

DOI: 10.33242/rbdc.2020.03.022

# REPERCUSSÕES DA COVID-19 NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

## REPERCUSSIONS OF COVID-19 IN *CONDOMINIUM*

**Marcos de Souza Paula**

Mestre em Direito Civil pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro.  
Possui graduação em Direito pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro.  
Associado do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (Ibradim-RJ).

**Jeniffer Gomes da Silva**

Mestranda em Direito Civil pela Faculdade de Direito da Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ). Pesquisadora da Clínica de Responsabilidade Civil da Faculdade de Direito da UERJ. Contato: gomes.jeniffer@yahoo.com.br.

---

**Resumo:** O presente artigo busca analisar algumas repercussões da pandemia do coronavírus na dinâmica do condomínio edilício, considerando o tratamento inicial de tais questões nas cortes brasileiras, as opiniões doutrinárias e as leis a respeito do controle da doença no país.

**Palavras-chave:** Covid-19. *Condominium*. Autonomia privada. Assembleia de condôminos.

**Abstract:** The present article aims to analyze some repercussions of the coronavirus pandemic on the dynamic of *condominium*, considering the initial treatment of such questions in Brazilian Courts, the doctrinal opinions and the laws concerning the control of the disease on the country.

**Keywords:** Covid-19. *Condominium*. Private autonomy. Meeting of co-owners.

**Sumário:** Introdução – **1** A atuação do síndico e a necessidade da assembleia virtual de condôminos – **2** Realização de obras e mudanças – **3** Prestação de serviços e visitas – **4** Uso de áreas comuns – Conclusão

---

## Introdução

A pandemia do coronavírus trouxe profundos impactos na realidade social e econômica. Com isso, boa parte das relações jurídicas – se não todas – sofreram algum tipo de mudança decorrente não apenas da Covid-19 diretamente, mas também das medidas adotadas na tentativa de frear sua disseminação. A relação jurídica condominial não poderia se furtar a tal realidade, sofrendo sensíveis repercussões desde o início da quarentena.

Não por outra razão, a Lei nº 14.010/2020, que estabeleceu o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações privadas no período da pandemia (RJET), teve de se debruçar, ainda que pontualmente, sobre a problemática do condomínio edilício. Como se sabe, o Projeto de Lei nº 1.179/2020, de relatoria do Senador Antonio Anastasia, que culminou no atual RJET, começou o seu trâmite no Senado Federal em março do corrente ano. A Lei nº 14.010/2020, todavia, só foi sancionada em 10.6.2020, de modo a evidenciar a morosidade do processo legislativo brasileiro, em um período em que a tomada célere de decisões referentes a medidas emergenciais se faz essencial.

Diante desse cenário, o Poder Judiciário se viu – e ainda se vê – intensamente provocado a solucionar demandas de diversas matérias em razão da pandemia gerada pela Covid-19. A atuação jurisdicional, contudo, mostra-se ainda incipiente e incapaz de oferecer a segurança jurídica necessária.

Além disso, antes que o RJET entrasse em vigor, observou-se verdadeira profusão de leis e decretos em nível estadual e municipal cuidando da temática condominial e encerrando viva controvérsia acerca da competência dos entes regionais e locais.<sup>1</sup>

A conjugação de esforços de agentes públicos e privados, legislativos e judicantes no enfrentamento dos problemas mostra que a figura do condomínio, como muitas outras no direito, encontra-se em momento excepcional. Não se pode ignorar, contudo, que muitas das mudanças ocorridas ostentam caráter de permanência, já havendo quem afirme que a sociedade não voltará a ser a mesma.<sup>2</sup>

O presente estudo busca mapear alguns questionamentos suscitados na dinâmica condominial em função da pandemia, sem a pretensão de esgotá-los, avaliando, em cada um deles, as soluções até o momento aventadas.

## **1 A atuação do síndico e a necessidade da assembleia virtual de condôminos**

Inicialmente, cabe observar que muitas das questões que se colocam no condomínio têm em comum a tentativa de evitar ou diminuir a circulação de pessoas

<sup>1</sup> O Supremo Tribunal Federal decidiu que as medidas adotadas pelo Governo Federal na Medida Provisória (MP) nº 926/2020 para o enfrentamento do novo coronavírus não afastam a competência concorrente nem a tomada de providências normativas e administrativas pelos estados, pelo Distrito Federal e pelos municípios. Cf. STF, Plenário. ADI nº 6.341/DF. Rel. Min. Marco Aurelio, j. 15.4.2020.

<sup>2</sup> MELO, Clayton. Como o coronavírus vai mudar nossas vidas: dez tendências para o mundo pós-pandemia. *El País*, São Paulo. 13 abr. 2020. Disponível em: <https://brasil.elpais.com/opiniao/2020-04-13/como-o-coronavirus-vai-mudar-nossas-vidas-dez-tendencias-para-o-mundo-pos-pandemia.html>. Acesso em: 23 jun. 2020.

como medida sanitária de combate à propagação do coronavírus. Mesmo diante da reabertura em praticamente todos os estados brasileiros,<sup>3</sup> grande parte das ações de distanciamento prosseguem, por iniciativa do Poder Público ou de agentes privados. Assim como em outros espaços, o ambiente condominial exige, nesse momento, o distanciamento social e a mais cuidadosa higienização. Quanto mais pessoas circulam no condomínio, maior o risco de infecção.

Nesse cenário surgem questionamentos sobre quais medidas a administração do condomínio pode tomar para diminuir o risco de contágio. Em tempos como o atual, a tarefa de conciliar o interesse individual do condômino com os interesses dos demais proprietários, que nunca se mostrou fácil, ganha novos contornos.

O que não significa, contudo, que as regras previstas no Código Civil tenham perdido eficácia. Como cediço, o órgão competente para limitar o exercício de direitos individuais no âmbito condominial é a assembleia dos condôminos, espaço destinado ao exercício do direito de voz e voto, pelos quais o condômino pode contribuir para decisões que irão vincular seu comportamento.<sup>4</sup>

A excepcionalidade do atual cenário, porém, fez com que se cogitasse de uma atuação mais incisiva do síndico, que poderia, sem consultar a assembleia, adotar as medidas que se mostrassem razoáveis para assegurar o cumprimento das medidas recomendadas por órgãos de saúde nacionais e internacionais. Essa prerrogativa estaria ligada a uma espécie de poder de polícia do síndico.

A percepção parece distorcida por algumas razões: primeiro, o Código Civil em nenhum momento atribui poder dessa natureza ao síndico. Embora a própria doutrina brasileira utilize o termo *polícia* para se referir à atuação do síndico,<sup>5</sup> não se trata da acepção técnica de atividade ordenadora do Estado.<sup>6</sup> A lei civil atribui

<sup>3</sup> Segundo a *Agência Brasil*, pelos menos 17 (dezessete) estados e o Distrito Federal publicaram medidas permitindo a flexibilização das medidas de isolamento, restrição de circulação e de funcionamento do comércio. Cf. VALENTE, Jonas; SOUZA, Ludmilla; TOKARNIA, Mariana. Saiba como estado está retomando as atividades econômicas no país. *Agência Brasil*, Rio de Janeiro, 22 jun. 2020. Disponível em: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/saude/noticia/2020-06/saiba-como-estados-brasileiros-est%C3%A3o-retomando-a-atividade-economica>. Acesso em: 23 jun. 2020.

<sup>4</sup> Como ensina João Nascimento Franco: “É na Assembleia, através da discussão e do confronto de todas as opiniões, que a coletividade condominial diz sua vontade, que não é a soma aritmética das manifestações individuais, mas a resultante dessas manifestações fundidas numa deliberação assemblear” (*Condomínio*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997. p. 65).

<sup>5</sup> Cf. PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 146; SCHREIBER, Anderson. *Manual de direito civil*. São Paulo: Saraiva, 2018. p. 769-770; FRANCO, João Nascimento. *Condomínio*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997. p. 33.

