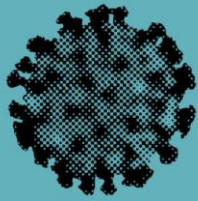


Banco de
precedentes:
Mercado
Imobiliário e a
COVID-19

Sumário

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Introdução..... | 4 |
| Contratos de Locação Comercial | 4 |
| Processo nº 1036314-21.2020.8.26.0100, julgado pela 22ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP: | 4 |
| Processo nº 1029925-20.2020.8.26.0100, julgado pela 15ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP: | 5 |
| Processo nº 1031384-57.2020.8.26.0100, julgado pela 24ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP: | 5 |
| Processo nº 0712053-02.2020.8.07.0001, julgado pela 10ª Vara Cível de Brasília/DF: | 5 |
| Agravo de Instrumento nº 0709157-86.2020.8.07.0000, julgado pela 7ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal: | 5 |
| Agravo de Instrumento nº 0707596-27.2020.8.07.0000, julgado pela 8ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal: | 6 |
| Processo nº 5002724-52.2020.8.13.0518, julgado pela 2ª Vara Cível da Comarca de Poços de Caldas/MG: | 6 |
| Processo nº 0062410-91.2020.8.19.0001, julgado pela 25ª Vara Cível do Rio de Janeiro/RJ: | 6 |
| Contratos de Locação Residencial: | 6 |
| Processo nº 002246-50.2020.8.16.0194, julgado pela 14ª Vara Cível do Foro Central de Curitiba/PR: | 6 |
| Contratos de Locação – Shopping Centers: | 7 |
| Processo nº 5050463-48.2020.8.13.0024, julgado pela 11ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte/MG: | 7 |
| Processo nº 5055376-73.2020.8.13.0024, julgado pela 33ª Vara Cível de Belo Horizonte/MG: | 7 |
| Agravo de Instrumento nº 8008175-31.2020.8.05.0000, julgado pela 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Bahia: | 8 |
| Processo nº 8034833-89.2020.8.05.0001, julgado pela 3ª Vara Cível e Comercial da Comarca de Salvador/BA: | 8 |
| Processo nº 0709014-94.2020.8.07.0001, julgado pela 8ª Vara Cível da Comarca de Brasília/DF: | 8 |
| Processo nº 0709038-25.2020.8.07.0001, julgado pela 25ª Vara Cível da Comarca de Brasília/DF: | 8 |
| Processo nº 0709043-47.2020.8.07.0001, julgado pela 23ª Vara Cível da Comarca de Brasília/DF: | 9 |
| Processo nº 4000346-94.2020.8.04.0000, julgado pela 3ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Amazonas: | 9 |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Agravo de Instrumento nº 0022449-49.2020.8.19.0000, julgado pela 11ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro: | 9 |
| Reintegração de Posse: | 9 |
| Apelação 0000169-98.2016.8.17.2710 nº, julgado pela 4ª Câmara Cível de Recife/PE:..... | 9 |
| Processo nº 1018146-31.2019.8.11.0000, julgado pela 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Mato Grosso:..... | 10 |
| Compromisso de Venda e Compra: | 10 |
| Agravo de Instrumento nº 2071401-30.2020.8.26.0000, julgado pela 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo/SP: | 10 |
| Processo nº 0705943-66.2020.8.07.0007, julgado pela 4ª Vara Cível da Comarca de Taguatinga/DF: | 11 |
| Questões Condominiais:..... | 11 |
| Processo nº 0710266-35.2020.8.07.0001, julgado pela 19ª Vara Cível de Brasília, do Tribunal de Justiça do Distrito Federal: | 11 |
| Agravo de Instrumento nº 2075720-41.2020.8.26.0000, julgado pela 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo: | 12 |
| Agravo de Instrumento nº 2069699-49.2020.8.26.0000, julgado pela 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo: | 12 |
| Agravo de Instrumento nº 0707561-67.2020.8.07.0000, julgado pela 6ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal: | 12 |
| Agravo de Instrumento nº 1008431-28.2020.8.11.0000, julgado pela 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de Mato Grosso: | 13 |
| Agravo de Instrumento nº 2077840-57.2020.8.26.0000, julgado pela 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo: | 13 |
| Processo nº 2061157-42.2020.8.26.0000, julgado pela 2ª Câmara de Direito Público do Foro Central da Comarca de São Paulo:..... | 13 |
| Agravo de Instrumento nº 0804745-98.2020.8.15.0000, julgado pela 3ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba:..... | 14 |
| Processo nº 1014173-08.2020.811.0041, julgado pela 8ª Vara Cível da Comarca de Cuiabá: | 14 |
| Processo nº 0019631-92.2020.8.17.2001, julgado pela 13ª Vara Cível da Comarca de Recife: | 15 |
| Processo nº 5003619-30.2020.8.24.0090, julgado pelo Juizado Especial Cível do Tribunal de Justiça de Santa Catarina: | 15 |



Introdução

Diante do cenário gerado pela pandemia de Covid-19, que culminou na expedição de uma série de Decretos por parte do Poder Público determinando o fechamento de estabelecimentos comerciais em todo o país, cresceu o debate judiciário quanto a diferentes temas atinentes ao mercado imobiliário.

