir do devido processo legal. Caso contrário, a rigidez do príncipe, reverberada na aplicação seca da lei, revelaria o retrocesso negativo a essência justa do Estado Democrático de Direito. Justo, portanto, solver na hermenêutica a equidade sobreposta na dentre a identidade fundamental do interesse jurídico assegurado nesta ação, igualmente assegurado pelo ato administrativo do Réu em favor dos demais condôminos.

Assim, é evidente que a interpretação análoga utilizada pelo Réu para restringir a circulação de pessoas na área comum do condomínio, arrazoada no contexto público de combate à pandemia de Covid-19, com recomendação expressa de que a circulação de pessoas no âmbito do municipal público se limite aos cuidados de saúde e exercício de atividades essenciais.

A respeito, observa-se que foram consideradas essenciais as atividades de construção civil, obedecidas as cautelas sanitárias e impostas aos prestadores de serviço e ao canteiro de obras; em comunicado com recomendações específicas aos condomínios residenciais, orientou a não realização de obras que não sejam emergenciais.

Viabilizam o tratamento especial em relação aos Requerentes, justamente para homenagear a isonomia relativa aos direitos de dignidade, moradia e saúde atacados pela violação indeterminada da função social do imóvel, utilizada diretamente como habitação própria dos Requerentes.

Esclareço que, não se ignora a legitimidade da imposição de determinadas restrições pelos condomínios pelo período em questão, porém, na análise das circunstâncias do caso concreto, restou



configurada situação de excepcionalidade apta a autorizar a conclusão emergencial da obra, indispensável ao retorno dos Autores à segurança privativa do asilo inviolável do lar.

Ademais, verifica-se que as obras tiveram início em momento anterior à situação de pandemia, tendo os Autores atendido a todas as normas internas e públicas que autorizaram previamente o início da construção. Evidente que a paralização arbitrária que impediu a continuidade da reforma está colocando em risco a segurança vital dos Autores, sobretudo da estrutura edilícia, notável pelas imagens anexadas do imóvel (diversos fios elétricos e tubulações, de água, gás e esgoto expostos).

Portanto, em se tratando de obras pendentes não consistem em mero “embelezamento” do imóvel, mas sim na sua própria funcionalidade, tão necessária em tempos de isolamento social. A situação de precariedade da unidade, bem como de regularidade da obra, é inquestionável. Potencializado, ainda também a condição precária em que se encontra uma família tão digna de proteção condominial, quanto às demais privilegiadas com a injusta e ilegal interrupção.

Portanto, apesar de todo das razões esposadas na notificação do Réu, o direito que respalda o interesse comum, na adaptação para o isolamento social, fundado na a saúde e segurança de todo Condomínio deve ser encarada em segundo plano, como prioridade o direito de propriedade e à inviolabilidade da intimidade habitacional de uma família desabrigada em razão da quarentena de tempo indefinido.

Assim, as condições do local, o qual não se apresenta habitável e seguro aos condôminos, permite a flexibilização da proibição da entrada dos prestadores de serviços para consecução da obra emergencial, desde que respeitadas as medidas de segurança necessárias.

Nessa linha:

Condomínio edilício. Obras no interior de unidade autônoma. Vedação ao ingresso de trabalhadores. Proteção contra o COVID-19. A administração de condomínio tem a prerrogativa de impedir o acesso às suas dependências de não morador que comprometa a segurança ou a saúde dos presentes. Disso não decorre, porém, possa impedir que o titular de unidade sem colocar em risco a saúde dos demais execute obra civil na parte interna de seu imóvel, atividade que não está proibida pelas normas atinentes à quarentena. Cabimento da limitação do número de trabalhadores e imposição das medidas sanitárias pertinentes. Agravo de instrumento provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2098717-18.2020.8.26.0000; Rel. Arantes Theodoro; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 19/05/2020)

Portanto, porque presentes a probabilidade do direito e o perigo de dano alegado, deve ser deferida a tutela pleiteada para autorizar o ingresso de apenas dois trabalhadores de construção civil responsáveis pela obra no apartamento de propriedade dos autores, desde que observadas as orientações e determinações de controle epidemiológico e sanitárias no contexto do COVID-19, além das demais normas internas do condomínio.

Ademais, **a presente decisão não possui caráter irrevogável e/ou irreversível**, de sorte que, demonstrado a presença dos requisitos através de pedido adequadamente fundamentado e comprovado, é possível que este provimento jurisdicional seja revisto a qualquer tempo.

