



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO -FORO CENTRAL CÍVEL

3ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 6º andar - salas nº 615/617, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6076, São Paulo-SP - E-mail: sp3cv@tjsp.jus.br

**CONCLUSÃO**

Em 21 de maio de 2020 faço estes autos conclusos ao(à) MM(a). Juiz(a) de Direito Dr(a). Christopher Alexander Roisin. Eu \_\_\_\_\_ (Escrevente Judiciário), subscrevi.

**DECISÃO**

Processo nº: **1041411-02.2020.8.26.0100**  
 Classe – Assunto: **Tutela Antecipada Antecedente -  
 Liminar**

Requerente: \_\_\_\_\_

Requerido: \_\_\_\_\_

Vistos.

**1)** \_\_\_\_\_ propôs(useram) **AÇÃO COMINATÓRIA** contra \_\_\_\_\_, qualificados, alegando, em síntese, que é proprietário de uma unidade exclusiva no edifício. Disse que o prédio foi inaugurado a pouco tempo, havendo muitas unidades em reforma. Narra que o réu limitou a duas pessoas por apartamento para trabalhos, o que atrasa sua obra. Disse que a legislação lhe autoriza a realizar obras, pretendo afastar a limitação. Alternativamente pretende não pagar o condomínio no período em que não puder realizar a obra. Juntou documentos (fls. 09/45).

Emenda foi determinada (fls. 46/47) e cumprida (fls. 48).

**É o relatório para o momento.**

**1)** Tempos estranhos para o direito, são os vivenciados na atualidade.

A República é um Estado de direito (art. 1º, *caput*, CR), que assegura como direitos fundamentais (art. 5º, CR), que não podem jamais ser obliterados (art. 60, §4º, inc. IV, CR) o direito à propriedade (art. 5º, *caput*, inc. XXII e art. 170, inc. II, CR).

Por outro lado, a limitação a esses direitos deve dar-se de modo igualmente previsto na Constituição da República, nos termos da lei.

A limitação como posta pelo Governo do Estado não parece constitucional, ao arrepio de estado de defesa, cuja decretação depende de ato da União (art. 21, inc. III, CR), praticado pelo Presidente da República (art. 84, inc. IX, CR), aconselhado pelo Conselho da República (art. 90, inc. I, CR), pelo Conselho de Defesa (art. 91, §1º, inc.

I, CR) e mediante aprovação do Congresso Nacional (art. 49, inc. IV, CR), convocado pelo Presidente da República (art. 57, §6º, inc. I, CR), cuja finalidade é a salvaguarda da Nação em casos de calamidade pública:

“Art. 136. O Presidente da República pode, ouvidos o Conselho da República e o Conselho de Defesa Nacional, decretar **estado de defesa para preservar ou prontamente restabelecer**, em locais restritos e determinados, **a ordem pública ou a paz social** ameaçadas por grave e iminente instabilidade institucional ou **atingidas por calamidades de grandes proporções na natureza.**” [g.n.]

É inequívoco que este trâmite não ocorreu e que foi editada a Lei nº 13.979, de 6 de fevereiro de 2020, permitindo restrições à liberdade dos cidadãos e residentes no Brasil, fora das restritíssimas hipóteses de estado de defesa e de sítio, o que implicaria hipoteticamente na inconstitucionalidade da norma que, entretanto, foi tida, *ictu oculi*, como válida pela Excelsa Suprema Corte, até a apreciação da Medida Provisória pelo Congresso Nacional, que acabou por convolar-se em lei:

“SAÚDE PÚBLICA - CORONAVÍRUS - PANDEMIA - PROVIDÊNCIAS NORMATIVAS. Ante pandemia, há de considerar-se a razoabilidade no trato de providências, evitando-se, tanto quanto possível, disciplinas normativas locais.” (Medida Cautelar na Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 6.343-DF, Relator Ministro Marco Aurélio).