Neste informativo, compilamos recentes julgados de diferentes tribunais do país referentes aos seguintes temas: (i) a suspensão ou redução de obrigações pecuniárias decorrentes de contratos de locação comercial; (ii) a suspensão ou redução de obrigações pecuniárias decorrentes de contratos de locação em shopping centers; (iii) ordens de despejo ou de reintegração de posse; (iv) a suspensão ou redução de parcelas oriundas de contratos de compromisso de venda e compra de unidades autônomas; e (v) questões condominiais variadas, como a utilização de áreas comuns, paralisação de obras, suspensão de assembleias e a proibição da utilização de unidades autônomas para locação por temporada, por meio de aplicativos.

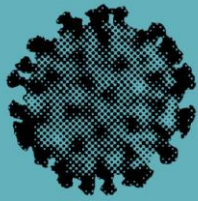
É importante ressaltar que o presente informativo é uma mera coletânea dos julgados e de seus fundamentos, sem qualquer apreciação quanto à qualidade do mérito e fundamento dos julgados.

[Clique para conferir a íntegra das decisões colacionadas.](#)

Contratos de Locação Comercial

Processo nº 1036314-21.2020.8.26.0100, julgado pela 22ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP:

Trata-se de ação interposta por renomado escritório de advocacia por meio da qual pleiteou, em síntese, a concessão de tutela de urgência antecipada para que, em função da pandemia de Covid-19, lhe fosse permitido pagar 50% do valor do aluguel avençado, ou outro percentual a ser provisoriamente fixado em Juízo, bem como para que fosse vedado ao locador inscrever o seu nome em cadastros negativos de crédito. O feito foi julgado procedente para (i) permitir ao autor que pagasse 65% do valor do aluguel estabelecido no contrato firmado entre as partes, durante o período compreendido entre março/2020 e dezembro/2020; e (ii) determinar que, a partir de janeiro/2021, o autor volte a pagar o valor integral do aluguel, com o acréscimo mensal de 35%, com a incidência da correção monetária estipulada em contrato. O autor apresentou embargos de declaração questionando o acréscimo de 35%, considerando que pleiteou a concessão de desconto e não um diferimento do pagamento.



Processo nº 1029925-20.2020.8.26.0100, julgado pela 15ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP:

Trata-se de ação interposta por renomado escritório de advocacia por meio da qual pleiteou, em síntese, a concessão de tutela de urgência antecipada para que, em função da pandemia de Covid-19, lhe fosse permitido pagar 50% do valor do aluguel avençado, entre os meses de abril a setembro de 2020; subsidiariamente pediu que 50% dos aluguéis possa ser pago em 12 parcelas mensais cujo pagamento se iniciará em outubro de 2020. A juíza do caso atendeu os pedidos feitos, concedendo o desconto do aluguel por 6 meses e estabelecendo que o valor descontado deverá ser ressarcido em 12 parcelas, vencendo-se a primeira delas em outubro de 2020.

Processo nº 1031384-57.2020.8.26.0100, julgado pela 24ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP:

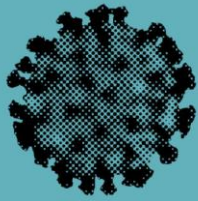
Trata-se de ação interposta por renomado escritório de advocacia por meio da qual pleiteou, em síntese, a concessão de tutela de urgência antecipada para que, em função da pandemia de Covid-19, lhe fosse permitido pagar um aluguel reduzido em até 50% enquanto a utilização do imóvel fosse impossibilitada pela pandemia. O juiz do caso indeferiu o pedido afirmando que em função do porte do escritório e sua condição financeira, a negociação do valor do aluguel deveria ser acordada com o locador.

Processo nº 0712053-02.2020.8.07.0001, julgado pela 10ª Vara Cível de Brasília/DF:

Trata-se de ação interposta por franquia do ramo alimentício, tendo requerido o deferimento de tutela de urgência para suspender a exigibilidade dos aluguéis até o fim da calamidade pública, ou reduzir o valor dos aluguéis em 90%, pelo mesmo período. Decisão de 1ª Instância indeferiu o pleito, apontando (i) que as medidas de contenção da pandemia não comprometem a exploração, por completo, de atividades do ramo alimentício; e que (ii) o deferimento da suspensão integral do valor do aluguel, ou mesmo a redução pleiteada, configurariam enriquecimento sem causa, vez que o imóvel, apesar das restrições impostas, continua na posse do autor.

