Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso
PJe - Processo Judicial Eletrônico

03/04/2020

Número: **1015329-31.2020.8.11.0041**

Classe: **NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA**
Órgão julgador: **8ª VARA CÍVEL DE CUIABÁ**
Última distribuição : **02/04/2020**
Valor da causa: **R$ 1.000,00**
Assuntos: **Condomínio em Edifício, Obrigação de Fazer / Não Fazer, Direitos / Deveres do Condômino**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
CONDOMINIO DO EDIFICIO SPLENDORE (NUNCIANTE)	MIGUEL JUAREZ ROMEIRO ZAIM (ADVOGADO(A)) VITHOR CESAR MOREIRA DA SILVA ALMEIDA (ADVOGADO(A))
NARJARA DE BAIRROS (NUNCIADO)	
RAFAEL APARECIDO SANTOS DA SILVA (NUNCIADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
30982086	03/04/2020 11:17	Decisão	Decisão

ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
8ª VARA CÍVEL DE CUIABÁ

Processo n. 1015329-31.2020.8.11.0041

Decisão

Trata-se de *ação de obrigação de não fazer impeditiva de obra cumulada com tutela de urgência* ajuizada pelo **Condomínio do Edíficio Splendore** em desfavor de **Narjara de Bairros e Rafael Aparecido Silva**, aduzindo, em síntese, que representa interesses, bens e áreas comuns dos condôminos, submetidos ao regime edilício.

Narra na inicial que os réus são proprietários da unidade 1404 do condomínio, ora autor, e que desde outubro de 2019 vem realizando obras na referida unidade.

Relata que visando atender todas as medidas adotadas para enfrentamento emergencial e combate do COVID-19 , pela Lei Federal nº 13.979/2020, o Decreto Estadual nº 407/2020 e o Decreto Municipal nº 7.849/2020, bem como visando assegurar os preceitos relativos à salubridade e sossego em âmbito interno do Condomínio, foi encaminhado à todos os condôminos um comunicado, emitido unicamente pela Síndica, no qual estabeleceu restrições para controle da disseminação do Conoravírus – COVID-19. Dentre as restrições, a suspensão de obras nas unidades autônomas do condomínio, com exceções das emergenciais, desde que devidamente autorizada pela administração, após avaliação do corpo diretivo.

Aduz que a deliberação foi tomada a fim de restringir o acesso de prestadores de serviços e obras, uma vez que implica em uma grande circulação de pessoas, com fila na entrada do condomínio diariamente, pois existem 14 (quatorze) unidades autônomas em obras.

Sustenta que os réus descumpriram com as deliberações tomadas pela administração do condomínio, sendo tais ocorrências registradas no livro do condomínio, sendo notificados em 27/03/2020 para não permitir a entrada e execução de serviços de reforma, bem como fora registrado boletim de ocorrência nº 2020.86858, em 31/03/2020.

Assevera que as obras realizadas na unidade se caracteriza como voluptuária e requer a concessão da tutela de urgência para embargar a continuidade da obra na unidade autônoma dos réus, com a expedição de mandado de suspensão de obra enquanto perdurar as medidas de isolamento e quarentena em decorrência do COVID -19, por autoridade Municipal.

É o relatório. **Decido**.

O art. 294 do CPC estabelece:

"Art. 294. A tutela provisória pode fundamentar-se em urgência ou evidência.

Parágrafo único. A tutela provisória de urgência, cautelar ou antecipada, pode ser concedida em caráter antecedente ou incidental."

De acordo com a atual sistemática processual, a pretensão dos autos diz respeito à concessão da tutela provisória de urgência, eis que busca uma atuação pronta e eficaz do judiciário. E, para sua concessão, indispensável o preenchimento dos requisitos constantes no art. 300 e parágrafos do CPC, quais sejam:

"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.***

§ 1º Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa

vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia."

Deste modo, os requisitos para a concessão da tutela de urgência são a existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, não diferindo muito dos conhecidos requisitos *fumus boni iuris* e o *periculum in mora.* Nesse sentido são os ensinamentos dos professores Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart e Daniel Mitidiero:

"A probabilidade que autoriza o emprego da técnica antecipatória para a tutela dos direitos é a probabilidade lógica – que é aquela que surge da confrontação das alegações e das provas com os elementos disponíveis nos autos, sendo provável a hipótese que encontra maior grau de confirmação e menor grau de refutação nesses elementos. O juiz tem que se convencer de que o direito é provável para conceder tutela provisória.

(...)

A tutela provisória é necessária simplesmente porque não é possível esperar, sob pena de o ilícito ocorrer, continuar ocorrendo, ocorrer novamente, não ser removido ou de dano não ser reparado ou reparável no futuro. Assim, é preciso ler as expressões perigo de dano e risco ao resultado útil do processo como alusões ao perigo da demora. Vale dizer: há urgência quando a demora pode comprometer a realização imediata ou futura do direito." (Novo código de processo civil – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015. p. 312 e 313.)

Logo, para o deferimento da tutela almejada deve estar evidenciada a probabilidade do seu direito e o perigo da demora.

Pois bem! No dia 11 de março de 2020 a OMS – Organização Mundial de Saúde declarou a pandemia de Covid-19, doença causada pelo novo coronavírus (Sars-Cov-2), tendo como principal campanha e prevenção "ficar em casa" para evitar a proliferação da doença.

