



ÁREAS COMUNS PODEM E DEVEM SER INTERDITADAS EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS

A Pandemia chegou, é um fato lastimável, porém, para que possamos vencer a batalha é preciso que as pessoas tenham consciência. Isso quer dizer que, é necessário acreditar que a situação é grave.

Para que tem dúvida, o melhor, e mais triste exemplo, é acompanhar a economia mundial e perguntar, fosse algo sem problema empresas aéreas, de petróleo, alimentação, bares, automobilística e todas as demais fechariam suas portas ou aceitariam interromper suas produções? Potências de primeiro Mundo fechariam suas fronteiras? O esporte encerraria suas atividades? Mortes que estão ocorrendo são números irreais? Logicamente que não, a realidade é triste!

A declinada certeza é pública, notória e é amplamente divulgada por todos os Órgãos Públicos.

Assim, sem maiores delongas, no âmbito dos condomínios residenciais, que também estão sendo duramente atingidos, posto que, crianças, idosos, pessoas devem respeitar as orientações de **ficarem isoladas**, o que se vê é muita negligência e imprudência de vários gestores condominiais e moradores, que colocam em risco à segura de várias pessoas e demonstram total desrespeito ao próximo; situações que poderão ter reflexos no âmbito patrimonial e até mesmo penal.

E, atualmente, a grande questão é, o síndico pode ou deve fechar áreas comuns como piscina, sauna, brinquedoteca, academia, salões, interromper eventos, feiras, obras, etc.? **E, a resposta é categórica, não apenas pode, como tem o dever impositivo de fechar tais áreas.**

A comunidade científica e estudiosos das mais diversas áreas da saúde, matemática e outras, são unânimes em afirmar que até hoje não é possível enfrentar a doença por intermédio de vacina ou qualquer outro tipo de remédio farmacológico. Porém, conseguiu comprovar que **o isolamento é a única forma eficaz para impedir o avanço drástico da doença** e conseguir reduzir o número de mortos e evitar o colapso na rede de atendimento de saúde, sendo, até hoje, **a única forma eficaz para lidar com a Pandemia.**

Portanto, considerando que o isolamento é a única ferramenta efetiva, o síndico tem o dever (obrigação) de agir **interditando** tais espaços, e há fundamentação legal para isso, vejamos:

Art. 1348. Compete ao síndico:

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;

Isso inclui também o dever de informar, especialmente, em um momento de crise às obrigações que cada condômino possui, especialmente, quanto ao quesito segurança, consoante previsto no artigo 1.336, IV:



Alexandre Berthe Pinto
A d v o g a d o

Art. 1336. São deveres do condômino:

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

O desrespeito de tais obrigações refletem em complicações no âmbito penal, “DOS CRIMES CONTRA A SAÚDE PÚBLICA”, vejamos:

Art. 267. Causar epidemia, mediante a propagação de germes patogênicos

§ 1º. Se do fato resulta morte, a pena é aplicada em dobro.

§ 2º. No caso de culpa, a pena é de detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, ou, se resulta morte, de 2 (dois) a 4 (quatro) anos.

Infração de medida sanitária preventiva

Art. 268. Infringir determinação do poder público, destinada a impedir introdução ou propagação de doença contagiosa:

Pena - detenção, de 1 (um) mês a 1 (um) ano, e multa.

Parágrafo único. A pena é aumentada de um terço, se o agente é funcionário da saúde pública ou exerce a profissão de médico, farmacêutico, dentista ou enfermeiro.

Omissão de notificação de doença

Art. 269. Deixar o médico de denunciar à autoridade pública doença cuja notificação é compulsória:

Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, e multa.

Não obstante, o direito de vizinhança também prevê e autoriza à qualquer cidadão, e é dever do síndico, adotar posturas que coloquem em risco o nicho condominial, vejamos:

Art. 1.280. O proprietário ou o possuidor tem direito a exigir do dono do prédio vizinho a demolição, ou a reparação deste, quando ameaça ruína, bem como que lhe preste caução pelo dano iminente.

E, mais do que tudo, a situação atual declarada de Pandemia, que reflete em restrições sociais, culmina inclusive na relativização do direito de ir e vir contido em nossa Constituição, por conseguinte, é totalmente legítimo e necessário que o síndico adote posturas mais enérgicas para inibir à circulação de pessoas e o uso das áreas comuns, e, **sequer há necessidade de aprovação em assembleia para tais procedimentos**, em razão da situação que estamos vivenciando.

Em razão de tudo isso, o condômino que desrespeitar as restrições impostas pelo síndico deve sofrer multa imediata e persistindo a infração, reitera-se, em razão da calamidade atual, **o síndico tem o dever de ingressar com ação judicial de obrigação de não fazer**, objetivando que o condômino cumpra a regra restritiva social e condominial, cabendo ao judiciário arbitrar multas ou outras penalidades, sem prejuízo de outras responsabilidades penais.

Portanto, a situação é realmente séria, atípica, até porque nunca vivenciada no Mundo. Porém, existem ferramentas jurídicas que devem ser utilizadas visando o cumprimento das restrições sociais.

Desse modo, é necessário que exista consciência, **não vivemos uma situação de férias**, mas, algo semelhante ao que ocorre em estado de guerra, sendo obrigatório para garantia da coletividade que cada um faça sua parte, sob pena de ser responsabilizado por sua culpa, dolo, omissão, negligência, imperícia e outros.



Alexandre Berthe Pinto
A d v o g a d o

Vamos pensar positivo e torcer para que isso se resolva o quanto antes.

#fiqueemcasa #estamosjuntos

São Paulo, 18 de março de 2020¹

Alexandre Berthe Pinto
OAB/SP 215.287

Advogado Militante em Direito Condominial e
Membro Efetivo Coordenadoria De Direito Condominial OAB/SP.

Fundamenta o presente texto os links.

1. <https://www.who.int/eportuguese/countries/bra/pt/>
2. http://www.cofen.gov.br/proliferao-de-coronavirus-leva-oms-a-declarar-pandemia_77782.html
3. <https://g1.globo.com/bemestar/coronavirus/>
4. <https://www.youtube.com/watch?v=7xtvK7gJRyM>
5. <https://www.washingtonpost.com/graphics/2020/world/corona-simulator/>
6. <http://www.oabsp.org.br/comissoes2010/direito-imobiliario/noticias/nota-da-coordenadoria-de-direito-condominial-sobre-o-covid-19>

¹ Atualizações no posicionamento poderão ocorrer, caso existam novas medidas governamentais.