

# BOLETIM DE JURISPRUDÊNCIA CÍVEL E EMPRESARIAL COVID-19

EDIÇÃO Nº 06  
Semana de 04/05 a 08/05/2020

CORONAVIRUS

10  
anos  
years

CSMV ADVOGADOS

WWW.CSMV.COM.BR

Apresentamos a seguir um compilado de algumas das principais decisões judiciais publicadas na semana em referência, no intuito de auxiliar no acompanhamento do posicionamento dos tribunais brasileiros em questões cíveis e empresariais decorrentes da pandemia de COVID-19.

## 1. Recuperação Judicial. Impossibilidade de Prorrogação do “Stay Period”.

- Agravo de Instrumento nº 2053724-84.2020.8.26.0000, da 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do TJ/SP: “EMENTA - Recuperação judicial – Prorrogação do prazo de “stay” – Indeferimento de requerimento formulado pelas devedoras – Pretendida uma quinta prorrogação - Primeira prorrogação deferida em recurso anterior – Posteriores prorrogações deferidas pelo Juízo “a quo” – Assembleia de credores instaurada e suspensa em quatro ocasiões seguidas – Nova data designada – Procedimento concursal em trâmite há cerca de vinte meses – Exame do caso concreto diante do Ato Normativo CNJ 0002561-26.2020.2.00.0000 e do Enunciado IX do Grupo de Câmaras Reservadas de Direito Empresarial - Fatos noticiados muito anteriores à decretação de medida de quarentena vinculada à epidemia do chamado “Coronavírus” - A prorrogação do prazo de “stay” não pode ser banalizada, devendo ser sempre examinada em consonância com a função econômico-jurídica da própria recuperação judicial - Ausência de justificativas plausíveis para o acolhimento do pleito formulado – Decisão mantida – Agravo de instrumento desprovido, prejudicado o agravo regimental.”

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto em face de decisão que, em sede de recuperação judicial, indeferiu pedido de prorrogação do prazo de “stay” e observou que os interessados podem promover meios processuais para a satisfação de seus direitos. Note-se que, no presente caso, sucederam-se quatro prorrogações do prazo de suspensão de ações e execuções previsto no referido artigo 6º, § 4º da Lei 11.101, sendo que diante do quinto pleito apresentado pelas Recuperandas o Juízo de origem indeferiu este pedido.

As agravantes postularam uma quinta prorrogação argumentando que, mesmo depois das quatro anteriores, os credores não terminaram a apreciação do plano de pagamentos apresentado e não houve deliberação definitiva a seu respeito.

Em que pese a instalação da quarentena, defendeu-se que a prorrogação do prazo de “stay” não pode ser banalizada e, no caso em tela, as circunstâncias apontadas não autorizavam o acolhimento do pleito recursal, sob fundamento de que “a recuperação judicial, como procedimento concursal destinado à reorganização da atividade empresarial em crise, não deve e não pode servir para que, pura e simplesmente, seja obstaculizada a atuação de credores. A lei vigente lhe empresta uma função econômico-jurídica muito mais séria, de reestruturação profunda. Prevista renovação dos vínculos obrigacionais a partir de uma novação condicionada (artigo 59 da Lei 11.101), é preciso encaminhar com a maior celeridade possível sua consecução, devendo ser mantido o escopo primordial deste procedimento”.

Considerando isso, negou-se provimento ao recurso, tendo em vista que se entendeu que uma quinta prorrogação não se coaduna com a função do procedimento em questão.