Agravo de Instrumento nº 0709157-86.2020.8.07.0000, julgado pela 7ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal:

O Tribunal manteve a decisão de 1º grau que deferiu parcialmente o pedido de concessão de tutela provisória de urgência feito pela autora, empresa que explora o ramo de cafeteria, para determinar a redução do valor da locação para 80% do contratado, ante a situação de crise econômica criada pelo coronavírus, até 03/05/2020, salvo necessidade de sua prorrogação, por meio de pedido expresso. A decisão foi fundamentada no art. 317 do CC/2002, arguindo desproporção entre o valor da prestação devida e o momento de sua execução. Ponderou-se, contudo, que a crise econômica também afeta o locador, de modo que o locador não deve arcar com o prejuízo de forma unilateral.



Agravo de Instrumento nº 0707596-27.2020.8.07.0000, julgado pela 8ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal:

O Tribunal reformou a decisão de 1º grau para deferir parcialmente o pedido de tutela de urgência feito pelo autor, que mantém escritório de advocacia no imóvel locado, determinando a redução do aluguel para 65% do valor contratado durante o período de março a maio de 2020. A decisão foi fundamentada na teoria da imprevisão, que autorizaria a modulação das obrigações quando evento externo, imprevisível, ataca a relação jurídica e a torna de difícil execução por uma das partes.

Processo nº 5002724-52.2020.8.13.0518, julgado pela 2ª Vara Cível da Comarca de Poços de Caldas/MG:

A decisão reconheceu, no caso concreto, que o fechamento temporário e compulsório do negócio entabulado pela requerente fez com que o imóvel locado tivesse sua utilidade alterada, causando desequilíbrio contratual por questões alheias às vontades das partes, autorizando a intervenção judicial com fundamento na teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva. No entanto, a decisão também reconhece que a onerosidade não foi causada pelo locador de forma que este não deveria suportar integralmente a onerosidade, visto que seus rendimentos decorrem dos alugueres de seus imóveis locados.

A decisão deferiu parcialmente a medida cautelar requerida para determinar a redução do aluguel em 50% enquanto mantida a suspensão das atividades e de circulação de pessoas na cidade de Poços de Caldas e por até trinta dias após autorização de retomada das atividades, contados da publicação do correspondente decreto, mantida no entanto a obrigação da locatária quanto ao pagamento de IPTU, energia elétrica, água, taxa de incêndio e demais encargos.

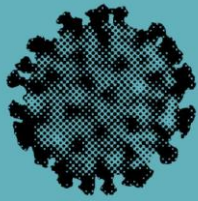
Processo nº 0062410-91.2020.8.19.0001, julgado pela 25ª Vara Cível do Rio de Janeiro/RJ:

Indeferida a tutela de urgência formulada pela locatária, que solicitou a suspensão da exigibilidade do aluguel e demais encargos locatícios. Referida decisão destacou que a locatária não possui fragilidade econômica, por ter expressiva atuação no comércio. Ademais, pontuou-se que o requerente ainda se utilizaria dos serviços inerentes ao contrato de locação, mesmo ante ao fechamento de seu estabelecimento por conta das determinações de isolamento social decorrentes da pandemia de Covid-19.

Contratos de Locação Residencial:

Processo nº 002246-50.2020.8.16.0194, julgado pela 14ª Vara Cível do Foro Central de Curitiba/PR:

Suspendeu-se, em ação de despejo cumulada com cobrança de alugueres, o cumprimento da liminar de despejo até 30/04/2020, quando então foi levantada a suspensão para dar



efetividade à liminar de despejo. Referida decisão salientou que, mesmo sendo prevista a concessão da liminar de despejo no caso de inadimplemento do aluguel, no caso concreto verificou-se situação excepcional consubstanciada pela pandemia de Covid-19, sendo que a suspensão do cumprimento de referida liminar objetivou garantir a moradia e efetivar o princípio da dignidade da pessoa humana. Aplicou-se, de forma análoga, o Decreto Judiciário nº 172/2020 do Estado do Paraná, que determinou a suspensão do “cumprimento de ordens de reintegração de posse por invasões coletivas ocorridas anteriormente à expedição deste Decreto”, no período de 19/03/2020 até 30/04/2020

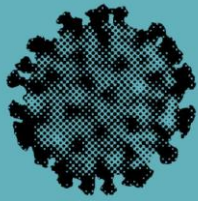
Contratos de Locação – Shopping Centers:

Processo nº 5050463-48.2020.8.13.0024, julgado pela 11ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte/MG:

Em ação civil coletiva interposta pela Associação dos Lojistas de Shopping Centers de Minas Gerais (ALOSHOPPING), deferiu-se parcialmente os pedidos de tutela de urgência requeridos, para determinar (i) a suspensão da exigibilidade de 50% do aluguel mínimo, com aplicação do aluguel percentual, sendo devido o maior deles, relativamente aos boletos com vencimento em abril/2020 e aos boletos que se vencerem até a reabertura das lojas do BH Shopping ou ulterior decisão judicial; e (ii) a suspensão da exigibilidade de 50% dos encargos comuns e a suspensão da exigibilidade de 100% do fundo de promoção relativamente aos boletos com vencimento em abril/2020 e aos boletos que vencerem até a reabertura das lojas do BH Shopping ou ulterior decisão judicial. Tal decisão refere-se aos lojistas impedidos de exercerem suas atividades empresariais em decorrência da pandemia do Coronavírus, excluindo-se, portanto, supermercados e drogarias.