<sup>6</sup> Segundo Gustavo Binenbojm, “o poder de polícia é a ordenação social e econômica que tem por objetivo conformar a liberdade e a propriedade, por meio de prescrições ou induções, impostas pelo Estado ou por entes não estatais, destinadas a promover o desfrute dos direitos fundamentais e o alcance de outros objetivos de interesse da coletividade, definidos pela via da deliberação democrática, de acordo com as possibilidades e os limites estabelecidos na Constituição” (*Poder de polícia, ordenação, regulação: transformações político-jurídicas, econômicas e institucionais do direito administrativo ordenador*. Belo Horizonte: Fórum, 2016. p. 81).

ao síndico a função de representar a coletividade dos condôminos e de garantir a observância das normas previstas na convenção e no regimento interno, mas não a possibilidade de limitar direitos dos condôminos *sponte sua*. Ao mesmo tempo, não compete ao síndico decidir sobre matérias que deveriam ser levadas à análise assemblear.<sup>7</sup> Neste ponto, torna-se relevante ressaltar, inclusive, que o síndico pode ser responsabilizado se descumprir previsões da convenção e do regimento interno do condomínio, por força do art. 1.348, IV do Código Civil. Dito de outro modo, se o síndico atuar de forma contrária às suas competências previstas na convenção e no regimento interno, de modo a implementar medidas não autorizadas em assembleia, pode responder pessoalmente pelos danos que causar, como destaca a doutrina<sup>8 9 10</sup> e a jurisprudência.<sup>11</sup>

Por fim, deve-se sublinhar que o Estado, ao estabelecer regras sanitárias a serem por todos seguidas nesses tempos, em nenhum momento delega poder de fiscalizar o cumprimento dessas orientações ao síndico, que desempenha funções próprias que nada têm a ver com o Poder Público. Ao representar e gerir interesse particulares de uma coletividade determinada, o síndico não expressa qualquer parcela do poder estatal, mesmo no que tange às medidas de combate

<sup>7</sup> As competências do síndico são elencadas no art. 1.348 do Código Civil: “Art. 1.348. Compete ao síndico: I - convocar a assembleia dos condôminos; II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns; III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio; IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia; V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores; VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano; VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas; VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas; IX - realizar o seguro da edificação”.

<sup>8</sup> “Os incisos IV e V impõem deveres ao síndico quanto ao cumprimento da disciplina interna do condomínio – fixada a partir da convenção, do regimento interno e das determinações da assembleia –, à conservação das partes comuns e à prestação dos serviços de interesse dos possuidores. A violação desses deveres justifica a destituição do síndico, que responde ainda pessoalmente pelos danos que causar” (TEPEDINO, Gustavo *et al.* (Coord.). *Código Civil interpretado*: conforme a Constituição da República. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2014. v. 3. p. 722).

<sup>9</sup> “O inciso IV diz que o síndico é o executor das normas da convenção, do regimento interno e das decisões da assembleia, devendo velar por seu fiel cumprimento. Impõe-lhe a lei um dever de reagir contra ofensas às referidas regras, respondendo o síndico pessoalmente por comportamento omissivo” (LOUREIRO, Francisco Eduardo. *In*: PELUSO, Cezar (Coord.). *Código Civil comentado*: doutrina e jurisprudência. 4. ed. São Paulo: Manole, 2010. p. 1.385).

<sup>10</sup> “Naqueles documentos, assim como nas deliberações das assembleias de condôminos, está expressa a vontade dos comunheiros, que ele, como administrador, deve respeitar, como agente executivo que é. Mas não se perca de vista que ele responde pela má execução das incumbências, assim como pela omissão culposa” (VIANA, Marco Aurelio S. *In*: TEIXEIRA, Sálvio de Figueiredo (Coord.). *Comentários ao novo Código Civil*: dos direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2003. v. 16. p. 488).

<sup>11</sup> Nesse sentido: (i) TJRJ, 12ª Câmara Cível. Apelação nº 0319492-04.2017.8.19.0001. Rel. Des. Geórgia de Carvalho Lima, j. 25.7.2019; (ii) TJRJ, 9ª Câmara Cível. Apelação nº 61.353/06. Rel. Des. Renato Simoni, j. 2.2.2007; (iii) TJRJ, 2ª Câmara Cível. Apelação nº 0137800-34.2001.8.19.0001. Rel. Des. Elisabete Filizzola Assunção, j. 16.11.2005 e (iv) TJSP, 3ª Câmara de Direito Privado. Apelação nº 0134739-96.2003.8.26.0100. Rel. Des. Alexandre Marcondes, j. 22.10.2013.

à Covid-19. Antes, as sanções impostas pelo síndico ao condômino que se recuse a obedecer às normas de proteção configuram expressão da autonomia privada em seu perfil sancionatório.<sup>12</sup>

A propósito, o Projeto de Lei nº 1.179/2020, visando uniformizar a extensão das atribuições do síndico durante o atual cenário de pandemia, estabelecia no art. 11, incs. I e II, a competência do síndico para “restringir a utilização das áreas comuns para evitar a contaminação do Coronavírus”, bem como autoridade para “restringir ou proibir a realização de reuniões, festividades, uso dos abrigos de veículos por terceiros, inclusive nas áreas de propriedade exclusiva dos condôminos”.

Desse modo, por meio de uma comparação entre esses poderes e os elencados, de forma não taxativa,<sup>13</sup> no art. 1.348 do Código Civil, infere-se que a atuação do síndico de forma autônoma – independentemente da realização de assembleia – deixaria de constituir-se em ato ordinário de administração, necessário à defesa dos interesses comuns dos condôminos, e passaria a interferir de forma incisiva no exercício do direito de uso das áreas comuns e no âmbito das unidades autônomas, excetuando-se as restrições apenas a casos como “atendimento médico, obras de natureza estrutural ou a realização de benfeitorias necessárias”, conforme destacava o parágrafo único do dispositivo.<sup>14</sup>

<sup>12</sup> As multas impostas no condomínio nada mais são do que espécies de pena privada. Como explica Caio Mário da Silva Pereira: “[...] a existência da norma coactiva, seja a lei geral, seja a lei particular, que no caso é a convenção de condomínio, não pode contentar-se com estabelecimento de deveres e obrigações, mas deve ainda cuidar de impor sanção, na observância do velho princípio geral que distingue a norma jurídica do preceito moral. Não fazendo exceção, a lei especial da propriedade horizontal cogita do estabelecimento de penas para os infratores dos deveres legais, que alinha” (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 119).

<sup>13</sup> TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin (Coord.). *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2014. v. 3. p. 719.

<sup>14</sup> Em sentido contrário, na doutrina, manifesta-se o autor André Abelha, para quem o art. 11 do Projeto de Lei nº 1.179/2020 apenas explicitava poderes já inerentes ao síndico, por força do art. 1.348 do Código Civil: “Pergunta: o art. 11, caso não tivesse sido vetado, teria transformado o síndico em um semideus, para decidir, a seu bel prazer, e de acordo com seus medos pessoais, quem entra e sai do condomínio, quem pode usar as áreas comuns, e o que cada pessoa pode fazer dentro da sua casa ou do seu escritório? Obviamente que não. O art. 11, é bom dizer, apenas explicitava poderes que o síndico já possuía. Pois cabe a ele, nos termos do art. 1.348: (i) praticar, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns; (ii) cumprir e fazer cumprir a convenção; e (iii) diligenciar a conservação e guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores. Isto significa que cabe ao síndico fazer com que as regras legais e convencionais sejam respeitadas no condomínio. Soa até óbvio. Ora, se o art. 1.336, IV, impõe aos condôminos e possuidores o respeito à saúde e sossego dos demais moradores, parece lógico que o síndico deve garantir que tal regra seja observada por todos, dentro ou fora das unidades imobiliárias. Na prática, o art. 11 deixava isso explícito, para tornar esse silogismo desnecessário, e evitar dúvidas, especialmente dos leigos. Uma lei clara tem mais chance de ser cumprida” (ABELHA, André. A lei 14.010/20 e o Direito Imobiliário: imperfeita e necessária. *Migalhas*. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/328822/a-lei-14010-20-e-o-direito-imobiliario-imperfeita-e-necessaria>. Acesso em: 28 jun. 2020).