## 2. Recuperação Judicial. Manutenção de Depósitos em Juízo.

- Agravo de Instrumento nº 2275464-51.2019.8.26.0000, da 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do TJ/SP: “EMENTA - Recuperação judicial. Decisão que indeferiu à recuperanda o levantamento de valor depositado nos autos por credora. Agravo de instrumento. Recurso que se julga com consideração de fatos supervenientes, trazidos à colação pela recorrente, de ordem processual e decorrentes de força maior (pandemia do Covid-19). Vislumbrada a possibilidade de quebra da recuperanda (art. 73 da Lei 11.101/05) devido ao descumprimento de sua obrigação legal de pagamento dos credores trabalhistas no prazo de um ano contado do deferimento do pedido de recuperação judicial (Enunciado I do Grupo de Câmaras de Direito Empresarial deste Tribunal), não era, realmente, o caso de autorizar-se o levantamento. Situação excepcional autorizadora de acautelamento, ainda que "ex officio", dos interesses dos credores da agravante. Decisão mantida. Agravo de instrumento desprovido, com determinação.”

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que, nos autos de recuperação judicial, que indeferiu pedido da recuperanda para levantamento de valor depositado nos autos por credora.

Considerando os fatos novos, primeiramente processuais (anulação do plano de recuperação pelo AI 2130413-09.2019.8.26.0000; efeito suspensivo deferido a embargos de declaração opostos pela recuperanda a tal julgado; posterior desistência dos embargos de declaração) e, depois, de força maior (pandemia), trazidos à baila pela recuperanda, fundamentou-se pelo indeferimento do levantamento do numerário, a fim de se acautelarem de ofício os interesses dos credores.

No caso concreto, vislumbrada a possibilidade de quebra da recuperanda (art. 73 da Lei 11.101/05) por descumprimento de sua obrigação legal de pagar, no prazo de um ano contado do deferimento do pedido de recuperação, seus créditos trabalhistas (art. 54 do mesmo texto legal; Enunciado I do Grupo de Câmaras Reservadas de Direito Empresarial), tem-se, certamente, situação excepcional, a impor cautela ex officio.

Isso posto, (a) à vista da natureza e da finalidade do processo recuperacional e (b) sensível à necessidade de preservação dos interesses dos credores, notadamente os de verbas de natureza alimentar, manteve-se a decisão agravada e determinou-se, como medida acautelatória, a manutenção do depósito em Juízo.

## 3. Redução dos Bens Penhorados em razão da Pandemia.

- Agravo de Instrumento nº 2032958-10.2020.8.26.0000, da 35ª Câmara de Direito Privado do TJ/SP: “EMENTA - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Embargos à execução julgados improcedentes. Honorários advocatícios. Penhora de 30% (trinta por cento) dos recebíveis de cartão de crédito das executadas. Inexistência de afronta aos princípios da menor onerosidade e da ordem de preferência. Para afastar a penhora dos seus recebíveis, as agravantes tinham que cumprir o disposto no parágrafo único do art. 805 do CPC. A análise da incidência do art. 805 do CPC/15 não pode ser feita isoladamente, como querem as agravantes. De fato, quando por vários meios o exequente puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado. Mas, a lei hoje, em bom momento e adequadamente, ressalva que o executado deve indicar sempre os outros meios mais eficazes e menos onerosos, "sob pena de manutenção dos atos executivos já determinados" (parágrafo único do art. 805 do CPC). Não pode ser diferente, por certo! Se de um lado a execução deve ser trilhada pelo modo menos gravoso; do outro, calha anotar que a execução deve atender ao interesse do exequente na satisfação do seu direito. Inaplicabilidade da sistemática do art.

*866 do CPC. Redução, porém, do percentual da penhora considerando a frágil situação econômica que as agravantes enfrentam, possivelmente aprofundada pelo fechamento dos Shoppings Centers em todo o Brasil em decorrência da pandemia da Covid-19. Redução dos recebíveis de cartão de crédito das executadas para 10% (dez por cento). Recurso parcialmente provido."*

Cuida-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra a decisão que, nos autos do cumprimento de sentença, com impugnação já rejeitada, deferiu a penhora de 30% (trinta por cento) de todos os recebíveis dos cartões de crédito das agravantes.

O recurso foi parcialmente provido, a fim de reduzir a penhora deferida, sob fundamento de que "*a crise comprovada das agravantes, certamente aprofundada pelo fechamento dos Shoppings Centers em todo o Brasil em decorrência da pandemia da Covid-19, impõe cautela. Nessa senda, atendo às razões trazidas em recurso, no meu sentir a penhora deve ser reduzida para 10% dos recebíveis dos cartões de crédito, mantida no mais a decisão de primeiro grau*".