Processo nº 5055376-73.2020.8.13.0024, julgado pela 33ª Vara Cível de Belo Horizonte/MG:

Deferido parcialmente pedido de concessão de tutela antecipada feito por empresária individual que mantém uma loja de artigos de vestuário em um shopping center, determinando-se que, enquanto vigorarem as determinações de isolamento social, seja suspensa a exigibilidade do aluguel mínimo mensal devido pela autora, bem como do fundo de promoção e propaganda e redução de 20% dos demais encargos previstos no contrato de locação. A decisão ressaltou que as restrições impostas em função da pandemia de Covid-19 afetam as atividades empresariais por fatores absolutamente imprevisíveis, justificando a suspensão pro tempore dos efeitos do contrato.



Agravo de Instrumento nº 8008175-31.2020.8.05.0000, julgado pela 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Bahia:

O Tribunal alterou a decisão de 1º grau que indeferiu o pedido de concessão de tutela antecipada antecedente para suspender o cumprimento de todas as obrigações pecuniárias previstas em contrato de locação de imóvel situado em shopping center, para determinar que enquanto vigentes determinações regulamentares que obstem o funcionamento das atividades em centros comerciais, as obrigações contratuais impostas à recorrente sejam reduzidas em 50%, permanecendo, portanto, obrigada ao adimplemento dos outros 50% no tempo e modo originalmente pactuados. Referida decisão destacou não ser razoável impor à outra parte contratante a assunção, sozinha, de prejuízo a que nenhuma das partes deu causa.

Processo nº 8034833-89.2020.8.05.0001, julgado pela 3ª Vara Cível e Comercial da Comarca de Salvador/BA:

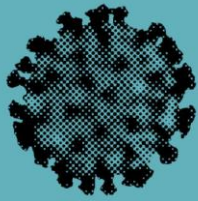
Trata-se de ação interposta por entidade sindical, representando lojistas de determinado shopping center, objetivando a concessão de tutela antecipada para suspender a exigibilidade de todas as obrigações pecuniárias decorrentes dos contratos de locação das lojas do referido shopping center, enquanto perdurar a determinação de suspensão das atividades do shopping center demandado. Deferiu-se a tutela de urgência requerida para determinar a suspensão da exigibilidade dos pagamentos de aluguéis e fundos de promoção e propaganda, pelo período requerido, mantendo-se, todavia, a exigência de pagamento do condomínio. Para tanto, sopesou-se a total ausência de receita para os lojistas e a necessidade de custeio de despesas do réu.

Processo nº 0709014-94.2020.8.07.0001, julgado pela 8ª Vara Cível da Comarca de Brasília/DF:

Deferido parcialmente o pedido de tutela antecipada antecedente pleiteado pela locatária, lojista de shopping center, para suspensão da exigibilidade de parte das obrigações pecuniárias decorrentes de contrato de locação, mais especificamente o aluguel mínimo e o fundo de promoção e propaganda, mantendo-se as demais verbas dispostas contratualmente, de modo que a autora deverá continuar a adimplir o aluguel percentual sobre o faturamento e os encargos condominiais até ulterior decisão judicial. A decisão fundamenta-se na aplicação do art. 317 do Código Civil, arguindo desproporção entre o valor da prestação devida e o momento de sua execução, ante a pandemia de Covid-19. Considerou-se, ainda, a necessidade de o shopping center aferir verba para adimplir suas obrigações, mesmo que fechado provisoriamente.

Processo nº 0709038-25.2020.8.07.0001, julgado pela 25ª Vara Cível da Comarca de Brasília/DF:

Deferido parcialmente o pedido de tutela antecipada antecedente pleiteado pela locatária, lojista de shopping center, para suspensão da exigibilidade do aluguel mínimo e do fundo de promoção e propaganda, mantendo-se as demais verbas dispostas contratualmente, de



modo que a locatária deverá continuar a adimplir o aluguel percentual sobre o faturamento e os encargos condominiais até ulterior decisão judicial. A decisão fundamentou-se na aplicação do art. 317 do Código Civil, reconhecendo-se a pandemia de Covid-19 como evento imprevisível que gerou desproporção entre o valor da prestação devida e o momento de sua execução. Considerou-se, por fim, que o pagamento das despesas condominiais deveria ser mantido para viabilizar a manutenção do shopping center, ainda que fechado.