Essa previsão, todavia, foi vetada pelo presidente da República ao argumento de que “qualquer decisão de restrição nos condomínios deve ser tomada seguindo o desejo dos moradores nas assembleias internas”.<sup>15</sup> Com isso, mesmo no regime excepcional do direito privado, a restrição da esfera dos direitos individuais continua a depender da atuação da Assembleia-Geral, não havendo modificação na natureza do poder do síndico.

Essa constatação não elimina, contudo, o problema prático de reunir condôminos durante esse período, tendo o RJET introduzido no ordenamento brasileiro, ainda que em caráter transitório, a possibilidade da assembleia virtual no art. 12. Antes mesmo do advento da regra, tribunais estaduais brasileiros vinham admitindo não só a possibilidade da realização de assembleia virtual de condôminos, como também da prorrogação dos mandatos dos síndicos até o fim do estado de calamidade pública, nos casos em que não fosse viável a realização, por meio virtual, da assembleia, na esteira do que restou estabelecido no parágrafo único do mesmo art. 12.<sup>16</sup>

Nessa linha de ideias, merece menção caso solucionado pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte. Ao fundamentar a decisão, a magistrada ressaltou que a implementação de um processo eleitoral de sucessão no condomínio, em meio à pandemia, seria “incompatível com as recomendações de saúde expedidas pelas autoridades competentes, em especial com a do isolamento”. Por essa razão, diante da impossibilidade da realização de assembleia virtual, o pedido de prorrogação do mandato de gestão do condomínio, pelo período de duração do estado de pandemia, foi deferido.<sup>17</sup>

Ainda sobre o tema, cumpre destacar julgado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em que o mandato do síndico foi prorrogado pelo prazo de sessenta dias, ao argumento de que seria desnecessária a concessão de prazo superior devido à “intenção de normalização, demonstrada pelas autoridades públicas, para retorno das atividades”. Além disso, de acordo com o julgador, o prazo de 60 (sessenta) dias seria suficiente para que fosse realizada a assembleia “por meio não presencial ou com afastamento social que confira segurança aos condôminos”.<sup>18</sup>

<sup>15</sup> BOLSONARO veta trecho de projeto que dava a síndico poder de barrar festas em condomínio. *G1*, 12 jun. 2020. Disponível em: <https://g1.globo.com/politica/noticia/2020/06/12/bolsonaro-veta-trecho-de-projeto-que-dava-a-sindico-poder-de-barrar-festas-em-condominio.ghml>. Acesso em: 28 jun. 2020.

<sup>16</sup> “Parágrafo único. Não sendo possível a realização de assembleia condominial na forma prevista no caput, os mandatos de síndico vencidos a partir de 20 de março de 2020 ficam prorrogados até 30 de outubro de 2020”.

<sup>17</sup> TJRN, 14ª Vara Cível da Comarca de Natal. Processo nº 0812544-89.2020.8.20.5001. Juíza Thereza Cristina Costa Rocha Gomes, j. 3.4.2020.

<sup>18</sup> TJSP, 4ª Vara Cível. Processo nº 1019748-97.2020.8.26.0002. Juiz Renato de Abreu Perine, j. 24.4.2020.

Em outro caso julgado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, também em momento anterior à sanção do Projeto de Lei nº 1.179/2020, foi estabelecido prazo de 90 (noventa) dias para a prorrogação do mandato do síndico.<sup>19</sup> Neste caso, o magistrado embasou o seu voto no art. 1.347 do Código Civil, o qual prevê a possibilidade de renovação do prazo de mandato da administração do condomínio.<sup>20</sup>

Já à luz da vigência da Lei nº 14.010/2020, em decisão proferida também pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a possibilidade de prorrogação do mandato do síndico, enquanto não realizada a assembleia virtual, foi fundamentada não só com base no parágrafo único do art. 12 do RJET, como também na conjugação dos arts. 1.350, §2º<sup>21</sup> e 49<sup>22</sup> do Código Civil. Esses dispositivos permitem ao magistrado decidir, a requerimento de qualquer condômino, no caso de ausência de realização de assembleia, bem como, por analogia, nomear um administrador provisório ao condomínio.<sup>23</sup>

Essas decisões mencionadas revelam que, mesmo a despeito de uma previsão legal, o Poder Judiciário se mostrou, desde o início da pandemia, flexível em relação à realização de assembleia de condôminos em meio virtual. No entanto, os casos práticos demonstram que, por diversas razões, a assembleia virtual se mostra inviável, sendo pleiteada, então, a prorrogação do mandato do síndico. Tal inviabilidade pode decorrer de diversos fatores, desde a idade avançada dos condôminos, que pode dificultar o acesso à tecnologia, bem como a quantidade de condôminos no condomínio, a qual simplesmente impossibilita a realização da assembleia por meio virtual.<sup>24</sup>

<sup>19</sup> TJSP, 29ª Câmara de Direito Privado. Agravo de Instrumento nº 2079579-65.2020.8.26.0000. Rel. Des. Carlos Henrique Miguel Trevisan, j. 2.6.2020.

<sup>20</sup> “Art. 1.347. A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se”.

<sup>21</sup> “Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno. [...] §2º Se a assembleia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino”.

<sup>22</sup> “Art. 49. Se a administração da pessoa jurídica vier a faltar, o juiz, a requerimento de qualquer interessado, nomear-lhe-á administrador provisório”.

<sup>23</sup> TJSP, 12ª Vara Cível. Processo nº 1015641-10.2020.8.26.0002. Juiz Théo Assuar Gragnado, j. 16.6.2020. Ainda sobre a aplicação da Lei nº 14.010/2020 em matéria de condomínio, v. TJSP, 28ª Câmara Cível. Agravo de Instrumento nº 213156995.2020.8.26.0000. Rel. Des. Cezar Luiz de Almeida, j. 24.6.2020.

<sup>24</sup> Casos assim já foram levados ao Poder Judiciário: (i) TJRJ, 4ª Câmara Cível. Agravo de Instrumento nº 0031790-02.2020.8.19.0000. Rel. Des. Myriam Medeiros da Fonseca Costa, j. 22.5.2020 e (ii) TJSP, 32ª Câmara de Direito Privado. Agravo de Instrumento nº 2060469-80.2020.8.26.0000. Rel. Des. Ruy Coppola, j. 15.4.2020.

Outra questão que pode dificultar a implementação da assembleia por meio virtual é a necessidade de convocação de todos os condôminos para a reunião, com base na previsão do art. 1.354 do Código Civil.<sup>25</sup> Tal dispositivo possui como objetivo garantir “o processo democrático e a igualdade entre os condôminos”.<sup>26</sup> Uma forma de solucionar esse problema seria a criação de um grupo no WhatsApp, por meio do qual o síndico poderia convocar a assembleia e visualizar se todos os integrantes do grupo receberam e visualizaram a mensagem.<sup>27</sup> Torna-se evidente que tal medida deveria ser devidamente analisada e estudada em cada caso concreto, uma vez que, como supramencionado, o elevado número de condôminos pode inviabilizar o procedimento.

A assembleia virtual passa a se mostrar, dessa maneira, como uma faca de dois gumes. Ao passo que tal mecanismo poderia solucionar diversas novas problemáticas da vida condominial geradas em razão da pandemia, o seu implemento e sua realização se revelam demasiadamente dificultosos e menos democráticos, quando comparados com a assembleia presencial. Todavia, a não realização da assembleia virtual acaba gerando um problema até maior: como, então, solucionar as questões trazidas pelo novo coronavírus diante da ausência (i) de uma assembleia virtual e (ii) de previsão sobre essas temáticas no Código Civil e no regimento interno do condomínio?

Em doutrina, há quem defenda a possibilidade de atuação do síndico de modo autônomo. Se as medidas assim adotadas não obtiverem oposições expressas dos condôminos, caberia a aplicação analógica do art. 1.324 do Código Civil<sup>28</sup> (pertinente ao condomínio voluntário) ao condomínio edilício, razão pela

<sup>25</sup> “Art. 1.354. A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião”.

<sup>26</sup> TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin (Coord.). *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2014. v. 3. p. 728.

