



Pacheco: Os condomínios e os protocolos contra a Covid-19

*"(...) E a vida já não é mais vida.
No caos ninguém é cidadão (...)"*
("O Calibre" — Os Paralamas do Sucesso
Escrita por Herbert L. de S. Vianna)

Constantes têm sido os conflitos desde o início da pandemia da Covid-19, em março do corrente ano. Não só na região metropolitana de Salvador, mas em todo o Brasil, os gestores condominiais foram desafiados a equilibrar-se em uma linha tênue entre o direito ao uso da propriedade comum e o direito à



A celeuma entre o poder discricionário dos síndicos e o

melhor interesse coletivo iniciou-se com a proibição de aglomerações e a determinação de várias prefeituras quanto ao fechamento das academias situadas dentro dos condomínios, sendo tais normas objeto de enorme debate, inclusive perante o núcleo condominial do Instituto Baiano de Direito Imobiliário, em que seus integrantes buscaram emitir comunicados acerca da abrangências das normas emanadas e do Projeto de Lei do Senado Federal, que, posteriormente, resultou na Lei Federal nº 14.010/2020.

Após o veto presidencial ao artigo que dava plenos poderes aos síndicos para impedir a entrada de visitantes nas unidades e determinar/manter o fechamento de áreas comuns, houve um natural arrefecimento dos debates, estimulados também pelo crescente número de contaminados e, infelizmente, do elevado número daqueles que vieram a óbito.

Após alguns meses, com a gradual flexibilização das regras e a redução do número de contaminados, reaqueceram os pedidos dos moradores pela reabertura das áreas comuns, notadamente àquelas que permitem uma maior interação social (parquinhos, quiosques, academias, brinquedotecas etc.).



Agora, com o agigantar no horizonte de uma segunda onda de contaminação e a perspectiva de alteração nos Poderes Executivo e Legislativo dos municípios, surge o questionamento sobre quais são os protocolos a serem observados e quais ponderações devem ser feitas pelos gestores condominiais para liberar ou não o uso das áreas comuns, bem como o poder das autoridades municipais sobre o funcionamento das áreas comuns do condomínio.

A presente reflexão delimita-se a utilizar a legislação dos municípios de Salvador e Camaçari (BA) como ponto de partida para sugerir a adoção de alguns protocolos internos e, também, estabelecer critérios para que os gestores condominiais possam nortear as suas decisões sem desobedecer a regra legal que os obriga a seguir os orçamentos de receitas e despesas aprovados pela assembleia geral dos seus respectivos condomínios.

Primeiramente lembremos que a Constituição Federal de 1988 estabelece desde o seu preâmbulo a necessidade da busca pelo bem-estar, reforçando o dever do Estado e da sociedade em promover a saúde, vejamos:

"Preâmbulo

(...) Instituir um Estado democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar (...).

Artigo 194 — A seguridade social compreende um conjunto integrado de ações de iniciativa dos poderes públicos e da sociedade, destinadas a assegurar os direitos relativos à saúde, à previdência e à assistência social.

Artigo 196 — A saúde é direito de todos e dever do Estado, garantido mediante políticas sociais e econômicas que visem à redução do risco de doença e de outros agravos e ao acesso universal e igualitário às ações e serviços para sua promoção, proteção e recuperação" (grifos do autor).

Dessa forma, ao interpretar as normas, em especial aquelas que versem sobre saúde pública, mostra-se indispensável a finalidade precípua do Estado em salvaguardar o interesse coletivo sobre o interesse privado. Portanto, somente é possível se falar no exercício regular do direito de propriedade se alinhado a função social desta mesma propriedade [\[1\]](#).

Assim, consultando-se as leis municipais que regulamentam o poder de polícia administrativa nos municípios de Salvador (Lei Municipal nº 5.503/1999) e de Camaçari (Lei Municipal nº 1.120/2010), encontram-se dispositivos legais que legitimam a atuação das autoridades sanitárias municipais no sentido de conferir se as instalações internas do condomínio representam ou não um risco a saúde da população.