Processo nº 0709043-47.2020.8.07.0001, julgado pela 23ª Vara Cível da Comarca de Brasília/DF:

Nesta decisão de 1º grau, foi indeferido o pedido de tutela cautelar antecedente pleiteado pela locatária, lojista de shopping center, para suspensão da exigibilidade das obrigações pecuniárias decorrentes de contrato de locação. Em referida decisão, frisou-se que a restrição do comércio e a impossibilidade de atendimento ao público decorreram de determinações exaradas por órgãos públicos, e que, portanto, independeram da vontade do locador, não se caracterizando o descumprimento contratual. Assim, entendeu-se que deveriam prevalecer as condições livremente pactuadas no contrato de locação, como prevê o art. 54 da Lei nº 8.245/91.

Processo nº 4000346-94.2020.8.04.0000, julgado pela 3ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Amazonas:

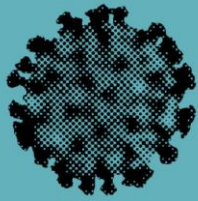
O Tribunal, em decisão colegiada, deu provimento ao recurso para deferir o pedido liminar de fixação de aluguel provisório feito por lojista de shopping center. Determinou-se a redução do aluguel para o equivalente a 80% do valor contratado. A decisão foi fundada nas instabilidades e desaceleração da economia devido à pandemia de Covid-19, e também na manutenção na média do faturamento da locatária, nos últimos anos, e o reajuste contratual para além do limite percentual de 5%.

Agravo de Instrumento nº 0022449-49.2020.8.19.0000, julgado pela 11ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro:

O Tribunal deferiu parcialmente a tutela de urgência pleiteada pelo locatário de shopping center para determinar a redução dos valores devidos a título de aluguel mínimo, fundo de promoção e propaganda (FPP) e despesas condominiais a 30% dos valores originais, até o julgamento da demanda ou enquanto perdurarem os efeitos da pandemia de Covid-19. Referida decisão destacou a ausência de receita da locatária, prejudicada ante à determinação de fechamento dos shoppings, por conta da pandemia de Covid-19.

Reintegração de Posse:

Apelação 0000169-98.2016.8.17.2710 nº, julgado pela 4ª Câmara Cível de Recife/PE:



O Tribunal julgou o recurso parcialmente procedente para suspender a execução de liminar de reintegração de posse até ulterior deliberação. Por meio de referida decisão, o Tribunal apontou os impactos do Covid-19 na sociedade, evento que identificou como motivo de força maior que enseja o reconhecimento de um estado de calamidade pública, o que se caracterizaria como justa causa, a justificar a fixação de um novo prazo pelo juiz para a reintegração da posse.

Processo nº 1018146-31.2019.8.11.0000, julgado pela 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Mato Grosso:

Nesta decisão colegiada, foi indeferida a tutela provisória de urgência pleiteada pela embargante, visando a sua permanência no imóvel objeto de litígio, cuja reintegração de posse foi determinada por decisão liminar, tendo alegado que, se saísse do imóvel correria o risco de ser contaminada em decorrência da pandemia de Covid-19. A desembargadora relatora afirmou que o litígio em questão havia sido julgado em dezembro de 2019, portanto, em momento diverso da pandemia, não sendo cabível a concessão da tutela pretendida.

Agravo de Instrumento nº 0706703-36.2020.8.07.0000, julgado pela 6ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal:

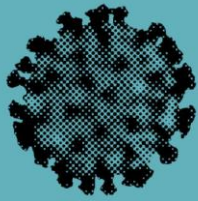
Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida em sede de ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e indenização, que deferiu parcialmente o pedido liminar para reintegrar os autores na posse do imóvel em litígio, determinando sua desocupação voluntária no prazo de 15 dias. O Tribunal julgou o recurso procedente, deferindo a suspensão dos efeitos da decisão por 90 dias. A decisão ressaltou que retirar a agravante de sua residência, obrigando-a a buscar um novo domicílio, nesse momento e sob as condições geradas pela pandemia de Covid-19 geraria patente e grave perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão, colocando em risco a vida da recorrente e de toda a comunidade, contribuindo para um possível colapso do sistema de saúde.

Compromisso de Venda e Compra:

Agravo de Instrumento nº 2071401-30.2020.8.26.0000, julgado pela 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo/SP:

O Tribunal, em decisão colegiada, manteve a decisão de 1º grau que indeferiu pedido liminar por meio do qual os adquirentes de unidade autônoma requereram a suspensão da cobrança das prestações do contrato de compromisso de venda e compra.

Os requerentes apontaram que haveria a cobrança de juros capitalizados, configurando a prática de anatocismo. Indicaram que os valores cobrados e pagos até o momento superam o montante acordado de modo que o contrato deveria ser considerado quitado, não restando saldo devedor a ser consignado em juízo. Por fim, afirmaram que a tutela pleiteada



serviria para cessar os pagamentos em valores exorbitantes e resguardá-los de prejuízos financeiros que abalariam a subsistência de sua família, em razão da pandemia do Covid-19.

