

Áreas públicas de condomínios podem ser isoladas

Em tempos de pandemia, as áreas de uso comum dos condôminos — que não sejam essenciais como hall de entrada e garagem — podem ser interditadas pelo síndico do prédio. Essa é a opinião de especialistas ouvidos pela **ConJur**. Resta saber como a medida deve ser tomada.

123RF



Especialistas afirmam que áreas comuns dos condomínios podem ser legalmente interditadas para conter coronavírus

123RF

O sócio coordenador do departamento de Direito Imobiliário do BNZ Advogados, **Rodrigo Ferrari Iaquina**, lembra que "nenhum direito é absoluto e essa máxima também se aplica ao direito de propriedade". Para o advogado, em crises como a atual, o fechamento de áreas comuns visa ao bem coletivo, sendo, portanto, permitido.

Entre as áreas que podem ser fechadas para tentar evitar a disseminação da Covid-19 estão piscinas, churrasqueiras, salões de jogos e festas e academias de ginástica. As proibições podem ser parciais ou totais.

Como fazer

"Pelo [artigo 1.348](#), inciso V, do Código Civil, o síndico tem o dever de zelar pela prestação dos serviços que interessem aos moradores", diz Iaquina. "A meu ver, acredito ser prudente, depois ou até mesmo antes de deliberar sobre as medidas emergenciais, que o síndico convoque uma assembleia extraordinária para deliberar sobre o tema", completa.

O especialista em Direito Condominial **Fabio Jogo**, do escritório F. Jogo & Advogados Associados, concorda com as restrições e lembra que "em consonância com as orientações da OMS, do Ministério da Saúde e também da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC), é recomendado aos síndicos, que são os gestores do condomínio, tomarem todas as medidas possíveis para evitar aglomeração de pessoas, o que inclui reuniões de pessoas nas áreas comuns dos prédios". Ele lembra que a AABIC recomenda inclusive o adiamento de todas as assembleias agendadas.



A advogada **Ligia Azevedo Ribeiro Sacardo**, sócia da área Cível e do Consumidor do Rayes & Fagundes Advogados Associados, lembra que, apesar de a restrição de acesso a áreas comuns dos prédios poder ser encarada como uma violação do direito de propriedade, o direito a saúde também é garantia constitucional.

"A proibição tem que ser para todos e não para aqueles diagnosticados com a Covid-19. Também não deve ser proibida a utilização de áreas de acesso essenciais, como elevadores e escadas, podendo haver, no entanto, sugestões de limite de usuários. Mas caberá aos condôminos acolher, ou não", explica.

Em [artigo](#) publicado na ConJur, nesta quarta-feira (18/3), **André Luiz Junqueira**, sócio da Coelho, Junqueira & Roque Advogados, recorda que restrições de acesso a áreas comuns não são incomuns no combate a moléstias contagiosas.

"Desde que existe compartilhamento de posse/propriedade, sempre houve o receio com doenças que poderiam ser facilmente disseminadas em ambiente coletivo. Roma temia a lepra (hanseníase), a 'peste negra' (leptospirose) na Europa da Era Medieval e por aí vai", escreveu em trecho do texto em que ele aprofunda algumas medidas que podem ser tomadas pelo síndico em relação a áreas específicas como elevador e salão de festas.

Assim como toda decisão que atinge a coletividade do condomínio, o ideal é que as restrições de acesso sejam informadas aos moradores por meio de circulares e quadros de aviso.

Date Created

19/03/2020