#### **4. Manutenção da Penhora. Inadimplemento anterior à Pandemia.**

- Processo nº 0004576-38.2019.8.26.0659, da 3ª Vara Judicial da Comarca de Vinhedo/SP: Trata-se de cumprimento de sentença em fase de penhora em que a executada requereu a suspensão do feito por 180 (cento e oitenta) dias, sob o fundamento de passar por dificuldades financeiras oriundas da pandemia de COVID-19.

Em sua decisão, o MM. Juízo entendeu que "*o débito excutido os autos teve seu termo para pagamento em 30 de novembro de 2019, conforme se verifica do acordo firmado entre as partes (fl. 67 dos autos principais), de modo que, diversamente do quanto alegado pela executada, o inadimplemento não decorreu do fato por ela mencionado*".

Além disso, o pedido de suspensão ora formulado não haveria previsão legal, por não estar fundado nas hipóteses previstas pelo art. 921 do Código de Processo Civil.

Diante disso, o pedido formulado pela executada foi rejeitado, mantendo-se a penhora ora determinada.

#### **5. Gratuidade da Justiça. Impossibilidade. Aplicação do Benefício de Diferimento no Pagamento das Custas Processuais.**

- Agravo de Instrumento nº 2069973-13.2020.8.26.0000, da 28ª Câmara de Direito Privado do TJ/SP: "*EMENTA - Agravo de instrumento. Locação de imóvel não residencial. Ação revisional de aluguel. Gratuidade de justiça. Benefício postulado por pessoa jurídica. Para fazer jus aos benefícios da gratuidade de justiça, a pessoa jurídica deve comprovar a alegada impossibilidade de arcar com as custas e despesas processuais (STJ, Súmula nº 481). Caso concreto em que a empresa postulante do benefício não apresentou prova alguma da alegada incapacidade financeira de arcar com as custas processuais. Impossibilidade de apresentação de extratos bancários. Assertiva que não convence, pois tais documentos podem ser obtidos por meio dos canais digitais disponibilizados pelas instituições financeiras. Pedido subsidiário de diferimento do recolhimento das custas processuais. Caso concreto em que, excepcionalmente, o pleito comporta acolhida, a fim de assegurar o acesso ao Poder Judiciário, porquanto presumida a momentânea impossibilidade financeira do recolhimento da taxa judiciária em razão da suspensão temporária da atividade empresarial desenvolvida pela agravante no imóvel locado. Recurso provido."*

Trata-se de Agravo de Instrumento movido em face de decisão proferida na instância a quo que indeferiu o pedido de gratuidade de justiça, bem como o pleito subsidiário de diferimento das custas judiciais.

A agravante sustenta que suspendeu suas atividades em razão da pandemia de COVID-19 e que, por isso, enfrenta grande queda em seu faturamento, não tendo condições de arcar com o aluguel do imóvel onde realiza suas atividades.

Em sua decisão, o Relator entendeu que o pedido de gratuidade de justiça não comportaria provimento, em razão de a agravante não ter apresentado qualquer documento apto a comprovar a dificuldade financeira alegada, *“sendo certo que, conquanto seja presumível a queda do faturamento em razão das medidas determinadas pelo Poder Público com a finalidade de minorar as consequências danosas à saúde pública decorrentes da pandemia da COVID-19, dentre elas o fechamento do comércio durante o período da quarentena, tal presunção, por si só, não conduz à conclusão de que a agravante efetivamente não possui condições de arcar com as custas e despesas processuais”*.

No que se refere ao pedido subsidiário, de diferimento das custas judiciais, o Relator entendeu que a insurgência recursal merece guarida. Isso porque, o fechamento temporário do estabelecimento comercial da agravante comporta reflexos em seu faturamento, presumindo-se a momentânea impossibilidade de recolhimento da taxa judiciária.