A decisão que negou referidos pleitos indicou não estarem presentes os requisitos para a concessão da tutela de evidência, visto que os cálculos apresentados pelos autores, unilaterais, não seriam hábeis para comprovar a quitação do contrato e suspender o pagamento das parcelas, necessitando a questão ser avaliada sob o crivo do contraditório. Por fim, destacou que mesmo reconhecendo a problemática financeira decorrente da pandemia do Covid-19, em especial aos trabalhadores autônomos, não seria o caso de suspender a exigibilidade das prestações apenas pela alegação dos compradores de que já teriam quitado a sua obrigação.

Processo nº 0705943-66.2020.8.07.0007, julgado pela 4ª Vara Cível da Comarca de Taguatinga/DF:

Trata-se de processo movido por adquirente de unidade autônoma, em face de incorporadora, pleiteando tutela de urgência para a suspensão da exigibilidade das parcelas de contrato de compromisso de venda e compra, pelo prazo de 90 (noventa) dias, em razão da diminuição de sua renda mensal pelas restrições causadas pela pandemia decorrente da Covid-19. Acolheu-se o pedido, determinando-se que, sobre as parcelas prorrogadas poderão ser acrescidos os encargos referentes à atualização e juros remuneratórios contratados, sem a incidência de encargos atinentes à mora (multa e juros moratórios).

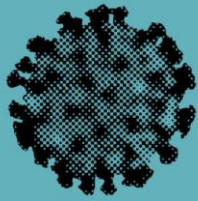
Referida decisão foi embasada no fato de que o contrato já havia sido cumprido substancialmente (aproximadamente 70/75% do preço) pela autora, que encontrava-se em dia com o pagamento das parcelas. Salientou-se, ainda, que a situação econômica da autora tenderá a se normalizar com a diminuição das restrições às atividades econômicas. Assim, após o prazo concedido, a autora poderia ter condições de honrar com as obrigações assumidas, sem que isso impactasse significativamente na condição econômica da contraparte, mais forte, economicamente falando.

Por fim, sinalizou-se a ideia da manutenção da função social do contrato, da perpetuidade do vínculo contratual, da existência de fato extraordinário e alheio à vontade das partes que impede momentaneamente o cumprimento da obrigação, e a boa-fé da autora na satisfação das parcelas, para fundamentar a decisão.

Questões Condominiais:

Processo nº 0710266-35.2020.8.07.0001, julgado pela 19ª Vara Cível de Brasília, do Tribunal de Justiça do Distrito Federal:

Concedida tutela provisória, em favor de condomínio, para determinar que um proprietário de unidade autônoma se absteresse de iniciar obras de reforma em seu apartamento,



enquanto perdurarem as medidas restritivas impostas pelo Poder Público em relação à circulação de pessoas. A decisão em questão destacou que a circulação de prestadores de serviços nas dependências do Condomínio prejudicaria os demais condôminos devido ao risco de contaminação. Apontou, ainda, que a poluição sonora derivada da reforma geraria prejuízo àqueles que estão trabalhando em regime de home office e/ou desenvolvendo estudos *online*.

Agravo de Instrumento nº 2075720-41.2020.8.26.0000, julgado pela 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo:

O Tribunal, em decisão colegiada, manteve a decisão de 1º grau que indeferiu pedido liminar interposto pelos proprietários de unidade autônoma, em face de condomínio edilício, para permitir a entrada de prestadores de serviços para continuidade de obras no imóvel. Fixou-se o entendimento de que a proteção ao direito à vida e à saúde coletiva dos moradores prevalece sobre os interesses individuais dos autores, eis que o aumento na circulação e aglomeração de pessoas no local elevaria o risco de contágio de Covid-19 dentro do condomínio.

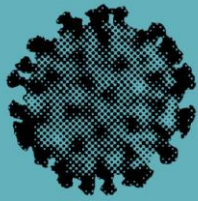
Agravo de Instrumento nº 2069699-49.2020.8.26.0000, julgado pela 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo:

O Tribunal, em decisão colegiada, reformou a decisão de 1º grau para deferir a tutela de urgência pretendida pela autora, determinando a suspensão de obra em unidade condominial até o final das medidas de isolamento social e quarentena. Ressaltou-se a necessidade de preservação do direito ao sossego e a saúde da coletividade, que deve prevalecer ante ao direito de propriedade. Destacou-se, ainda, o papel do condomínio em fiscalizar a observância de tais direitos e a exposição dos condôminos.

