



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
Plantão - TJSC

PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL Nº 5003619-30.2020.8.24.0090/SC

AUTOR: ANA BEATRIZ ESCHIEVANO AZEVEDO

RÉU: CONDOMINIO RESIDENCIAL CRUZEIRO DO SUL

DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de ação de obrigação de fazer e de indenização por danos morais, com pedido liminar, pelo procedimento da Lei n. 9.099/95, ajuizado por **Ana Beatriz Eschievano Azevedo** em face de **Condomínio Residencial Cruzeiro do Sul**, com o fim de determinar ao réu a "obrigação de permitir e agendar a entrada da reclamante e ajudantes no apartamento n. 108, Bloco Gama, para retirar seus pertences".

Alega a autora, em síntese: i) ser inquilina do apartamento n. 108, do Bloco Gama, com contrato vigente até julho/2020; ii) diante da pandemia de coronavírus, decidiu rescindir o contrato antes do prazo para residir com o companheiro em outro endereço e economizar dinheiro; iii) ao tentar ingressar no condomínio para retirar seus pertences pessoais, viu-se proibida pelo porteiro - por ordem da síndica - por questões sanitárias, face à pandemia; iv) diante da negativa de entrar na própria casa, está sem seus pertences pessoais, incluindo medicamentos. Requer indenização por danos morais, além da confirmação da tutela de urgência pretendida.

É a síntese do necessário. Decido.

De início, vale ressaltar que a concessão da tutela de urgência pressupõe a concorrência de dois requisitos: o *periculum in mora*, consubstanciado no perigo de dano ou o risco ao resultado útil ao processo, e o *fumus boni juris*, que é a probabilidade do direito evocado pela parte. *Periculum in mora*, diz a doutrina, "ocorre sempre que houver necessidade de satisfazer adiantadamente a pretensão material para afastar-se risco à esfera do requerente" (COSTA, Eduardo José da Fonseca. Da tutela de urgência. In STRECK, Lenio Luis; NUNES, Dierle; CUNHA, Leonardo Carneiro da, orgs. Comentários ao Código de Processo Civil, São Paulo: Saraiva, 2016, p. 413), enquanto o *fumus boni juris* satisfaz-se com "o mero juízo de aparência, verossimilhança ou probabilidade sobre a existência da pretensão de direito material objeto da lide principal" (op. cit., p. 412).

É o que vem expresso no artigo 300, caput, do Código de Processo Civil, in verbis:

Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

No caso, a conjugação dos dois requisitos autorizadores é evidente.

No que diz respeito ao condomínio, é cediço que "cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou

5003619-30.2020.8.24.0090

310002764910 .V11



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
Plantão - TJSC

gravá-la" (artigo 1314 do Código Civil).

Além disso, são direitos do condômino "usar, fruir e livremente dispor das suas unidades (artigo 1335, I, CC), sendo que "nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público" (artigo 1331, §4º, CC).

In casu, tem-se que a autora é locatária da unidade n. 108, do Bloco Gama, do Condomínio réu, com contrato em vigor até julho/2020 (evento1 contrato 3). Todavia, ela se viu impedida de ingressar em sua própria casa ao argumento de que durante a pandemia de covid-19, as mudanças não são permitidas (veja-se vídeo constante do anexo 6).

De pronto é de se ressaltar que não há nenhuma justificativa plausível para impedir o ingresso da autora no imóvel, já que o contrato de aluguel, firmado entre ela e o proprietário do apartamento, ainda se encontra em vigor (contrato 3 e anexo 4). Ela pode, por essa razão, usar da unidade conforme sua destinação - residencial (artigos 1314 e seguintes do Código Civil), com livre acesso. Mais grave ainda é ela se ver privada de seus pertences pessoais, no contexto de uma situação de emergência de saúde, em que todos os estabelecimentos comerciais - onde ela poderia eventualmente comprar o que lhe falta - estão, por determinação legal, fechados.

Também não há qualquer dispositivo legal a lhe vedar a realização da mudança, desde que observadas as normas sanitárias e de higiene.

As "medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do coronavírus responsável pelo surto de 2019", no âmbito nacional, estão dispostas na Lei n. 13979/2020. Não consta, desta lei, qualquer impeditivo à realização de mudanças em condomínios.

Na esfera estadual, a questão é tratada no Decreto Estadual n. 525/2020. Também ali não há qualquer vedação à mudança em condomínio. Restam, então, as orientações da Vigilância Sanitária quanto às "medidas de prevenção da infecção humana pelo novo coronavírus (covid-19) dirigidas aos condomínios residenciais" (disponível em: http://www.dive.sc.gov.br/notas-tecnicas/docs/026_Nota%20T%C3%A9cnica%20Condom%C3%ADnios%2030_03_20.pdf).

Ali, no item 4, há uma orientação para que se evitem as mudanças que não tiverem caráter emergencial. Frise-se: uma orientação e não uma vedação.

A autora, pelo que esclarece na inicial, viu-se na contingência de precisar reduzir despesas com moradia, diante da crise desencadeada pela pandemia, e resolveu se mudar para a casa do companheiro. Não há dúvida de que ela precisa retirar seus pertences do imóvel não apenas para suprir suas necessidades diárias, como também para poder entregar o apartamento ao locador/proprietário e rescindir, assim, o contrato de locação.

Portanto, o impedimento à mudança por ato de quem exerce a função de síndico, não encontra amparo em lei. Presente, assim, o *fumus boni juris*.



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
Plantão - TJSC

O periculum in mora também resta evidente, já que a autora se encontra privada de suas coisas pessoais - inclusive remédios - em situação de grave crise econômica desencadeada pela pandemia de coronavírus e sem poder rescindir seu contrato de locação.

Assim, a tutela de urgência é deferida para determinar que a autora tenha livre acesso, imediatamente, ao apartamento n. 108, do Bloco Gama, do Condomínio Cruzeiro do Sul, para pegar seus objetos pessoais; que seja permitida a realização da mudança, inclusive com ajudantes, obedecidos os horários permitidos em convenção de condomínio e as regras de higiene e sanitárias para evitar a disseminação da Covid-19. Multa pelo descumprimento: R\$ 1.000,00 (um mil reais).

I-se. C-se. Cumpra-se.

Documento eletrônico assinado por **ANA LUISA SCHMIDT RAMOS, Juíza Substituta**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **310002764910v11** e do código CRC **cd454f0b**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): ANA LUISA SCHMIDT RAMOS

Data e Hora: 10/4/2020, às 16:32:20

5003619-30.2020.8.24.0090

310002764910.V11