



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2021.0000543868

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005066-56.2020.8.26.0223, da Comarca de Guarujá, em que é apelante LUIZ SAMUEL TABACOW, é apelado CONDOMÍNIO TORTUGAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WALTER EXNER (Presidente), JAYME QUEIROZ LOPES E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 12 de julho de 2021.

WALTER EXNER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº: 1005066-56.2020.8.26.0223.

Apelante: Luiz Samuel Tabacow.

Apelado: Condomínio Tortugas.

Ação: Declaratória c.c. Obrigação de Fazer.

Comarca: Guarujá – 2ª Vara Cível.

Juíza prolatora: Gladis Naira Cuvero.

Voto nº 31.169

Apelação. Ação de obrigação de fazer c.c. anulatória. Restrição à utilização das áreas comuns por visitantes. Medida excepcional que visa a dar cumprimento a decretos estaduais e municipais de contenção à pandemia de Covid-19. Atuação do síndico que, mais do que zelar pelos interesses coletivos e guarda das áreas comuns, trata de questão de saúde pública e proteção à vida. Consonância com medidas sanitárias que sequer seriam passíveis de deliberação em assembleia, dado o caráter obrigatório das determinações do poder público. Sentença mantida. Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com pedido declaratório de nulidade movida por Luiz Samuel Tabacow em face de Condomínio Edifício Tortugas, que a respeitável sentença de fls. 167/171, complementada às fls. 185, de relatório adotado, julgou improcedente.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Inconformado, recorre o autor alegando, em síntese, a obrigatoriedade de realização de Assembleia Geral Extraordinária para definir limitação ao uso do direito de propriedade decorrente de restrições impostas pela pandemia de Covid-19, sendo defesa a atuação autônoma do síndico sem prévia consulta à coletividade condominial.

O recurso foi contra-arrazoado pela parte adversa e encaminhado a este Tribunal.

É o relatório.

Narra a inicial que, em **16.06.2020**, foram parcialmente retomadas as atividades de lazer e náutica no condomínio requerido, com a abertura parcial de algumas áreas e regulamentação para evitar aglomerações, em observância às recomendações sanitárias de contenção à pandemia de Covid-19. Ocorre que, em **03.07.2020**, a filha do autor, ao ingressar nas dependências de lazer do condomínio acompanhada de convidados, foi informada quanto à restrição temporária do uso das áreas comuns por visitantes, entendendo o autor ser unilateral e arbitrária referida limitação por não ter sido objeto de deliberação em assembleia condominial.

Ocorre que, como bem indicado na



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sentença combatida, o art. 1.348, inciso II, do Código Civil prevê entre as competências do síndico a de *“representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns”*, ao passo que o inciso V atribui ao síndico a competência para *“diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores”*.

Nesse sentido, diante da atual situação excepcional de pandemia, medidas como o fechamento ou restrição de acesso às áreas de uso coletivo, de grande circulação, configuram mais do que diligências e guarda das áreas comuns, mas sim medidas atinentes à saúde pública e proteção ao direito à vida.

Não se desconhece que, em condições normais, eventuais medidas que imponham restrição ao direito de propriedade devem ser submetidas à deliberação em assembleias condominiais e necessitam de alteração na Convenção de Condomínio. Ocorre que, na presente hipótese, além de não se tratar propriamente de uma limitação ao direito de propriedade, mas de uma mitigação temporária em relação aos convidados nas áreas de lazer, até mesmo para garantir a utilização por todos os condôminos, certo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

é que a condição excepcional de pandemia demanda a tomada de ações rápidas e em consonância com as diretrizes da Organização Mundial da Saúde, do Ministério da Saúde e de decretos estaduais e municipais, cujo cumprimento sequer ficaria facultado aos condôminos, dado o caráter obrigatório de algumas das restrições impostas pelo poder público.

Diante desse cenário, ao síndico compete, observada a realidade do condomínio que administra, providenciar medidas que visem à diminuição do perigo de contágio e disseminação do vírus dentro do ambiente condominial, de forma a proteger não apenas os condôminos, mas também seus colaboradores.

Nesse sentido, já decidiu essa Colenda Corte:

“AÇÃO INOMINADA – Pretensão do autor de autorização para entrada em prédio comercial onde exerce sua atividade profissional de advocacia – Prédio comercial (não essencial) que foi interditado pelo síndico e corpo deliberativo a fim de tentar evitar a disseminação causada pelo coronavírus (COVID-19) – Recomendação da Organização Mundial da Saúde (OMS), do Ministério da Saúde e da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Paulo (AABIC) que recomendou aos síndicos (gestores do condomínio) a tomarem todas as medidas possíveis para evitar aglomeração de pessoas – Ausência de violação ao direito de propriedade – Inteligência dos arts. 1.348, inciso V, e 1.228 "caput" e parágrafo 3º, do Código Civil – Condomínio que, logo após a tutela de urgência, flexibilizou o acesso atendendo aos interesses de todos (condôminos e empregados), em dias e horários estabelecidos, não sendo permitida a entrada de clientes, visitantes e funcionários – Verba honorária, entretanto, que merece redução – Recurso provido, em parte, para esse fim.” (Apelação Cível 1000150-61.2020.8.26.0228; Relator (a): Lígia Araújo Bisogni; Data do Julgamento: 08/06/2021).

Além disso, deve o síndico observar as normas de restrição impostas pelo poder público, sob risco de cometer infração de medidas sanitárias preventivas, nos termos do art. 268 do Código Penal.

Assim, observada a situação excepcional de pandemia e a competência do síndico para defender os interesses coletivos, resguardar as partes comuns e cuidar do cumprimento, no âmbito condominial, das restrições impostas pelo poder público, não há que se falar em necessidade de deliberação em assembleia para impor restrições visando à contenção da pandemia de Covid-19 e em consonância com



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

decretos estaduais e municipais.

Destarte, é de rigor a manutenção da sentença combatida e majoração dos honorários sucumbenciais para 20% do valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Isso posto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso.**

WALTER EXNER

Relator