Agravo de Instrumento nº 0707561-67.2020.8.07.0000, julgado pela 6ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal:

A ação original foi movida por administradora de condomínio edilício, que contratou prestadora de serviços para a execução de obra de retrofit na fachada do edifício. A obra teve início em 12/04/2018 e tem previsão de término em 31/12/2020. Em 20/03/2020, o síndico do Condomínio teria proibido o ingresso dos prestadores de serviços, fundamentando a ordem na Portaria Administrativa nº 001, de 20/03/2020, que, diante das medidas para enfrentamento de emergência de saúde pública decorrente do novo coronavírus, suspendeu todas as obras de reformas em curso nas áreas comuns, blocos e apartamentos até o dia 05/04/2020. Em referida ação, movida em face do condomínio, deferiu-se, liminarmente, a suspensão da mencionada portaria, permitindo a continuação da obra de revitalização da fachada.

O condomínio interpôs agravo de instrumento contra referida decisão. Em sede recursal, alterou-se a decisão de primeiro grau para determinar a paralisação da obra durante o período de quarentena fixado no Decreto Distrital nº 40.583.



Referida decisão embasou-se no reconhecimento do risco de dano, diante da probabilidade de infecção e propagação do novo coronavírus, devido à circulação de prestadores de serviços em edificação habitada por aproximadamente 2.000 moradores. Defendeu-se, ainda, a preservação do interesse da coletividade e o caráter não essencial da obra desenvolvida.

Agravo de Instrumento nº 1008431-28.2020.8.11.0000, julgado pela 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de Mato Grosso:

O Relator do caso, em decisão monocrática, manteve a decisão de 1º Grau que deferiu o pedido de tutela antecipada feito por condomínio edilício para suspender a realização de obras em unidade autônoma, devido à pandemia de Covid-19. Referida decisão baseou-se no disposto no Art. 1.277 do Código Civil, que preconiza a interrupção de interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e saúde dos condôminos. Assim, ressaltou-se que o direito dos agravantes seria de menor importância quando considerado o possível prejuízo à coletividade, considerando os eventuais impactos da obra para os demais condôminos do edifício.

Agravo de Instrumento nº 2077840-57.2020.8.26.0000, julgado pela 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo:

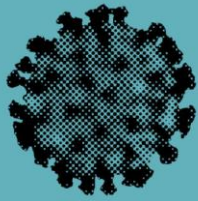
Trata-se de agravo de instrumento movido em face de decisão proferida em sede de ação de declaração de nulidade cumulada com indenização por danos materiais e morais, que indeferiu a tutela de urgência requerida pelo autor, que tinha por objeto permitir que ele alugasse unidade imobiliária situada no condomínio réu, por temporada, por meio do aplicativo Airbnb.

O agravante apontou que, em 18/03/2020, recebeu comunicado informando que as locações de unidades imobiliárias para curta temporada, por aplicativos, estariam suspensas em função da pandemia de Covid-19. Indicou que a decisão foi tomada pelo síndico sem prévia deliberação em assembleia. Pontuou, ainda, que a medida o privaria de seu direito de propriedade e afetaria sua renda mensal, não encontrando proibição legal ou recomendação oficial que a justificasse.

A decisão colegiada manteve a decisão de 1º Grau. Argumentou-se que, ainda que não exista vedação legal à locação de unidades autônomas em condomínio edilício por temporada no período em que subsistir a pandemia, a proibição imposta pela administração do condomínio se mostraria legítima, uma vez que visa diminuir o fluxo e a circulação de pessoas dentro do condomínio, atendendo às recomendações de órgãos oficiais e tendo por finalidade exatamente a preservação e proteção da saúde da coletividade de moradores.

Processo nº 2061157-42.2020.8.26.0000, julgado pela 2ª Câmara de Direito Público do Foro Central da Comarca de São Paulo:

Trata-se de Mandado de Segurança impetrado em face da 1ª Promotoria de Justiça Cível de Sorocaba, que determinou que fosse oficiado o Condomínio impetrante da ação, por meio de seu síndico, para que somente fosse permitida a entrada, no condomínio, de prestadores



de serviços destinados às atividades elencadas como essenciais no Decreto Estadual nº 64.881/2020 e Decreto Federal nº 18.282/2020. O Condomínio, então, pleiteou a concessão de medida liminar para suspensão do ato coator, para permitir o ingresso de trabalhadores da construção civil em suas dependências. Referida liminar foi concedida, autorizando o ingresso de trabalhadores da construção civil para continuidade das obras em curso no interior do condomínio, desde que observadas as orientações e determinações sanitárias e de controle epidemiológico.

Agravo de Instrumento nº 0804745-98.2020.8.15.0000, julgado pela 3ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba:

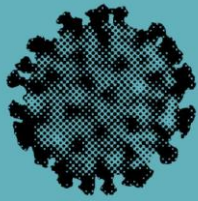
O Tribunal, em decisão colegiada, manteve a decisão de 1º grau que indeferiu pedido liminar interposto por proprietários de unidade autônoma, em face de condomínio edilício, requerendo a liberação do uso das áreas comuns do edifício, a qual foi suspensa em vista da pandemia de Covid-19. Os requerentes argumentaram que a suspensão do uso de tais áreas poderia ser revogada para que, em seu lugar, fossem estabelecidas apenas restrições como o uso controlado dos condôminos, liberado o uso apenas para pessoas do mesmo núcleo familiar, com a adoção de horário marcado e limitado, por exemplo, ou que fosse determinada a convocação de assembleia geral para deliberar as questões impostas monocraticamente pelo síndico.