<sup>27</sup> Sobre esse tema, manifestam-se os autores Rodrigo Toscano e Alexandre Junqueira Gomide: “Deve-se levar em conta que os problemas condominiais que surgem, diante da excepcionalidade provocada pela pandemia da COVID-19, não encontram soluções já postas no Código Civil. E aqui há uma discussão realmente interessante. Na regra geral do Código Civil, as decisões no âmbito do condomínio edilício são assembleares e, parece-nos que, para evitar decisões autoritárias e totalmente ilegais por parte de alguns síndicos, deve continuar sendo essa a regra. Não que se deva passar necessariamente pela burocracia regular e recomendável das assembleias em períodos normais, mas há necessidade de se certificar que todos tenham tomado conhecimento da notificação (hoje isso é facilmente controlado mesmo em aplicativos simples, como Whatsapp) e que haja a deliberação de como limitar o uso da propriedade condominial. A vida em condomínio, ainda que em períodos fora do comum, como o que vivemos, deve preservar decisões comunitárias, como é o grande sentido da norma” (BRITO, Rodrigo Toscano de; GOMIDE, Alexandre Junqueira. O impacto do coronavírus nos condomínios edilícios: Assembleias e limitações ao direito de uso à propriedade. *Migalhas*. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/322683/o-impacto-do-coronavirus-nos-condominios-edilicios-assembleias-e-limitacoes-ao-direito-de-uso-a-propriedade>. Acesso em: 28 jun. 2020).

<sup>28</sup> “Art. 1.324. O condômino que administrar sem oposição dos outros presume-se representante comum”.



qual os atos de administração do síndico seriam tacitamente referendados pelos condôminos,<sup>29</sup> desde que merecedores de tutela à luz do ordenamento jurídico.<sup>30</sup>

Essas e outras soluções ainda dependem da interpretação do Poder Judiciário, que continuará sendo demandado a solucionar questões da vida condominial decorrentes da Covid-19, que não estão previstas no Código Civil, na legislação emergencial nem no regimento interno e convenção do condomínio.

Em linha de princípio, resta ao síndico, baseado em normas e orientações do Poder Público, zelar pelas áreas comuns do condomínio, tomando as medidas necessárias e plausíveis para evitar o contágio da Covid-19.<sup>31</sup> Ao mesmo tempo, deverá sempre buscar o amparo da assembleia em relação a qualquer restrição de direitos individuais.

Além da necessidade de se observar o procedimento da deliberação assemblear para restringir direitos dos condôminos, cabe também verificar a razoabilidade da restrição. Isso porque não pode se reconhecer à autonomia privada poder absoluto, como se atuasse em um espaço infenso aos demais valores do ordenamento.<sup>32</sup> Nessa ótica, surge a autonomia não apenas em sentido negativo – poder fazer aquilo que a lei não proíbe – mas também em sentido positivo – informada por deveres que vinculam a liberdade à responsabilidade.<sup>33</sup> Nem toda decisão assemblear, ainda que coletiva, pode vincular os indivíduos,

<sup>29</sup> Neste sentido, v. BRITO, Rodrigo Toscano de; GOMIDE, Alexandre Junqueira. O impacto do coronavírus nos condomínios edilícios: Assembleias e limitações ao direito de uso à propriedade. *Migalhas*. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/322683/o-impacto-do-coronavirus-nos-condominios-edilicios-assembleias-e-limitacoes-ao-direito-de-uso-a-propriedade>. Acesso em: 28 jun. 2020.

<sup>30</sup> Seja consentido remeter a SILVA, Jeniffer Gomes da; PEÇANHA, Danielle Tavares. Condomínio edilício e novo coronavírus: Os reflexos imediatos da pandemia na vida condominial. *Migalhas*. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/325328/condominio-edilicio-e-novo-coronavirus-os-reflexos-imediatos-da-pandemia-na-vida-condominial>. Acesso em: 28 jun. 2020. O merecimento de tutela se relaciona com o escopo promocional do direito civil contemporâneo, que não se limita às chamadas sanções negativas, passando a abarcar também as sanções positivas como forma de estimular a adoção de comportamentos desejáveis à luz da axiologia constitucional. Nesse sentido, observa Eduardo Nunes de Souza que o “merecimento de tutela se revela uma instância positiva de controle dos atos particulares, que não visa diretamente à repressão de violações ao direito (papel já desempenhado pelos juízos de licitude e não abusividade), mas sim a conferir uma proteção privilegiada a determinado ato pelos valores que promove – ainda que a consequência indireta dessa proteção acabe por resultar na repressão a outro exercício particular conflitante com ele” (Merecimento de tutela: a nova fronteira da legalidade no direito civil. In: MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz; MEIRELES, Rose Melo Venceslau. *Direito civil*. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2015. p. 93).

<sup>31</sup> Sobre o tema, v. ANDRÉ, Diego Brainer de Souza. Coronavírus e responsabilidade civil no condomínio. In: MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo *et al.* (Coord.). *Coronavírus e responsabilidade civil*. São Paulo: Foco, 2020. p. 429 e ss.

<sup>32</sup> Para maior discussão do tema, cf. BANDEIRA, Paula Greco. Espaços de não direito. *Revista Trimestral de Direito Civil*, v. 52, p. 121-136, out./dez. 2012.

<sup>33</sup> Nesse sentido, cf. TEPEDINO, Gustavo. Esboço de uma classificação funcional dos atos jurídicos. *Revista Brasileira de Direito Civil*, v. 1, p. 9-10, jul./set. 2014.

pois os princípios que informam a ordem jurídica penetram o âmbito da relação condominial, para garantir a dignidade da pessoa humana.<sup>34</sup>

Com essas considerações, passa-se à discussão de algumas questões em que se tem verificado a contraposição do direito individual ao direito coletivo no condomínio, à luz do atual cenário de pandemia.

## 2 Realização de obras e mudanças

Com base na premissa de que a restrição dos direitos individuais dos condôminos exige deliberação assemblear, passa-se a questionar quais medidas a coletividade pode adotar no sentido de restringir as faculdades dos moradores do condomínio.

Pontue-se, de início, que deve ser evitada a proibição *in totum* do exercício de direitos, sejam aqueles atinentes à propriedade individual, sejam os que incidem sobre a copropriedade. Embora o momento atual exija, como nunca, a adaptação do exercício das faculdades dominiais, deve-se buscar uma limitação razoável, de modo a preservar o núcleo fundamental da situação jurídica subjetiva, em vez de sujeitá-la à completa ablação.

Nesse contexto, questiona-se se o condomínio pode proibir ou restringir a realização de obras nas áreas objeto de propriedade individual. O desafio está em encontrar critérios seguros, a fim de se conferir tratamento isonômico entre os proprietários.

Muito se tem falado na diferença entre obra *necessária* e obra *urgente*, sendo a primeira gênero e a segunda espécie. Enquanto a obra necessária envolve a conservação da coisa, a obra urgente envolveria, além dessa finalidade, a própria periclitância do bem.<sup>35</sup> Nas regras de condomínio, essa diferenciação não é exatamente clara. As obras necessárias – urgentes ou não – podem ser realizadas independentemente da autorização da assembleia, pelo síndico ou por qualquer condômino, desde que não impliquem despesas excessivas.<sup>36</sup> Se a obra, no entanto, for excessivamente dispendiosa, a lei determina regras distintas entre a

---

<sup>34</sup> Acerca da incidência dos princípios nas relações condominiais, cf. CASTRO, Diana Loureiro Paiva de; VIÉGAS, Francisco de Assis. A boa-fé objetiva nas relações reais: a tutela da confiança na relação real como processo. In: TEPEDINO, Gustavo; TEIXEIRA, Ana Carolina Brochado; ALMEIDA, Vitor (Coord.). *Da dogmática à efetividade do direito civil: anais do Congresso Internacional de direito civil constitucional – IV Congresso do IBDCivil*. Belo Horizonte: Fórum, 2017. p. 307-326.

<sup>35</sup> NERY, Maria Carla Moutinho. Responsabilidade civil nas relações condominiais. *YouTube*, 2020. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=6e8l-Kc8aWk>. Acesso em: 20 jun. 2020.