É importante destacar, por oportuno, que ambos os municípios dispensam a adoção da escala pedagógica-punitiva, permitindo-se a adoção imediata do instrumento de interdição, veja-se:



"Salvador (Lei Municipal nº 5.503/1999)

Artigo 34 — À autoridade de saúde pública municipal compete declarar a insalubridade dos estabelecimentos comerciais, e as unidades habitacionais que não reúnam condições de higiene.

§1º. Declarada a insalubridade, será interditado o estabelecimento ou a unidade habitacional, fixando prazo para que o seu proprietário ou responsável adote as medidas necessárias ao cumprimento das normas de higiene pública.

§2º. Expirado o prazo de que trata o parágrafo anterior, sem que haja cumprimento das normas de higiene pública, a Administração Municipal determinará a cassação da licença quando se tratar de estabelecimento, continuando a unidade imobiliária onde este funciona, ou a habitação, sob a vigilância da Polícia Administrativa do município".

"Camaçari (Lei Municipal nº 1.120/2010)

Artigo 187 — A interdição, precedida de vistoria, será aplicada quando:

I. o estabelecimento, a atividade, o equipamento ou aparelho, por constatação do órgão competente, constituir perigo à saúde, higiene, segurança pública e/ou individual".

É imperioso, portanto, que seja deixado de lado o discurso vociferado por muitos em redes sociais de que as áreas comuns dos condomínios se tratam de áreas privadas e que não estariam sujeitas à atuação das autoridades municipais, sendo da inteira responsabilidade legal dos síndicos zelar para que os condomínios não se tornem locais insalubres e propensos a propagação de doenças.

Isso, por outro lado, não significa que as decisões das gestões condominiais devem ser abruptas no sentido do imediato fechamento, pois até as autoridades municipais têm flexibilizado o funcionamento de forma a permitir o maior convívio social, devendo ser adotados os protocolos gerais e, por analogia, os protocolos específicos já estabelecidos, haja vista que nenhum dos municípios estabeleceu um protocolo específico para áreas comuns de condomínios.

Dessa forma, compete aos síndicos, obedecido o orçamento de receitas-despesas aprovado pelas respectivas assembleias gerais, adequar a atuação dos prepostos para que promovam as ações necessárias para garantir a salubridade dos espaços comuns, devendo ser abertas as áreas comuns com todas as medidas de segurança para salvaguardar a saúde pública.

Podemos, a título exemplificativo, demonstrar algumas medidas que podem ser utilizadas:

- Utilização de áreas comuns por agendamento e em horário reduzido;
- Uso exclusivo do espaço por uma unidade a cada horário ou com delimitação específica de espaço para cada unidade;
- Disponibilização de kits de álcool a 70% (gel ou líquido) e toalhas de papel para higienização;
- Uso de tapetes higiênicos com hipoclorito de sódio a 2% na entrada dos espaços;
- Medição de temperatura e obrigatoriedade de uso de máscaras;



- Limpeza entre cada período de utilização, especialmente metais, assentos, mesas e bordas;
- Redução da capacidade dos elevadores, salvo a utilização por usuários de uma mesma unidade;

Acaso o orçamento do condomínio não permita a adoção das medidas preventivas sem que fique comprometida a saúde financeira, devem os síndicos, sendo possível, convocar a assembleia geral, respeitando as normas de distanciamento e de higienização do espaço com vistas a deliberar sobre o fechamento, em definitivo, ou a suplementação orçamentária para que seja promovida a reabertura.

Por tudo exposto, resta demonstrada a necessidade de sabedoria para sopesar os direitos aparentemente conflitantes e que, em muitos casos, o fechamento de espaços pelas gestões condominiais está preservando um importante patrimônio de todos os condôminos, qual seja, a reserva financeira do condomínio.

[1] *"Artigo 182 — A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes*
[...] § 2º. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor".

Date Created

04/11/2020