Assim, é inegável que a norma como posta deve ser respeitada. Com fundamento nesta lei, o Governo do Estado de São Paulo editou o Decreto nº 64.881, de 22 de março de 2020 decretando quarentena, com restrição de atividades:

“Artigo 1º - Fica decretada medida de quarentena no Estado de São Paulo, consistente em restrição de atividades de maneira a evitar a possível contaminação ou propagação do coronavírus, nos termos deste decreto.”

O mesmo veículo normativo, no mesmo dispositivo, estabeleceu que algumas atividades não estariam inseridas na quarentena, permitindo ao Comitê Administrativo Extraordinário COVID-19 estabelecer casos adicionais à exceção:

“§ 1º - O disposto no “caput” deste artigo não se aplica a estabelecimentos que tenham por objeto atividades essenciais, na seguinte conformidade:

(...)

§ 2º - O Comitê Administrativo Extraordinário COVID-19, instituído pelo Decreto nº 64.864, de 16 de março de 2020, deliberará sobre casos adicionais abrangidos pela medida de quarentena de que trata este decreto.”

E o comitê estabeleceu:

“Deliberação 2, de 23-3-2020, do Comitê Administrativo Extraordinário Covid-19, de que trata o art. 3º do Dec. 64.864-2020

Deliberações como medidas de prevenção no âmbito da Administração estadual:

I o Comitê esclarece que, à luz do Dec. 64.881-2020:

- a) a medida de quarentena atinge unicamente o atendimento presencial ao público de estabelecimentos comerciais e prestadores de serviço;
- b) no caso de bares, lanchonetes, restaurantes e padarias, inclusive quando funcionando no interior de supermercados, admite-se o atendimento presencial ao público, estando vedado apenas o consumo local;

II - o Comitê esclarece ainda que, além daquelas citadas no Decreto 64.864/2020 (art. 2º, § 1º), as seguintes atividades essenciais não estão abrangidas pela medida de quarentena:

- a) **construção civil e estabelecimentos industriais, na medida em que não abranjam atendimento presencial ao público**;
- b) serviços de entrega (“delivery”) ou “drive thru” de quaisquer estabelecimentos comerciais ou prestadores de serviço;
- c) clínicas veterinárias e estabelecimentos de saúde animal

(“pet shops”);

- d) integralidade da cadeia de abastecimento e logística envolvendo a produção agropecuária e a agroindústria, incluindo transporte de pessoas e de produtos, armazenamento, processamento, beneficiamento, manutenção, comercialização, distribuição e fornecimento de produtos, equipamentos e insumos e a industrialização de produtos agrícolas, químicos e veterinários;
- e) transporte coletivo e individual de passageiros, de caráter local, intermunicipal ou interestadual;
- f) atividades dos demais Poderes do Estado e seus órgãos autônomos, bem como da Administração Pública dos Municípios, observados seus atos próprios;

III - questões relacionadas ao isolamento de servidores em razão de prévio contato com pessoas atingidas pelo Novo Coronavírus COVID-19 sujeitam-se às normas e orientações do Ministério da Saúde e da Secretaria de Estado da Saúde;

IV - a decretação de quarentena levada a efeito pelo Decreto nº 64.881, de 22 de março de 2020, na medida em que objetivou conferir tratamento uniforme a restrições direcionadas ao setor privado estadual, prevalece sobre normas em sentido contrário eventualmente editadas por Municípios.” (Diário Oficial do Estado de São Paulo - Volume 130 - Número 58 - São Paulo, terça-feira, 24 de março de 2020).

No caso concreto, ao primeiro olhar, as atividades de construção civil não estariam proibidas à autora, mas a norma geral e abstrata referida não está isolada no sistema. Note-se que a norma não trata, nem poderia tratar, de direito de vizinhança.