<sup>36</sup> Em doutrina, v. LOUREIRO, Francisco Eduardo. In: PELUSO, Cezar. *Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência*. 4. ed. Barueri: Manole, 2010. p. 1.373.

obra urgente e a não urgente: no primeiro caso, o síndico está obrigado a convocar a assembleia antes de efetuar o reparo; no segundo, a autorização se dará posteriormente.<sup>37</sup> Pelo que se conclui que as regras mudam não apenas conforme a urgência da obra, mas também de acordo com a sua onerosidade.

Tais regras, de todo modo, dizem respeito à obra efetuada em partes comuns, não àquelas executadas nas unidades autônomas. A princípio, sequer interessa ao condomínio que tipo de obra ocorre na unidade autônoma, que está sujeita à propriedade individual. Qualquer que seja, a obra deve seguir as mesmas regras, como respeitar o horário estabelecido na convenção ou no regimento e não causar danos à estrutura do prédio ou a outras unidades.

A adoção desse *discrimen* entre obra necessária e obra urgente parece advir do momento peculiar que a sociedade atravessa, em que se desenham dois fatores: (i) o risco de contágio com a entrada de pessoas no prédio e (ii) a maior suscetibilidade das pessoas ao incômodo ocasionado por obras, visto que muitas estão em suas residências mesmo nos dias de semana.<sup>38</sup>

Impõe-se, nesse cenário, a ponderação dos interesses em jogo,<sup>39</sup> considerando os elementos fáticos e jurídicos que favorecem, de um lado, o interesse do indivíduo em realizar a obra e, do outro, o interesse dos demais condôminos em impedi-la ou paralisá-la.

Em alguns casos, a proibição da obra se escora em decretos estaduais ou municipais que, ao estabelecerem as atividades essenciais durante a pandemia, não mencionam a construção civil.<sup>40</sup> No estado do Rio de Janeiro, a situação se coloca de modo ainda mais dramático com a edição da Lei nº 8.808/2020, que autoriza o síndico a proibir temporariamente a realização de obras ou reparos não emergenciais, em áreas comuns ou privativas.

<sup>37</sup> “Art. 1.331. A realização de obras no condomínio depende: I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos; II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos. §1º As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino. §2º Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente. §3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembleia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos. §4º O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum”.

<sup>38</sup> Cf. MACHADO, Allan. O síndico pode impedir a realização de obras nas propriedades exclusivas tendo em vista a pandemia (Decreto n. 46.973/20)? *Migalhas*. Disponível em: [https://www.migalhas.com.br/arquivos/2020/4/E648AFCFC6A146\\_Obras-Condominio-Covid-19-F.F..pdf](https://www.migalhas.com.br/arquivos/2020/4/E648AFCFC6A146_Obras-Condominio-Covid-19-F.F..pdf). Acesso em: 28 jun. 2020.

<sup>39</sup> Acerca do método da ponderação, v., por todos, BARROSO, Luís Roberto. *Interpretação e aplicação da Constituição*. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 358-364.

<sup>40</sup> Mencione-se, no estado de São Paulo, o Decreto Estadual nº 64.881/2020. No âmbito da capital, a Coordenadoria de Vigilância em Saúde da Prefeitura editou o Comunicado Covisa de 24.3.2020, recomendando que os condomínios proibissem obras que não fossem emergenciais.

Na jurisprudência, verificam-se decisões em diferentes sentidos, proferidas em sede de tutela provisória e quase sempre permeadas pela ideia de emergência da obra. Atente-se ao caso de condomínio situado em Brasília/DF, que ajuizou ação com pedido de tutela provisória para que o proprietário fosse impedido de dar início à reforma de seu apartamento, alegando que a obra causaria problemas aos moradores.

O juiz da 19ª Vara Cível de Brasília, ao apreciar o pedido liminar, entendeu que a circulação de trabalhadores nas dependências do edifício, ainda que restrita, prejudicaria o confinamento e colocaria os próprios trabalhadores em situação de risco. Além disso, a decisão considerou que haveria pessoas trabalhando em sistema de *home office*, além de crianças e adolescentes assistindo aulas *on-line*, que acabariam sofrendo com o barulho provocado pela obra, a qual envolvia a retirada de piso de diversos cômodos. Os ruídos assim produzidos aumentariam o *stress* decorrente da quarentena, colocando em risco a saúde dos moradores, sobretudo aqueles residentes nas unidades mais próximas. Assim, foi deferida a tutela provisória para impedir a realização da obra enquanto durassem as medidas impostas pelo Poder Público em relação à circulação de pessoas.<sup>41</sup>

Em Cuiabá/MT, os moradores de um apartamento ajuizaram ação de obrigação de não fazer em face do Edifício Riviera Goiabeira, requerendo, em sede de tutela de urgência, fosse o condomínio compelido a se abster de qualquer ato para impedir ou dificultar a continuidade das obras iniciadas em fevereiro de 2020. O juiz da 3ª Vara Cível de Cuiabá pontuou que as orientações de isolamento visavam evitar a aglomeração de pessoas. No entanto, no caso dos autos, tratando-se de propriedade exclusiva do autor, este teria o direito de dela dispor, na forma dos arts. 1.335,<sup>42</sup> e 1.228 do Código Civil.<sup>43</sup> Além disso, destacou que serviço de construção não teria sido paralisado por qualquer decreto municipal. Com isso, a liminar foi deferida, proibindo que o condomínio oferecesse qualquer empecilho à continuidade da obra. O magistrado determinou, por outro lado, que os prestadores de serviço acessassem o imóvel apenas pela escada, devendo trabalhar com as portas do apartamento fechadas. Além disso, não poderiam circular pelas áreas comuns do edifício e deveriam utilizar os equipamentos de proteção individual (EPI) necessários.<sup>44</sup>

<sup>41</sup> Veja-se TJDF, 19ª Vara Cível de Brasília. Processo nº 0710266-35.2020.8.07.0001, Juiz Renato Castro Teixeira Martins, j. 6.4.2020.

<sup>42</sup> “Art. 1.335. São direitos do condômino: I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades”.

<sup>43</sup> “Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

<sup>44</sup> TJMT, 3ª Vara Cível. Processo nº 1022171-27.2020.8.11.0041. Juiz Jorge Alexandre Martins Ferreira, j. 22.5.2020.

No Rio de Janeiro/RJ, pode-se mencionar o exemplo do Condomínio do Edifício Reynolds, que solicitou tutela de urgência para obstar a continuidade da obra de determinado apartamento. O condomínio narrou que diversos moradores teriam solicitado ao síndico que determinasse a paralisação de todas as obras e que os réus, que não moravam no edifício, teriam sido os únicos a negar a suspensão do serviço. O juízo plantonista considerou que os empregados da obra não estavam utilizando equipamento de proteção e que, por conta do não funcionamento dos elevadores sociais, cuja obra foi suspensa por ocasião da pandemia, os condôminos precisavam utilizar o mesmo elevador de serviço que o pessoal da obra. A juíza também considerou que a realização de assembleia para modificar a convenção de condomínio não se mostrava viável, porquanto implicaria aglomeração dos condôminos. Assim, deferiu o pedido liminar para determinar a suspensão da obra.<sup>45</sup>

Em São Paulo/SP, um condômino ajuizou ação com pedido de tutela de urgência para que pudesse dar continuidade à obra, por força da qual teve de alugar espaço para residir temporariamente. A liminar foi indeferida em primeira instância, com fundamento em decisão anterior da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo.<sup>46</sup> Interposto Agravo de Instrumento perante a 32ª Câmara de Direito Privado, o colegiado indeferiu o recurso, argumentando que não havia necessidade de reparos urgentes no imóvel. Além disso, apesar de não haver restrição à continuidade da construção civil, as orientações dos poderes estadual e municipal se davam no sentido de se evitar a circulação de pessoas, que fatalmente aumentaria caso a obra prosseguisse. O acórdão também destacou que a assembleia dos condôminos decidiu unanimemente pela suspensão das obras, considerando a quantidade de pessoas idosas no prédio, entre as quais o próprio recorrente.

Interessante perceber que, no caso *supra*, a proibição de continuidade do serviço acabou forçando a manutenção do contrato de locação, implicando elevação dos gastos previstos pela pessoa no momento em que decidiu fazer a obra.<sup>47</sup> O recorrente inclusive apontava estar sofrendo altíssimo prejuízo financeiro ao ter de arcar com duas residências. Contudo, o argumento não prevaleceu ante a consideração das demais circunstâncias do caso, em especial a preservação da saúde dos condôminos, inclusive do próprio requerente, pessoa idosa.