ANTE O EXPOSTO, devidamente preenchidos os requisitos legais, nos termos do artigo 300 do CPC, **DEFIRO A TUTELA DE URGÊNCIA pleiteada pelos Autores MAURELIO DE LIMA BATISTA RIBEIRO JUNIOR, MAURELIO DE LIMA BATISTA RIBEIRO e FELIPE DE LIMA FARINAZZO RIBEIRO e DETERMINO que o Requerido CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DO EDÍFICIO SAINT MIKHAEL, SE ABSTENHA** de praticar qualquer ato que impeça ou dificulte a continuidade das obras úteis, necessárias e estruturais na unidade 702, **SUSPENDENDO IMEDIATAMENTE** os efeitos da restrição imposta aos prestadores de serviço que executem e finalizem a obra, respaldadas as medidas



sanitárias e recomendações razoáveis e mínimas apresentadas na exordial, impostas para garantir a segurança emergencial de combate à pandemia do COVID-19, sob pena de multa diária por eventual descumprimento desta ordem, que fixo no importe de R\$5.000,00 (cinco mil reais).

CITE-SE e INTIME-SE a parte Requerida para conhecimento da ação e no prazo de 15 (quinze) dias, querendo, responda a lide, consignando as advertências dos artigos 334 e artigo 335, do Código de Processo Civil.

Derradeiro, **DETERMINO** que a Secretaria, através do acesso virtual do Núcleo de Solução de Conflitos, **DESIGNE AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO prevista no artigo 334 do CPC, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do ato, devendo a parte Ré ser citada com pelo menos 20 (vinte) dias de antecedência da audiência, que realizar-se-á EXCLUSIVAMENTE** por videoconferência na sala virtual da plataforma *Microsoft teams* na data e horário designados no sistema da CEJUSC (Portaria- Conjunta N. 364-PRES-CGJ), devendo possíveis esclarecimentos serem dirimidos pelo telefone **(65) 3648-6065 e 3648-6575, e-mail: central.capital@tjmt.jus.br.**

CERTIFIQUE-SE acerca da designação da audiência de conciliação, disponibilizando no ato o *link* de acesso à sala virtual criado para este processo, a fim viabilizar o acesso à plataforma na data e horário agendados.

ADVIRTO à Secretaria Judiciária quanto ao sigilo da comunicação eletrônica sobre a remessa dos autos ao CEJUSC e os dados do usuário e senha do perfil administrador da conta *Microsoft teams*, que serão utilizados pelo conciliador que conduzirá o ambiente virtual (via e-mail central.capital@tjmt.jus.br - Ofício nº 28.2020/CEJUSC, datado de 04/06/2020).

INTIMEM-SE as partes acerca da audiência de conciliação a ser designada e o respectivo *link* de acesso à sala virtual, devendo a parte Requerente ser intimada na de seu advogado (art. 334, § 3º, CPC).

Outrossim, em atenção as determinações constantes na Portaria 57, de 20 de março de 2020, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), regulamentada por esta Corte Estadual de Justiça na Portaria nº262/2020-GAB, de 23 de março de 2020, considerando que a presente demanda é derivada da pandemia da Covid-19, **DETERMINO à Secretaria do Juízo verifique/retifique o cadastramento da ação no Sistema PJe, que deverá conter o assunto “Covid-19 (código 12612)”**. Certifique-se a regularidade cadastral.

Após, **COMUNIQUE-SE ao Juízo da 1ª Vara Especializada da Fazenda Pública da Comarca de Várzea Grande/MT, oficiando sobre a regularidade cadastral da demanda sob o incluso assunto controlado pelo observatório nacional, enviando cópia desta decisão,** para os devidos fins dispostos no artigo 7º da Portaria nº57/2020 – CNJ. Certifique-se o envio e o recebimento do expediente.

Ressalto que, tendo a Portaria-Conjunta nº399/2020 (com ressalvas da nº400/2020) reformado e mantido decreto de fechamento das portas dos Fóruns das Comarcas do Estado de Mato Grosso, em decorrência das medidas de prevenção no contágio do COVID-19, desde já, **fica autorizado o cumprimento desta ordem inclusive pelo Oficial de Justiça Plantonista, servindo a presente como mandado.**

Cite-se. Intimem-se. Cumpra-se.

Cuiabá/MT, data da assinatura digital.

YALE SABO MENDES



Juiz de Direito
(assinado digitalmente)