Com efeito, o tema é afeto, além das limitações constitucionais e administrativas, ao direito de vizinhança e aos limites de uso da propriedade; como prevê o Livro III (Do direito das coisas), Título III (Da Propriedade), Capítulo V (Dos direitos de vizinhança), Seção I (Do uso anormal da propriedade), tudo da parte especial da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

“O conflito entre as propriedades imóveis confinantes é o 'momento crítico' da teoria da propriedade” (F. C. SAN TIAGO DANTAS, *O conflito de vizinhança e sua composição*, 2ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 1972, p. 20). E ainda o Eminentíssimo Desembargador FRANCISCO LOUREIRO:

“A propriedade apresenta dois aspectos fundamentais: um interno, que é a prerrogativa, concedida ao proprietário, de promover sobre a coisa objeto de seu direito qualquer atividade lícita; e um externo, que é a faculdade concedida ao titular de repelir os atos de terceiros, capazes de restringir as vantagens que a coisa proporciona, ou de admitir a elas um estranho (...)

O conflito se revela sempre que um ato praticado pelo dono ou morador de um prédio, ou o estado de coisas por ele mantido, vá exercer seus efeitos sobre o prédio vizinho, causando prejuízo ao imóvel **ou incômodo ao morador**. Nasce daí uma contradição entre direitos de propriedade opostos, pondo em contraste o aspecto interno de um com o aspecto externo de outro.

**A composição dos conflitos de vizinhança passa pela adoção de critérios diversos, que aferem a normalidade do uso do imóvel, a gravidade dos incômodos e a supremacia do interesse público.** Da sua aplicação conjunta, verifica-se a existência do direito de fazer cessar as interferências prejudiciais a que se refere o art. 1.277 do Código Civil, que, na opinião de parte da doutrina, tem natureza de obrigação *propter rem*.” [g.n.] (C. PELUZO (org.), in *Código Civil comentado*, 2ª ed., Barueri, Manole, 2008, p. 1231).

Assim, a decisão deve encontrar fundamento de validade nos limites do artigo 1.277, do Código Civil:

**“Art. 1.277. 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.**

Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.” [g.n.]

A norma de vizinhança afirma que nenhum possuidor pode usar a sua propriedade de modo prejudicial à segurança, ao sossego e à saúde dos vizinhos.

Se a administração do edifício decidiu que só podem ingressar dois prestadores por unidade, não há razão para alterar a deliberação privada que não proibiu as obras, mas apenas promoveu o controle sanitário do prédio.

Não há razão para ampliar o acesso e colocar em maior risco todos os demais prestadores de serviços e eventuais moradores, se isso foi proibido pela administração. O autor não mora no local e não corre os riscos que as pessoas que lá estão correm.

Além disso o PL nº 1179, de 2020, que está para sanção presidencial dispõe que:

“Art. 15. Em caráter emergencial, além dos poderes conferidos ao síndico pelo art. 1.348 do Código Civil, compete-lhe:

I - restringir a utilização das áreas comuns para evitar a contaminação do Coronavírus (Covid-19), respeitado o acesso à propriedade exclusiva dos condôminos;

II restringir ou proibir a realização de reuniões, festividades, uso dos abrigos de veículos por terceiros, inclusive nas áreas de propriedade exclusiva dos condôminos, como medida provisoriamente necessária para evitar a propagação do Coronavírus (Covid-19), vedada qualquer restrição ao uso exclusivo pelos condôminos e pelo possuidor direto de cada unidade.

Parágrafo único. Não se aplicam as restrições e proibições contidas neste artigo para casos de atendimento médico, obras de natureza estrutural ou a realização de benfeitorias necessárias.”

Sendo sancionado, decisão contrária perderia a validade.

Diante do exposto, **INDEFIRO** o pedido de antecipação de tutela.

2) Em face do indeferimento supra, cumpra-se o disposto no §6º, do artigo 305, do Código de Processo Civil:

“§6º Caso entenda que não há elementos para a concessão de tutela antecipada, o órgão jurisdicional determinará a emenda da petição inicial em até 5 (cinco) dias, sob pena de ser indeferida e de o processo ser extinto sem resolução de mérito.”

Intimem-se.

São Paulo, 21 de maio de 2020.

Christopher Alexander Roisin  
Juiz de Direito

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**