

Barça: A utilização do elevador em tempos de Covid-19

No que diz respeito ao uso do elevador no âmbito condominial durante as medidas de restrições para conter o coronavírus, ainda que exista justificável preocupação em relação ao grande potencial de contaminação da Covid-19 no ambiente supracitado, o síndico não poderá inovar mediante a criação de norma brasileira e/ou normas internas do condomínio.



À luz do ordenamento jurídico brasileiro, o síndico não

possui competência absoluta para administrar o condomínio, de maneira que se submete à pluralidade de normas jurídicas durante o cenário da Covid-19, tais como: Lei nº 4.591/64, Lei nº 14.010/2020, Constituição da República Federativa do Brasil, Código Civil brasileiro, convenção e regimento interno do condomínio e decretos do Poder Executivo.

Não resta dúvida de que a gestão condominial deve agir no sentido de assegurar saúde, sossego e segurança dos condôminos, visitantes e/ou prestadores de serviços, a fim de que sejam extirpadas do âmbito interno do condomínio situações fático-jurídicas que envolvam conflitos de natureza administrativa, cível e/ou penal.

Há de se mencionar, no que se refere à utilização dos elevadores nos condomínios edilícios, que o Ministério da Saúde do Brasil preparou uma cartilha de como evitar a propagação do coronavírus nos elevadores, vez que recomendou a utilização desses espaços de forma individual ou apenas com moradores do mesmo apartamento. E, caso o elevador esteja cheio, deve-se aguardar o próximo ou usar as escadas.

Por outro lado, convém consignar que a determinação da Secretaria de Saúde do Espírito Santo (nota técnica 51/2020 SESA-SSVS-GEVS-NEVS-SERVIÇOS) divergiu da recomendação do Ministério da Saúde, vez que o Estado do Espírito Santo tem recomendado a utilização do elevador pelo máximo de duas pessoas de unidades distintas ou por moradores do mesmo apartamento.

Em sequência, cumpre registrar a seguinte pergunta: o síndico pode exigir que os condôminos, visitantes e/ou prestadores de serviços adotem a recomendação da cartilha no que diz respeito ao uso do elevador por se tratar de um material elaborado pelo Ministério da Saúde?



Como ponto de partida, entendo que não pode existir a exigência de utilizar o elevador de forma individual e/ou apenas com moradores do mesmo apartamento apenas a partir de uma simples recomendação do Ministério da Saúde.

Sem dúvida, qualquer regra referente à utilização do uso do elevador no âmbito condominial deverá conter expressa previsão na legislação, decretos e/ou normas internas do condomínio; dito isso, torna-se necessária que a regra limitante da utilização do elevador possua substrato normativo eficaz destinado à comunidade condominial.

Com efeito, visando à minimização e/ou anulação de erros ou litígios, defendo a ideia que o síndico não deve absorver os conflitos no âmbito condominial de forma centralizada, vez que se torna sempre prudente acionar a assessoria jurídica nessas ocasiões, tendo como consequência ter à sua disposição a estratégia mais assertiva à luz da doutrina, da jurisprudência e da legislação para resolução do problema.

Assim, é relevante lembrar a verticalidade hierárquica das normas, segundo a pirâmide de Kelsen, que dispõe que as normas internas dos condomínios não têm aptidão e legalidade para contrariar normas hierarquicamente superiores (Constituição da República Federativa do Brasil de 1988; Código Civil ; legislações e/ou decretos federais, estaduais e municipais).

Importante notar que a convocação de uma assembleia geral extraordinária visando à adoção de regras para utilização dos elevadores em tempo de pandemia dá margem a insegurança jurídica, vez que o direito fundamental de propriedade poderá servir de fundamento para que esse assunto seja discutido no Poder Judiciário por parte daquele que se sentir contrariado no que for decidido em assembleia, já que as normas internas não podem violar a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.

Infere-se que não existe uniformidade de opiniões no tocante à natureza jurídica do condomínio edilício no ordenamento jurídico brasileiro, porquanto há dois direitos de propriedade, de um lado o coletivo e do outro o individual.

O atual crescimento de mortes em razão da ausência de leitos de unidades de terapia intensiva, ausência de vacinas à disposição da sociedade brasileira e desvios de comportamentos da população, que insiste em não realizar a utilização correta da máscara facial, justificam a convocação urgente da assembleia geral extraordinária para definir novas regras de utilização do elevador.

Destarte, torna-se prudente ao síndico ser proativo para convocar a assembleia geral extraordinária com brevidade, a fim de inserir no regimento interno novas regras para utilização do elevador diante do cenário atual.

Em encerramento ao artigo, conforme esclarecimento acima, não vislumbro impedimento para alteração do regimento interno mediante assembleia geral extraordinária referente à nova regra de utilização do elevador durante a pandemia da Covid 19, de modo que deverá prevalecer o direito da propriedade coletivo em face do individual.

Date Created

29/01/2021