A decisão que indeferiu tais pedidos ressaltou que o uso da propriedade não pode prejudicar a saúde dos vizinhos, de modo que o interesse particular e o uso de propriedade devem ser relativizados em face da saúde da coletividade. Mencionou, ainda, ser dever do condômino não prejudicar a saúde dos demais moradores e ser dever do condomínio garantir o cumprimento de regras de segurança, a fim de evitar danos aos moradores e funcionários com a propagação da doença.

Por fim, pontuou-se que a restrição ou proibição de acesso a áreas comuns condominiais deve ser analisada caso a caso, tendo por base o número de moradores, assim como as medidas de prevenção à pandemia que serão ali efetuadas, o que seria inviável em caráter liminar, quando sequer houve manifestação da parte demandada.

Processo nº 1014173-08.2020.811.0041, julgado pela 8ª Vara Cível da Comarca de Cuiabá:

Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de liminar proposta em face de condomínio edilício por proprietários de uma das unidades autônomas. Em suma, os autores declaram que receberam um comunicado enviado pelo síndico estabelecendo restrições para o controle da disseminação da Covid-19, e que, dentre tais restrições, constaria a proibição da entrada de empregados domésticos nas unidades autônomas, incluindo babás e cuidadores. Deferiu-se a tutela provisória de urgência requerida pelos autores, para determinar ao réu que liberasse o acesso de sua babá e empregada doméstica. Referida decisão indicou que é possível regulamentar o acesso às áreas comuns, mas não se deve proibir que moradores, prestadores de serviço e funcionários do lar adentrem a unidade



residencial de um condômino quando autorizados pelo proprietário da unidade. Frisou-se que a restrição em questão ultrapassaria a competência do síndico.

Processo nº 0019631-92.2020.8.17.2001, julgado pela 13ª Vara Cível da Comarca de Recife:

Deferida tutela provisória de urgência, de caráter antecedente, movida pelo síndico de condomínio edilício para (i) suspender a realização de Assembleia Geral Ordinária convocada para eleição de novo síndico, bem como de outras assembleias e reuniões, até a flexibilização da política de isolamento social pelo Poder Público, e (ii) prorrogar o mandato do síndico, vice síndico e demais membros da administração do condomínio por 60 dias, prazo este que poderia ser ampliado ou reduzido mediante requerimento dos interessados, a depender da evolução da pandemia.

Ademais, vedou-se a utilização de aplicativos de votação, ou qualquer outra ferramenta não prevista na convenção condominial, para a realização da votação para eleição de novo síndico.

Processo nº 5003619-30.2020.8.24.0090, julgado pelo Juizado Especial Cível do Tribunal de Justiça de Santa Catarina:

Trata-se de ação de obrigação de fazer movida em face de condomínio edilício, por meio da qual a autora alega que locava unidade autônoma situada no edifício e que, tendo rescindido o contrato de locação e pretendendo realizar a mudança, teve a entrada barrada pela síndica, que indicou questões sanitárias ligadas à pandemia de Covid-19. Em decisão de 1º Grau, foi concedida medida liminar para permitir que a autora entrasse no edifício acompanhada de assistentes para a retirada de seus pertences e realização de mudança, obedecidos os horários permitidos em convenção de condomínio e as regras de higiene e sanitárias para evitar a disseminação da Covid-19. A decisão em questão apontou que cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação e sobre ela exercer todos os direitos compatíveis.

Para mais informações relacionadas a este informativo, por favor, entre em contato com o nosso [time de Transações e Investimentos Imobiliários](#).

Brasília

SCS Quadra 9, Bloco A, Torre B · Salas 503/504
Ed. Parque Cidade Corporate
Brasília - DF · 70308-200
T + 55 61 3221 4310

Rio de Janeiro

Av. Oscar Niemeyer, 2.000
Aqwa Corporate · 15º andar
20220-297 · Rio de Janeiro · RJ
T +55 21 2127 4210

São Paulo

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.455 · 6º andar
São Paulo - SP · 04543-011
T +55 11 2504 4210

Vitória

Av. Nossa Senhora dos Navegantes, 451
17º andar · Conj 1703
Vitória - ES · 29050-335
T +55 27 2123 0777

TAUIL | CHEQUER

MAYER | BROWN

© 2020 Tauil & Chequer Advogados, a Brazilian law partnership with which Mayer Brown is associated. All rights reserved.

Attorney Advertising. Prior results do not guarantee a similar outcome.

Americas | Asia | Europe | Middle East

tauilchequer.com | mayerbrown.com