Sendo assim, o agravo foi conhecido e parcialmente provido, para deferir o pedido de diferimento das custas processuais

## **6. Protesto de Títulos. Possibilidade de Sustação de Protesto em razão da Pandemia.**

- Processo nº 1005615-02.2020.8.26.0309, da 6ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí/SP: Trata-se de tutela antecipada em caráter antecedente visando a suspensão dos efeitos de protestos de títulos realizados em face da autora, em razão de sua drástica redução de faturamento motivada pela crise pandêmica.

Em sua decisão, o MM. Juízo entendeu que a pandemia de COVID-19 pode ser caracterizada como um evento extraordinário, inevitável e imprevisível.

Assim, por a autora não ser *“empresa prestadora de serviços essenciais e, em razão disso, ter sofrido, a toda evidência, grande impacto em seu faturamento”*, a tutela de urgência requerida foi deferida, determinando-se que o Tabelionato de Protestos suste provisoriamente os efeitos do protesto de título de crédito ora guerreado pelo prazo de 90 (noventa) dias.

## **7. Fornecimento de Energia Elétrica. Impossibilidade de Interrupção ante o Inadimplemento.**

- Agravo de Instrumento nº 2069088-96.2020.8.26.0000, da 11ª Câmara de Direito Privado do TJ/SP: *“EMENTA - Ação declaratória de suspensão da exigibilidade de cobrança de energia elétrica - Tutela de urgência deferida, em parte, apenas para obstar a agravada de promover a interrupção do fornecimento de energia elétrica, por inadimplemento quanto ao pagamento das faturas que compreenderem o período de 90 dias, a partir da edição da Resolução nº 878/2020 da ANEEL, publicada 25/03/2020 – Situação de calamidade pública atinente à pandemia de coronavírus (COVID-19) – Princípio da Preservação da Empresa – Agravo provido, em parte.”*

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto em face de decisão que, nos autos de Ação Declaratória, ajuizada em face de companhia de fornecimento de energia elétrica, interferiu a tutela de urgência requerida, por meio da qual se pretendia a suspensão da cobrança de energia ou suspensão da interrupção do fornecimento de energia em caso de inadimplemento, à luz dos benefícios concedidos pela ANEEL às residências urbanas e rurais, uma vez que representa medida necessária para a manutenção da atividade empresarial para enfrentamento da crise resultante do COVID-19, sob pena de fechamento da empresa agravante.

Esclareceu-se na decisão em questão que, para o enfrentamento dos efeitos da pandemia do coronavírus no país, a ANEEL aprovou um conjunto de medidas excepcionais a serem adotadas nos próximos 90 dias, para fins de preservação da prestação do serviço público de energia elétrica, culminando na Resolução nº 878/2020, cujo artigo 2º assim dispõe que fica vedada a suspensão de fornecimento por inadimplemento de unidades consumidoras:

*"I - relacionadas ao fornecimento de energia aos serviços e atividades considerados essenciais, de que tratam o Decreto nº 10.282, de 2020, o Decreto nº 10.288, de 2020 e o art. 11 da Resolução Normativa nº 414, de 2010; II - onde existam pessoas usuárias de equipamentos de autonomia limitada, vitais à preservação da vida humana e dependentes de energia elétrica; III - residenciais assim qualificadas: a) do subgrupo B1, inclusive as subclasses residenciais baixa renda; e b) da subclasse residencial rural, do subgrupo B2; IV - das unidades consumidoras em que a distribuidora suspender o envio de fatura impressa sem a anuência do consumidor; e V - nos locais em que não houver postos de arrecadação em funcionamento, o que inclui instituições financeiras, lotéricas, unidades comerciais conveniadas, entre outras, ou em que for restringida a circulação das pessoas por ato do poder público competente".*

Todavia, em que pese a atividade desenvolvida pela Agravante ser desprovida de essencialidade, fato que a impediria de se beneficiar da medida da ANEEL, defendeu-se que tal conclusão não se pode chegar em termos sociais e econômicos, mormente no panorama atual, em que se exige a manutenção de empregos e a retomada da economia, situações estas, para cujo êxito, fundamental se revela a colaboração da empresa agravante, que restará prejudicada, caso nenhuma medida emergencial lhe seja autorizada.