Diante disso, os governos Federal, Estadual e Municipal emitiram Decretos e Medidas Provisórias, no intuito de conter a propagação da doença. Por estes atos, Gestores Públicos descrevem os estabelecimentos comerciais que estão proibidos de funcionar por um determinado período, assim como relacionam os demais que devem permanecer aberto por fornecerem serviços essenciais à comunidade.

In casu, o autor representa o interesse e bem comum dos seus condôminos, tendo o dever de fiscalizar o uso das partes comuns, nos termos do art. 1348, V, do Código Civil, in verbis:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

(...)

V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

(...).

Por sua vez, o artigo 1.336, IV, do Código Civil, determina que é dever do condômino não prejudicar a saúde dos demais, a fim de " *não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes*.".

Vale ressaltar que o direito de propriedade não é absoluto, é limitado quando em confronto com um direito coletivo, devendo ser mitigado para atender o interesse social, ou seja, atender sua função social, nos termos do art. 5º, XXIII, da Constituição Federal.

Ademais, prevê o art. 1.277 do Código Civil que *"o proprietário ou o possuidor de um prédio tem o* ***direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha"***

O enfrentamento à Covid-19 no Brasil é recente e as medidas mais drásticas foram tomadas nas últimas semanas, sendo importante destacar que os assuntos relacionados à prevenção devem ser levados muito a sério por toda a sociedade, devendo cada um tomar seus

cuidados preventivos.

O **condomínio em questão é vertical** e para o ingresso nas dependências da unidade dos réus, os prestadores de serviço que executam a obra tem que ingressar pela portaria e utilizar os elevadores. As fotos juntadas demonstram que não se trata de apenas um prestador de serviço. Outrossim, da inicial se infere que 14 apartamentos estão em obras.

Entendo assim, que nesses período de exceção e considerando que o pico da contaminação ainda não ocorreu, que as obras nas áreas comuns e nas unidades autônomas devem ser suspensas, salvo as necessárias e emergenciais. Assim, somente devem prosseguir obras comprovadamente necessárias, cuja suspensão poderá acarretar danos estruturais, ou para realização de serviços emergenciais, tais como conserto de um vazamento de água.

Quanto à competência para tais delibações, de proibição ou limitação nas áreas comuns, é assemblear. Porém, no caso concreto da urgência no combate à COVID-19, e havendo fundamento técnico/cientifico, o síndico pode adotar medidas antes da assembleia, que visem resguardar a saúde dos condôminos. Tais medidas, posteriormente, deverão necessariamente ser ratificadas em assembleia.

No caso dos autos, estamos diante de uma situação delicada, eis que, se por um lado tem-se a necessidade de preservar a saúde da coletividade, por outro, faz-se imprescindível respeitar o princípio constitucional da propriedade, (art. 5º, inciso XXII, CF), visto que uma decisão sumária na proibição de acesso ao apartamento dos réus para realizar obras voluptuárias, resguardam a saúde e salubridade dos moradores e proprietários da unidade residencial do Condomínio.

É evidente que o ato questionado visa preservar a coletividade e os condôminos do Covid-19.

Destarte, com todas estas considerações, restam amplamente demonstrados os requisitos da probabilidade do direito, assim como o perigo da demora, já que a suspensão das obras na unidade autônoma dos réus visam salvaguardar o direito de uma coletividade.

Diante disso, o deferimento da tutela de urgência é medida que se impõe.

Com estas considerações e fundamentos, **DEFIRO** a tutela de urgência para determinar aos réus que suspendam as obras realizadas na sua unidade residencial enquanto perdurar as restrições impostas pelo Decreto Municipal nº. nº 7.849/2020 e/ou decisão assemblear.

Diante da notória pandemia envolvendo o COVID 19 – Novo Coronavirus – que assola o país e que, inclusive, instituiu o teletrabalho obrigatório no Poder Judiciário (Portaria Conjunta nº 249/2020), deixo de designar a audiência de tentativa de conciliação prevista no art. 334 do CPC.

In casu, não se sabe ao certo quando a situação será normalizada e designar uma data de audiência para tentativa de composição poderá ensejar sua posterior redesignação (caso permaneça a situação de Emergência de Saúde Pública de Importância Internacional (ESPII), declarada pela Organização Mundial de Saúde (OMS), o que retardará o andamento do processo.

Além disso, a promoção de acordo pode e deve ser facilitada em qualquer fase processual pelo juízo, quer em audiência de instrução, quer em havendo pedido das partes.

Assim, visando que este feito tenha duração razoável e competindo as partes empreender esforços para que o processo se encerre em tempo razoável – arts. 4° e 6° do CPC, deixo de designar data para a audiência de conciliação.

Portanto, velando pela duração razoável do processo, art. 139, III do CPC, determino a CITAÇÃO da (o) ré (u) para oferecimento de defesa, no prazo de quinze dias, com termo inicial previsto no art. 231 do CPC.

A ausência de apresentação da peça contestatória acarretará na revelia da partes rés, presumindo-se, neste caso, verdadeiras as alegações de fato formuladas pela parte autora.

Decorrido o prazo para apresentação da contestação, a parte autora deverá ser intimada para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, impugnar a contestação.

Cumpra-se com urgência pelo Oficial de Justiça Plantonista.

Cuiabá/MT, 3 de abril de 2020.

Ana Paula da Veiga Carlota Miranda
Juíza de Direito