Em outro caso, também apreciado no Tribunal de Justiça de São Paulo, um casal de condôminos perseguia o direito de continuar obras em seu apartamento

<sup>45</sup> TJRJ, Juízo de Plantão. Processo nº 0072903-30.2020.8.19.0001. Juíza Soraya Pina Bastos, j. 6.4.2020.

<sup>46</sup> Como se extrai do *decisum*: “Em situação análoga à presente, o E. TJSP reformou decisão desse juízo que havia concedido a liminar, nos moldes que a aqui pretendida” (TJSP, 11ª Vara Cível. Processo nº 1046333-86.2020.8.26.0100. Juiz Luiz Gustavo Esteves, j. 5.6.2020).

<sup>47</sup> V. TJSP, 32ª Câmara de Direito Privado. Agravo de Instrumento nº 2126315-44.2020.8.26.0000. Rel. Des. Francisco Occhiuto Júnior, j. 18.6.2020.

durante a quarentena. A decisão que recebeu a inicial indeferiu o pedido de tutela de urgência, pelo que os autores interpuseram agravo de instrumento, distribuído à 36ª Câmara de Direito Privado. A Corte deu provimento ao recurso, sob o fundamento de que a construção civil não estaria albergada por qualquer vedação governamental, havendo apenas que se observar as exigências sanitárias de prevenção. O acórdão também se utilizou do art. 11 do então Projeto de Lei nº 1.179/2020, o qual previa que o síndico deveria respeitar o acesso à propriedade exclusiva dos condôminos, não podendo proibir obras de natureza estrutural ou benfeitorias necessárias. O Tribunal autorizou o ingresso dos trabalhadores, reduzidos ao máximo de 4 (quatro) por vez e devidamente protegidos com máscaras nas áreas comuns, nas quais não poderiam permanecer.<sup>48</sup>

À luz de tais decisões, percebe-se que não há critério único na avaliação da possibilidade de realizar obras em apartamento. A noção de emergencialidade, embora frequente, não fundamenta por si só a decisão judicial que permite ou proíbe a intervenção. Podem contribuir para o convencimento do julgador as normas locais acerca da construção civil, o número de profissionais envolvidos na obra<sup>49</sup> e a utilização dos instrumentos de proteção. A realização prévia de assembleia de condôminos, embora nem sempre possível nas circunstâncias, também se mostra fator relevante, dado seu peso normativo.

Outra situação que causa controvérsia nesse momento é a realização de mudanças. Necessário destacar que boa parte delas não decorre da espontaneidade dos indivíduos, mas do término de contratos de locação, por rescisão unilateral do locador ou pelo advento do termo final. Nesse sentido, revela-se perigosa a tentativa de obstar o deslocamento das pessoas em tal situação, tendo em vista, sobretudo, o direito de moradia em jogo.

Vale mencionar, a propósito, caso enfrentado no estado de Santa Catarina: a moradora de certo apartamento, que pretendia devolver o imóvel antes do fim do prazo de locação, não conseguiu entrar no imóvel por ordem da síndica, ficando alijada de seus bens pessoais. Ajuizou então ação pedindo, em sede de liminar, o livre acesso ao apartamento, o que foi deferido pelo juízo plantonista do juizado especial cível. A magistrada destacou que cada condômino teria o direito de usar

<sup>48</sup> V. TJSP, 36ª Câmara de Direito Privado. Agravo de Instrumento nº 2098717-18.2020.8.26.0000. Rel. Des. Arantes Theodoro, j. 19.5.2020.

<sup>49</sup> Nesse sentido, veja-se, além da decisão da 36ª Câmara de Direito Privado já mencionada, liminar proferida no TJSP, que considerou válido o limite de 2 (dois) operários imposto pelo condomínio para a realização de obra em apartamento: “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” (TJSP, 3ª Vara Cível. Processo nº 1041411-02.2020.8.26.0100. Juiz Christopher Alexandre Roisin, j. 21.5.2020).

a coisa segundo sua destinação e que a proibição de mudança pelo síndico não teria amparo legal.<sup>50</sup>

Com efeito, mesmo a deliberação assemblear não pode simplesmente tolher o direito de ir e vir do condômino ou possuidor. O direito à saúde dos condôminos não pode dar embasamento a iniciativas que obstruam os direitos individuais, cabendo, no entanto, fixar regras exigindo que se adotem as medidas preventivas no momento da mudança.

### 3 Prestação de serviços e visitas

Assim como as obras, outros serviços não deixaram de se fazer necessários no momento de quarentena. Basta pensar no trabalho de empregados domésticos, corretores de imóveis, professores particulares e profissionais de saúde. Aqui, novamente, a restrição à circulação dessas pessoas no ambiente condominial envolve dois fatores de suma importância: (i) o direito de propriedade do condômino, que pode, em linha de princípio, receber quem desejar em sua unidade e (ii) a necessidade de garantir, na medida do possível, a manutenção de postos de trabalho, que já sofrem sensíveis impactos nesse momento.<sup>51</sup>

Nesse sentido, a construção de uma medida de restrição justa perpassa dois questionamentos. O primeiro diz com a possibilidade de adaptação do serviço, de modo a ser prestado de maneira remota. A tecnologia tem permitido que diversas atividades sejam exercidas pela internet, assegurando sua continuidade. Daí que professores, médicos e psicólogos consigam prestar seu serviço sem presença física, mudança esta que pode até mesmo se tornar permanente no âmbito profissional.<sup>52</sup> Já atividades como serviço doméstico, enfermagem e fisioterapia simplesmente não podem ser prestados a distância. Há que se observar, portanto, a possibilidade *objetiva* de prestação do serviço por via remota.

Além disso, devem-se avaliar as condições subjetivas do condômino com relação àquele serviço. Além de não se poder afirmar que a internet está ao alcance de todos – segundo o IBGE, cerca de 46 milhões de brasileiros ainda não tinham

<sup>50</sup> TJSC, Juizado Especial Cível do Norte da Ilha dos Santos. Processo nº 5003619-30.2020.8.24.0090. Juíza Ana Luisa Schmidt Ramos, j. 10.4.2020.

<sup>51</sup> Cf. GARCIA, Diego. Desemprego aumentou em todas as regiões do Brasil com avanço do coronavírus. *Folha de São Paulo*, São Paulo, 14 maio 2020. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2020/05/desemprego-aumentou-em-12-estados-com-avanco-do-coronavirus.shtml>. Acesso em: 28 jun. 2020.

<sup>52</sup> BEZERRA, Sabrina. Coronavírus: 7 tendências para o mundo pós-pandemia. *Época Negócios*, 27 abr. 2020. Disponível em: <https://epocanegocios.globo.com/Empresa/noticia/2020/04/coronavirus-7-tendencias-para-o-mundo-pos-pandemia.html>. Acesso em: 29 jun. 2020.

acesso à rede em 2018 –<sup>53</sup> o próprio acesso se mostra desigual, ou seja, nem todos têm à disposição a mesma qualidade de internet.<sup>54</sup> Some-se a isso o fato de que algumas pessoas (por conta da idade, por exemplo) ainda não têm intimidade suficiente com a tecnologia. Essas peculiaridades devem entrar na análise de razoabilidade da medida restritiva, porque a possibilidade de continuidade da relação profissional envolve não apenas fatores objetivos (o serviço em si), mas também as circunstâncias de cada pessoa.

Disso se conclui que o condomínio só pode limitar a entrada de profissionais se observadas a possibilidade objetiva de adaptação do serviço e a condição subjetiva do condômino. Sem a consideração desses dois critérios, parece injusta a proibição da entrada dos profissionais no condomínio, na medida em que vulnera o direito de propriedade e o direito ao trabalho.