Considerando isso, deu-se parcial provimento ao recurso, para fins de obstar a companhia de fornecimento de energia elétrica a promover a interrupção do fornecimento de energia elétrica à empresa agravante, por inadimplemento quanto ao pagamento das faturas que compreenderem o período de 90 dias, a partir da edição da Resolução nº 878/2020 da ANEEL, publicada 25.3.2020, cabendo ressaltar que a vedação da interrupção do serviço, por inadimplemento, no período de vigência da aludida Resolução (90 dias), não isentará posteriormente a autora do pagamento dos valores principais e encargos decorrentes das faturas inadimplidas.

## **8. Impossibilidade de Suspensão da Obrigação de Pagamento de Alugueres. Aplicação Subsidiária de sua Redução.**

- Agravo de Instrumento nº 2080646-65.2020.8.26.0000, da 36ª Câmara de Direito Privado do TJ/SP: “EMENTA – Locação de espaço em shopping center. Ação revisional de aluguel. Tutela de urgência destinada a suspender a exigibilidade dos aluguéis e encargos moratórios em face da quarentena decorrente da pandemia por COVID-19. Descabimento. Desobrigação de pagamento que pelo regime legal não pode ser imposta ao credor pelo Juiz, devendo decorrer de ato negocial entre as partes ou por força de especial disposição legal. Evocação do caso fortuito e força maior que tampouco autoriza aquela medida. Locadora que já aplicou substancial desconto ao valor do aluguel. Cabimento da extensão desse desconto para depois da

*data de vencimento dos locativos, vigorando até que seja levantada a proibição à abertura daquele ponto comercial. Recurso parcialmente provido."*

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto em face de decisão que, em autos de Ação Revisional de Alugueres de Espaço em Shopping Center, considerando o pedido de tutela de urgência requerido pela Agravante, a fim de dispensar a locatária do pagamento dos alugueres e suspender a eficácia das cláusulas contratuais lá indicadas, deferiu a tutela apenas sustar os efeitos da cláusula que autorizava a locadora a tomar posse do local mediante substituição da fechadura e retirada de objetos e mercadorias da inquilina, assim como a *"enviar a protesto título ou promover outro ato de cobrança além da cobrança regular do aluguel mensal"* cujo valor fora reduzido pela locadora. Sendo assim, a Agravante pugna pela dispensa do pagamento dos alugueres, uma vez que alega que seu faturamento foi significativamente afetado pelas medidas restritivas impostas por conta da pandemia.

Defende-se no acórdão em questão que o fato de as atividades comerciais da recorrente terem sido interrompidas por força da quarentena decorrente da pandemia de COVID-19 - medida fundada na Lei federal nº 13.979/2020 e no âmbito local no Decreto estadual nº 64.881/2020 e nos Decretos municipais nºs 59.285/2020 e 59.298/2020 - não autorizava o Juiz de origem a desobrigá-la do pagamento dos alugueres durante aquele período, sob fundamento de que *"nos casos de força maior ou caso fortuito o direito positivo autoriza a parte a resolver o contrato (artigo 478 do Código Civil) ou postular a readequação do "valor real da prestação" (artigo 317), mas não a simplesmente suspender o cumprimento da obrigação, eis que a tanto não chega o artigo 393 da lei civil"*.

Acrescido a isto, ressaltou que a locadora já tomou a iniciativa de reduzir em 60% o valor do aluguel justamente em face dos efeitos da quarentena sobre o comércio, o que leva a ser desnecessária a intervenção judicial quanto a esse ponto.

Deu-se parcial provimento ao agravo, a fim de se determinar somente que o desconto já concedido pela locadora deve ser observado mesmo depois da data de vencimento dos locativos, vigorando até que seja levantada a proibição à abertura daquele ponto comercial.

