



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Secretaria Judiciária
Serviço de Processamento do 15º Grupo de Câmaras de Direito Privado
Rua Conselheiro Furtado, 503 - 5º andar, Liberdade, CEP. 01511-000
São Paulo/Capital
Fone (11)4322-9241

Registro: 2021.0000335023

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2089087-98.2021.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante FERNANDO ROBERTO LORENZ, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LUGANO LOCARNO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 ANDRADE NETO (Presidente), MARIA LÚCIA PIZZOTTI E LINO MACHADO.

São Paulo, 3 de maio de 2021.

ANDRADE NETO
Relator
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 2

30ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Agravo de Instrumento n.2089087-98.2021.8.26.0000

Agravante: Fernando Roberto Lorenz

Agravado: Condomínio Edifício Lugano Locarno

Comarca: São Paulo - 30ª Vara Cível (Autos nº 1034484-83.2021.8.26.0100)

Juiz prolator: Guilherme Santini Teodoro

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER PROPOSTA POR CONDÔMINO EM FACE DO CONDOMÍNIO – PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA CONSISTENTE EM PERMITIR O INGRESSO DE ATÉ DEZ PRESTADORES DE SERVIÇOS NA UNIDADE CONDOMINIAL DE SUA PROPRIEDADE PARA POSSIBILITAR A CONCLUSÃO DA OBRA DE FORMA MAIS CÉLERE – INDEFERIMENTO – CABIMENTO DA LIMITAÇÃO DO NÚMERO DE TRÊS TRABALHADORES IMPOSTA PELO CONDOMÍNIO – MEDIDA QUE VISA IMPEDIR A PROPAGAÇÃO DO CORONAVÍRUS – RELATIVIZAÇÃO DO INTERESSE PRIVADO E DO DIREITO DE PROPRIEDADE EM FACE DA SAÚDE DA COLETIVIDADE – DECISÃO MANTIDA

AGRAVO DESPROVIDO

VOTO Nº 37430

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão que indeferiu a tutela provisória de urgência pleiteada na ação de obrigação de não fazer ajuizada por condômino em face do Condomínio, cujo pedido consiste em obter a permissão de ingresso de até dez trabalhadores na unidade residencial de sua propriedade para realizar os serviços de conclusão da reforma.

Sustenta o agravante, em resumo, que as obras que estão sendo realizadas em sua unidade condominial são necessárias e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 3
30ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Agravo de Instrumento n.2089087-98.2021.8.26.0000

essenciais para conferir condições de habitabilidade ao imóvel, e que somente não foram concluídas em razão das restrições impostas pelo condomínio para o controle da pandemia da Covid-19. Afirma que a limitação imposta pelo condomínio, permitindo o ingresso de apenas três prestadores de serviços no imóvel é imotivada, ilegal e arbitrária, vez que as atividades de construção civil não estão abrangidas pela medida de quarentena do Governo do Estado de São Paulo, além do que atrasará sobremaneira o cronograma de conclusão da reforma, que se estenderá até agosto de 2021.

Prossegue dizendo que reside em um quarto de hotel com sua mãe, que conta com quase oitenta anos de idade, cujo prazo final da locação está previsto para 15.06.2021, razão pela qual necessita urgentemente da permissão do ingresso de dez trabalhadores na unidade condominial para que a obra seja concluída antes daquele prazo, possibilitando, assim, a fixação de sua moradia e de sua mãe no local. Por fim, afirma que os prestadores de serviços não utilizarão a área comum do edifício, exceção feita apenas para terem acesso ao interior da unidade privativa, onde permanecerão de portas fechadas, comprometendo-se a adotar todas as medidas de segurança com vistas a não expor a risco os demais condôminos.

O recurso foi recebido no efeito meramente devolutivo e, ante a não formação da relação processual em primeiro grau, encaminhado diretamente à mesa para julgamento virtual.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 4
30ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Agravo de Instrumento n.2089087-98.2021.8.26.0000

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

A concessão de tutela provisória de urgência exige prova que indique a alta probabilidade da existência dos fatos alegados, fundante do direito à prestação jurisdicional postulada, além da presença iminente do dano irreparável ou de difícil reparação, requisitos indispensáveis elencados no artigo 300 do Código de Processo Civil.

Contudo, na hipótese, não vislumbro o preenchimento de tais requisitos a ensejar a concessão da tutela de urgência nos moldes pretendidos pelo agravante.

Cediço que o condomínio possui a prerrogativa de editar as regras necessárias a serem observadas por todos os condôminos com vistas a evitar a propagação do coronavírus, em observância à preservação do isolamento social recomendada pela Organização Mundial de Saúde e demais autoridades médicas e sanitárias.

É o que se verifica no caso presente, uma vez que, a limitação imposta pelo condomínio – permissão de acesso à unidade de propriedade do autor de apenas três prestadores de serviços –, visa justamente diminuir o trânsito de pessoas e de materiais nas áreas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 5
30ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Agravo de Instrumento n.2089087-98.2021.8.26.0000

comuns e, com isso, evitar a propagação do vírus e preservar a saúde de todos os condôminos e daqueles que prestam serviços ao condomínio.

Assim, ao menos em sede de cognição sumária, entendo que a medida restritiva imposta pelo Condomínio deve prevalecer, pois, ao mesmo tempo em que visa proteger a saúde de todos aqueles que se encontram no edifício, atende o interesse individual do condômino que precisa dar continuidade à obra que está sendo realizada no interior de seu imóvel.

Ressalte-se que o fato de ter o agravante que desocupar o local onde reside com sua mãe até meados de junho de 2021, por si só, não é motivo suficiente para autorizar o ingresso de um número elevado de prestadores de serviços no edifício com vistas a possibilitar a conclusão da reforma no apartamento do autor antes daquela data, sendo fato notório que estamos no pior cenário já vivido desde o início da pandemia da Covid-19, conforme informações amplamente divulgadas nos meios de comunicação de todo o país.

Em suma, ao menos neste momento, entendo que autorizar o ingresso de um número maior do que três prestadores de serviços para dar continuidade às obras que estão sendo realizadas na unidade condominial do agravante não se mostra recomendável, sobretudo porque o interesse particular e o direito de propriedade devem ser relativizados em face da saúde da coletividade.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 6
30ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Agravo de Instrumento n.2089087-98.2021.8.26.0000

Isto posto, pelo meu voto, **nego provimento ao agravo de instrumento.**

ANDRADE NETO
Relator