Na mesma direção, o condômino não perde o direito de receber visitas apenas por força do direito à saúde dos demais. A decisão assemblear que proíba de modo genérico a entrada de familiares ou amigos se afigura desproporcional, pois agride diretamente o direito à propriedade e à convivência familiar.<sup>55</sup> Não se deve, com isso, assumir que o condômino está autorizado pelo ordenamento jurídico a promover festas e reuniões familiares, atitudes essas que colocam em risco a saúde dos demais. Os episódios de festas realizadas em casa de figuras públicas estimularam a ação preventiva em diversos condomínios.<sup>56</sup>

No mesmo contexto, a proibição de entrada de entregadores tem gerado desavença, com diversos condomínios obrigando que o morador vá até a entrada do prédio receber suas compras. O Poder Legislativo do Rio de Janeiro editou a Lei nº 8.799/2020, segundo a qual a administração não pode impedir que as mercadorias sejam entregues diretamente na porta da unidade autônoma, sob

<sup>53</sup> Cf. SILVEIRA, Daniel. Em 2018, quase 46 milhões de brasileiros ainda não tinham acesso à internet, aponta IBGE. *G1*, 29 abr. 2020. Disponível em: <https://g1.globo.com/economia/tecnologia/noticia/2020/04/29/em-2018-quase-46-milhoes-de-brasileiros-ainda-nao-tinham-acesso-a-internet-aponta-ibge.ghtml>. Acesso em: 29 jun. 2020.

<sup>54</sup> MARI, Angelica. Negros e pobres sofrem com exclusão digital durante a pandemia. *Forbes Brasil*, São Paulo, 27 maio 2020. Disponível em: <https://forbes.com.br/forbes-insider/2020/05/negros-e-pobres-sofrem-com-exclusao-digital-durante-a-pandemia/>. Acesso em: 28 jun. 2020.

<sup>55</sup> Acerca do direito de família no contexto da pandemia, cf. TEPEDINO, Gustavo; TEIXEIRA, Ana Carolina Brochado. Em busca de uma agenda positiva para as famílias após a pandemia. *Migalhas*. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/326857/em-busca-de-uma-agenda-positiva-para-as-familias-apos-a-pandemia>. Acesso em: 28 jun. 2020.

<sup>56</sup> RODRIGUES, Rodrigo. Para evitar “efeito Pugliesi”, edifícios de SP proíbem visitas, corretores e festas privadas em apartamentos na quarentena. *G1*, São Paulo, 1º maio 2020. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2020/05/01/para-evitar-efeito-pugliesi-edificios-de-sp-proibem-visitas-corretores-e-festas-privadas-em-apartamentos-durante-quarentena.ghtml>. Acesso em: 28 jun. 2020.



pena de multa de R\$711 (setecentos e onze reais) ao condomínio.<sup>57</sup> Desde que adotadas as cautelas sanitárias, não parece mesmo razoável impedir o acesso à propriedade exclusiva do condômino.

#### 4 Uso de áreas comuns

A pandemia colocou em xeque não apenas o exercício das faculdades inerentes à propriedade individual do condômino, mas também daquelas relativas à propriedade coletiva, ou copropriedade. Como cediço, o direito dos condôminos recai sobre todas as partes comuns do edifício, na forma da fração ideal,<sup>58</sup> podendo o condômino usá-las conforme sua destinação e desde que não exclua a utilização dos demais.<sup>59</sup> Ocorre que diversos condomínios têm restringido ou mesmo proibido a utilização das áreas comuns, a fim de evitar o contato entre os vizinhos e mesmo a formação de aglomerações.

Nesse ponto, cabe atentar, antes de tudo, à destinação da parte comum a fim de se verificar a razoabilidade da medida. Bens essenciais, como elevador, devem continuar à disposição dos condôminos, embora a limitação do número de pessoas por uso configure providência salutar nesse momento. Por outro lado, a medida que impeça a utilização do elevador por pessoas com Covid-19 ou suspeitas afigura-se desproporcional, violando frontalmente a dignidade humana.

Em relação às partes comuns destinadas ao lazer, alguns profissionais do ramo imobiliário têm aconselhado o fechamento ou a proibição<sup>60</sup> e, em alguns estados, a matéria foi objeto de disposição pelas autoridades. O governo do Ceará, por exemplo, editou decreto orientando que os condomínios definissem o número máximo de pessoas que poderiam utilizar simultaneamente espaços e equipamentos, além

<sup>57</sup> “Art. 2º Os estabelecimentos fornecedores, as empresa responsáveis pelo serviço de entrega, bem como os condomínios, deverão adotar medidas de controle e disponibilizar material de higienização de forma que não resulte no impedimento da entrega efetiva diretamente na porta da casa, do apartamento ou da sala comercial que consta na solicitação da entrega em domicílio (delivery). Parágrafo único. Os condomínios deverão prezar pela segurança de seus porteiros/ seguranças/ vigias no recebimento de entregas, garantindo que eles mantenham distância mínima de 1,5 (um virgula cinco) metros com os entregadores, bem como disponibilizar meios para higienização das mãos de seus funcionários como álcool em gel 70º e/ou água corrente e sabonete”.

<sup>58</sup> A fração ideal corresponde ao percentual do interesse econômico de cada condômino sobre a coisa. Como leciona Zola Florezano: “[o] fracionamento ideal do terreno em que se assenta a construção torna-se um meio jurídico para, digamos, medida do condomínio, medida ideal da extensidade, intensidade e quantidade de poderes que ficam inerentes a um condômino particular [...]” (*Condomínio e incorporações: comentários à lei de estímulo à construção civil*. Rio de Janeiro: Forense, 1966. p. 27).

<sup>59</sup> Cf. art. 1.335, II do Código Civil.

<sup>60</sup> Cf. PRÉDIOS residenciais começam a fechar áreas comuns por causa do coronavírus. *G1*, 17 mar. 2020. Disponível em: <https://g1.globo.com/economia/noticia/2020/03/17/predios-residenciais-comecam-a-fechar-areas-comuns-por-causa-do-coronavirus.ghtml>. Acesso em: 28 jun. 2020.

de proibir a realização de eventos e a utilização de academias, a fim de se evitar aglomerações.<sup>61</sup>

No Rio de Janeiro, por sua vez, foi editada a Lei nº 8.836/2020, que autoriza os condomínios a interditar áreas comuns, desde que não impeçam o trânsito de pessoas e veículos no edifício.<sup>62</sup> Com base nessa lei, a juíza da 50ª Vara Cível do Rio de Janeiro deferiu tutela de urgência para proibir que os habitantes de 8 (oito) apartamentos de certo edifício continuassem entrando nas áreas sociais e de lazer interdidadas pela síndica. Segundo consta do processo, após a suspensão de uso das áreas, alguns moradores passaram a se reunir na garagem, acompanhados de crianças. Posteriormente, romperam a interdição do *playground*, passando a ocupá-lo para reuniões. A decisão que deferiu a medida de urgência destacou que a Lei nº 8.836/2020 daria respaldo a que o condomínio, por meio da síndica, promovesse a interdição temporária das áreas sociais e de lazer (como sauna, *playground*, piscina, academia e salão de festas), cuja utilização não seria essencial e poderia acarretar risco não apenas aos usuários, mas também aos demais moradores e aos funcionários do edifício.<sup>63</sup>

Vale destacar, ainda, caso ocorrido em Itajaí/SC, em que o condômino ajuizou individualmente ação para compelir o condomínio a interditar as áreas de lazer do edifício e proibir práticas contrárias às recomendações das autoridades no combate à Covid-19. A inicial descreveu que o condomínio contava com área de lazer com vários brinquedos, *playgrounds* e quadra esportiva e que, mesmo após as recomendações das entidades sanitárias, da OMS, do Ministério da Saúde e do governo estadual, vários pais (inclusive o síndico) continuavam a frequentar diariamente a área com seus filhos, sem proteção de qualquer tipo.

<sup>61</sup> Cf. o art. 1º, §3º do Decreto Estadual nº 33.617/2020. Cabe pontuar, em relação ao município de Fortaleza, que o Decreto Municipal nº 14.714/2020 dispôs sobre a nova fase de retomada econômica e, em seu art. 1º, §1º, V, estabeleceu o controle no uso das áreas e equipamentos de lazer de condomínios verticais e horizontais e a vedação à utilização desses espaços e equipamentos em condomínios preponderantemente de temporada ou veraneio.