- Agravo de Instrumento nº 2074399-68.2020.8.26.0000, da 32ª Câmara de Direito Privado do TJ/SP: *"EMENTA - Agravo de Instrumento. Locação de imóvel comercial. Pedido de tutela cautelar antecedente. Decisão que indeferiu pedido de suspensão de pagamento de locativos comerciais por prazo indefinido, como postulado, até a modificação do quadro atual de pandemia pelo coronavírus. Cabimento parcial do inconformismo. Art. 300 do CPC. Possibilidade apenas na redução de 50% do valor do aluguel, por 60 dias, com base no último aluguel pago ao locador. Decisão reformada. Recurso parcialmente provido."*

Cuida-se de agravo de instrumento interposto em face de decisão que, em autos de Pedido de Tutela Cautelar Antecedente, ajuizada em face de shopping center, indeferiu a tutela provisória de urgência pleiteada, para suspensão do pagamento de locativos comerciais por prazo indefinido, até a modificação do quadro atual de pandemia pelo coronavírus.

Entendeu-se que, no presente caso, a Agravante não estava sob risco de lesão iminente de difícil ou incerta reversão a justificar desde logo eximi-la dos efeitos da mora, haja vista que não se encontra a sofrer ação de despejo por conta da falta de pagamento de alugueres, situação em que, em vindo a ocorrer, lhe permitirá postular a denegação de liminar e concessão de oportunidade para purgar a mora, evitando desse modo o encerramento da locação, se o caso.

Considerando isso, reconheceu-se que há risco de vir a locadora a extrair protesto do título representativo de seu crédito, medida que sabidamente tem imediatos efeitos deletérios e pode ser então aqui impedida, porque se compreende na vedação à "cobrança do débito", postulada pela agravante.

Em decorrência disso, deu-se parcial provimento ao recuso, a fim de deferir a tutela de urgência, para reduzir em 50% o valor do aluguel, por 60 dias, tomando-se por base o último aluguel pago, bem como impedir o locador de enviar a protesto título daquela sorte contra a recorrente.

- Agravo de Instrumento nº 2070568-12.2020.8.26.0000, Da 26ª Câmara de Direito Privado do TJ/SP: "EMENTA - AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. TUTELA ANTECIPADA ANTECEDENTE. TUTELA DE URGÊNCIA. Ausente a probabilidade do direito alegado, fica afastada a antecipação da tutela. Decisão mantida. Recurso desprovido. Decisão mantida. Recurso desprovido"

Trata-se de Agravo de Instrumento movido em face de decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência para a suspensão da exigibilidade dos aluguéis por 3 (três) meses, com posterior quitação.

Em seu agravo, a agravante sustentou que em razão da pandemia de COVID-19, seu estabelecimento foi fechado, e que, por isso, está impossibilitada de exercer sua atividade econômica. Afirmou que tentou buscar renegociação do contrato de locação, mas não obteve sucesso.

Em sua decisão, o Relator entendeu que, "apesar da situação de pandemia vivenciada por toda a sociedade, inviável, ao menos neste momento, que o Poder Judiciário sujeite os locadores a promover um acordo que, a princípio, não deseja realizar". Justamente por isso, entendeu ser melhor aguardar o contraditório, vez que os valores discutidos poder-se-iam ser considerados como verbas alimentares.

Por conta disso, foi negado provimento ao recurso.

- Processo nº 1009521-51.2020.8.26.0001, da 8ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana da Comarca de São Paulo/SP: Trata-se de ação revisional de contrato de locação com pedido liminar de suspensão temporária do pagamento de alugueres ou, subsidiariamente, pela sua redução durante o período de pandemia de COVID-19.

Em sua decisão, o MM. Juízo entendeu que "a crise pandêmica causada pelo COVID-19 está impactando e impactará severamente as relações sociais e privadas", de forma que "cumpre avaliar os efeitos que o cumprimento do contrato, tal como pactuado, produzirá na vida social, e não apenas os efeitos que as partes dele esperam".