<sup>62</sup> “Art. 2º Visando evitar a propagação do contágio do novo Coronavírus, ficam recomendados e autorizados os condomínios edilícios, sem prejuízo do disposto nas normas próprias já baixadas pelo Poder Executivo, enquanto durar o estado de calamidade pública por conta do novo coronavírus: I - a promover a interdição de áreas comuns de uso comum, dentre as quais salões de festas, bares, *playgrounds*, pátios, parques infantis, piscinas, saunas, espaços de ginástica, academias e quadras de quaisquer esportes; II - a não realizar assembleias gerais por meio materialmente presencial; [...]. §1º A interdição de áreas comuns não pode impedir o trânsito de pessoas e veículos no edifício [...]”.

<sup>63</sup> Conforme se extrai da decisão: “Com efeito, a utilização do *playground*, ainda que se pretenda de forma consciente e sem aglomeração (o que não parece ter sido observado, conforme imagens de fl. 17, por exemplo), acarreta maior circulação de condôminos e crianças nos elevadores e corredores, e demandam manutenção do espaço pelos funcionários do condomínio (para limpeza e organização do espaço após sua utilização), que também ficam expostos ao risco de contágio de COVID caso o espaço seja utilizado por algum portador do vírus” (TJRJ, 50ª Vara Cível. Processo nº 0120804-91.2020.8.19.0001. Juíza Renata Gomes Casanova de Oliveira e Castro, j. 26.6.2020).

O juiz da 1ª Vara Cível da Comarca de Itajaí/SC, ao apreciar o pedido liminar, considerou os direitos constitucionais à vida e à saúde, bem como o direito de vizinhança, pelo qual o proprietário pode fazer cessar interferências prejudiciais a esses bens jurídicos. Considerou também que a Secretaria de Saúde do Estado de Santa Catarina teria veiculado nota técnica recomendando que os condomínios residenciais fechassem suas áreas de lazer. Além disso, a decisão destacou que o perigo do vírus para determinados grupos, a exemplo de idosos, nos quais se enquadrava o autor, imporia a adoção de medidas preventivas urgentes. Concedeu-se assim a tutela para obrigar o condomínio a interditar as áreas de lazer e se abster de práticas contrárias às recomendações sanitárias, sob pena de multa de R\$200,00 (duzentos reais) por dia/ato de descumprimento.<sup>64</sup>

Com efeito, na atual conjuntura, a utilização indiscriminada de áreas comuns revela-se potencialmente danosa à coletividade condominial e deve ser evitada. Contudo, aqui novamente a deliberação assemblear se faz necessária, porquanto não tem o síndico poder legal para impedir o uso da propriedade comum.

Nesse ponto, vale destacar que o Projeto de Lei nº 1.179/2020 conferia ao síndico a prerrogativa, em caráter temporário, de restringir a utilização de áreas comuns, respeitado o acesso à propriedade exclusiva dos condôminos. Além disso, previa a possibilidade de restrição ou proibição de reuniões e festividades, bem como o uso dos abrigos de veículos por terceiros, inclusive das unidades autônomas. Como já mencionado, a previsão acabou vetada, sob a justificativa de que a concessão excepcional de tais poderes ao síndico subtrairia a autonomia e a necessidade de deliberação por assembleia, limitando a vontade coletiva dos condôminos.

Ainda que atendido o pressuposto da deliberação conjunta dos proprietários, entende-se que a total proibição de uso de área comum prejudica a vivência condominial. Embora não se deva apoiar a realização de festas e reuniões, seria adequado que o condomínio estabelecesse horários de utilização para os moradores, distribuído entre as unidades. Nessa direção, alguns condomínios já estão utilizando aplicativos de reserva para escolha do equipamento e do horário de utilização do espaço.<sup>65</sup>

Cabe pontuar que o uso privativo de área comum pode ser reconhecido pela própria convenção de condomínio<sup>66</sup> ou em deliberação assemblear.<sup>67</sup> Os

<sup>64</sup> TJSC, 1ª Vara Cível. Processo nº 5008020-49.2020.8.24.0033. Juiz Ricardo Rafael dos Santos, j. 22.4.2020.

<sup>65</sup> Cf. CONDOMÍNIOS modificam rotina de uso dos espaços compartilhados. *Diário do Nordeste*, 24 jun. 2020. Disponível em: <https://diariodonordeste.verdesmares.com.br/metro/condominios-modificam-rotina-de-uso-dos-espacos-compartilhados-1.2959034#>. Acesso em: 30 jun. 2020.

<sup>66</sup> DELGADO, Mário Luiz. O condomínio edilício na jurisprudência do STJ: estado atual da arte. In: SALOMÃO, Luis Felipe; TARTUCE, Flávio. *Direito civil: diálogos entre a doutrina e a jurisprudência*. São Paulo: Atlas, 2018. p. 532.

<sup>67</sup> YOSHIKAWA, Eduardo. Uso privativo do terraço de cobertura em condomínio edilício. *Revista de Direito Privado*, v. 66, p. 257-272, abr./jun. 2016.

tribunais brasileiros também passaram a reconhecer a possibilidade de uso privativo decorrente da boa-fé objetiva naqueles casos em que, apesar de faltar autorização dos demais condôminos, não há oposição ao exercício do uso exclusivo pelo condômino.<sup>68</sup>

No caso, a assembleia de condôminos pode deliberar o uso privativo alterado de modo que, a cada período de tempo, apenas os titulares de determinada unidade utilizem a área comum. Entende-se que, dessa forma e reforçada a higienização da parte comum, garante-se não apenas a continuidade do exercício da propriedade que os condôminos têm sobre a parte comum, mas também o direito à saúde. Há que se ter em mente que boa parte dos condomínios contam com unidades autônomas de pequeno tamanho, algo que, associado ao absoluto tolhimento da área comum, contribui para a sensação de isolamento e pode acarretar ou agravar problemas como depressão e ansiedade.

Por outro lado, os condôminos têm o dever de se adaptar a esse momento delicado, que exige restrições e sacrifícios por parte de todos. Não se pode admitir, portanto, o uso das partes comuns sem atentar às regras de prevenção e higiene. Nesse sentido, o condômino deve utilizar máscara em corredores, pátios, saguões de entrada e elevador, bem como naquelas áreas de lazer que sejam objeto de uso privativo fracionado, como salões de jogos e piscinas. Deve, por outro lado, obedecer ao número máximo de usuários que venha a ser estabelecido, a fim de diminuir o risco de contágio.

## Conclusão

O condomínio edilício sempre envolveu a tensão permanente entre interesse individual e interesse coletivo. A pandemia do coronavírus, ao exigir novos parâmetros de comportamento, acabou criando novas patologias que demandam resposta do direito.

Na ausência de previsão legal e considerando a demora na promulgação da Lei nº 14.010/2020, boa parte dessas questões teve de ser submetida ao Poder Judiciário que, por meio de decisões esparsas e provisórias, ainda palmilha o caminho de construções sólidas. Também nessa direção despontam diferentes entendimentos doutrinários acerca dos poderes do síndico e da assembleia de condôminos, que se veem diante de situação inédita.

---

<sup>68</sup> Cf. o *leading case* do uso privativo à luz da boa-fé objetiva em STJ, 4ª Turma. Recurso Especial nº 214.680/SP. Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar Júnior, j. 10.8.1999. *DJ*, 16 nov. 1999.

Vale destacar que, diante do veto presidencial à disposição do PL nº 1.179/2020, que atribuía ao síndico poderes excepcionais de restrição às áreas comuns e à realização de reuniões, recai sobre a autonomia dos condôminos delimitar, de forma coletiva, os direitos e deveres nesse período. Ocorre que, com as dificuldades inerentes à realização da assembleia virtual, agora expressamente admitida no ordenamento brasileiro, a tendência é de que a judicialização permaneça como a via mais factível de solução dos impasses, até que se consiga desenvolver remédios alternativos à via judicial.

---

Informação bibliográfica deste texto, conforme a NBR 6023:2018 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

PAULA, Marcos de Souza; SILVA, Jeniffer Gomes da. Repercussões da Covid-19 no condomínio edilício. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*, Belo Horizonte, v. 25, p. 399-419, jul./set. 2020.

---