Por outro lado, sustentou que "apesar de satisfeitos os requisitos da tutela antecipada, não se mostra adequada nesta fase processual o deferimento da moratória, com a conseqüente suspensão do pagamento do aluguel, já que essa medida também poderá comprometer a sobrevivência do locador, cuja situação econômica por ora é desconhecida".

Em razão disso, foi deferida parcialmente a tutela antecipada, de modo a reduzir em 70% (setenta por cento) o valor do aluguel, em caráter temporário, até 30/12/2020.

## 9. Reforma em Apartamento. Sobreposição do Direito Coletivo em Detrimento do Individual.

- Agravo de Instrumento nº 2066418-85.2020.8.26.0000, da 25ª Câmara de Direito Privado do TJ/SP: “EMENTA - AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER – REFORMA EM UNIDADE DE APARTAMENTO OBSTADA PELO CONDOMÍNIO DEVIDO À QUARENTENA DO COVID-19 - TUTELA ANTECIPADA NEGADA – IRRESIGNAÇÃO NÃO ACOLHIDA – AGRAVO IMPROVIDO.”

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto em face de decisão que, em autos de Ação de Obrigação de Fazer, ajuizada em face de condomínio edilício, indeferiu tutela provisória de urgência, a fim de autorizar os funcionários da empresa de construção civil ao imediato acesso ao condomínio agravado, ainda que com regras, para que eles possam dar continuidade e conclusão da reforma de sua unidade. Os agravantes alegaram que estão impedidos de residirem em seu imóvel, juntamente com seus filhos menores e pais idosos, visto que, em razão da epidemia (COVID-19), as obras de reforma não foram finalizadas por conta do impedimento de acesso determinado pelo condomínio agravado.

No julgamento do referido recurso, entendeu-se que, no caso presente, neste momento, além de se verificar a ausência de prova suficiente e adequada do alegado direito (situação que afasta, *in totum*, qualquer possibilidade que seja a mesma “*inequívoca*”), não se verificou o fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação.

Defendeu-se que “*o direito de propriedade não é absoluto, mormente em se tratando de condomínios. Isto porque como todos tem a propriedade sobre sua área privativa e uma parte proporcional sobre a área comum, a questão é delicada. Não se pode exercer o direito de propriedade com prejuízo aos demais condôminos*”.

Considerando isso, negou-se provimento ao referido recurso, sob fundamento de que “*os proprietários da unidade têm que estar cientes de que, ao promoverem reformas, devem respeitar as imposições inerentes à vida em comunidade. Enfim, dada a excepcionalíssima situação de combate a disseminação do vírus COVID-19, deve prevalecer, com a devida vênia, o entendimento destinado a preservar o interesse coletivo/em detrimento do individual*”.

## 10. Prorrogação de Mandato de Síndico. Impossibilidade.

- Processo nº 1020088-41.2020.8.26.0002, da 1ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, da Comarca de São Paulo/SP: Trata-se de procedimento de jurisdição voluntária no qual foi requerido alvará para prorrogação do mandato do síndico do condomínio edilício por 120 (cento e vinte) dias, tendo em vista a impossibilidade de realização de nova eleição em razão da pandemia de COVID-19.

Em sua decisão, o MM. Juízo entendeu que o pedido formulado não poderia ser acolhido, considerando que “*nada impede que a gestão condominial promova a eleição do corpo diretivo para o novo exercício pelo meio virtual, ou ainda pelo próprio meio material, mediante a instalação de urna em área de fácil acesso do condomínio para depósito de votos em papel*”.

O magistrado ainda entendeu que as propostas dos candidatos “*podem ser facilmente transmitidas aos demais condôminos pelo meio digital e também fixadas em mural destinado a tal finalidade, de modo que, nos dias atuais, nada justifica a prorrogação do mandato da atual gestão para além do prazo previsto em regramento pré-estabelecido*”.

Por isso, julgou antecipadamente o mérito declarando a improcedência da ação.