

Fls.

Processo: 0120804-91.2020.8.19.0001

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento Comum - Direito de Vizinhança

Requerente: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PALAZZO BOTAFOGO

Síndico: CINTIA CACONIA MARTINS AGUIAR

Requerido: SERGIO POLICANO

Requerido: PLINIO DA COSTA E SILVA

Requerido: THIAGO TONELI

Requerido: LUCIANO PARREIRA ALVES

Requerido: FELIPE CARREGAL SZTAJNBOK

Requerido: MONICA ALVES PEQUENO

Requerido: CECILIA BARCALA DA SILVA

Requerido: BARBARA MARTINS ATHAYDE

Representante Legal: DANTON ATHAYDE

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Renata Gomes Casanova de Oliveira e Castro

Em 22/06/2020

Decisão

Trata-se de requerimento de tutela de urgência formulada pelo condomínio autor em face dos condôminos indicados no polo passivo.

Sustenta que, em 20 de março de 2020, acatando orientações das autoridades sanitárias para o combate ao COVID-19, a síndica estabeleceu regras para uso das áreas comuns, dentre as quais constava a suspensão do acesso dos condôminos às áreas sociais e de lazer, como sauna, playground, piscina, academia e salão de festas, e comunicou os moradores através de mensagens eletrônicas e circulares afixadas nos elevadores e áreas comuns.

Relata que foi imediatamente questionada acerca da legitimidade de tais determinações, especificamente pelos moradores das unidades 201, 701, 504 e 304. Narra que, no dia seguinte, um dos condôminos sugeriu que as medidas adotadas fossem submetidas a uma votação virtual a fim de suprir a suspensão das assembleias, o que foi rechaçado pela síndica.

Informa que, alguns dias mais tarde, os moradores dos apartamentos 103, 201, 204, 304, 504 e 701 começaram a se reunir na garagem, com a presença das crianças, em algumas ocasiões, levando petiscos e bebidas, e também passaram a perturbar os funcionários da portaria, a fim de verificar se as ligações que entravam seriam da síndica reclamando dos moradores em questão. Aduz que também passaram a seguir os funcionários quando realizavam entregas de envelopes e encomendas e a observar os vigias noturnos.

Afirma que os encontros na garagem passaram a ser diários, e as crianças passaram a levar bicicletas e velocípedes e correr no estacionamento, muito embora o condomínio já houvesse

emitido circular em janeiro do ano corrente destacando a proibição de utilizar o espaço para brincadeiras.

Assevera que, nos dias 27 e 30 de março e 7 e 9 de abril, o condômino Felipe, do apartamento 304, rompeu a interdição do playground para brincar com a filha e/ou fazer ginástica, o que foi registrado no livro de ocorrências do condomínio, sendo que, após cada uso indevido, o playground era novamente interditado.

Reporta que, no dia 12/04/20, os moradores das unidades 103, 201, 204, 304, 504, 604, 701 e 804 desceram para garagem e playground, sendo certo que as crianças das unidades 204, 504 e 604, que neste dia estavam desacompanhadas, colaram outros informativos por cima dos avisos do condomínio, assinados como "administração", e que outros papeis foram colados por toda a garagem, entrada do hall, portas dos elevadores e portas de passagem, o que foi objeto de reclamação de outros condôminos.

Narra que, à medida que a síndica retirava tais papeis, outros eram colados, até que rasgaram todos os informativos do condomínio e os colaram rasgados nos elevadores, o que ocorria enquanto os adultos que estavam com eles na garagem permaneciam sentados, bebendo cerveja e conversando.

Informa que as crianças arrebutaram todas as fitas de isolamento do play, colocaram uma mesa com várias cadeiras em volta e uma cadeira em cima da mesa, e chegaram a tentar colocar um papel tampando a câmera de segurança, mas não conseguiram; que voltaram ao play cerca de três vezes, inclusive descendo com bola de futebol e bicicletas, enquanto crianças mais novas ficavam com os pais na reunião na garagem.

Aduz que, nos dias 14 e 16 de abril, o morador da unidade 304 rompeu novamente as fitas de isolamento do play, assim como fizeram os moradores de outras unidades nos dias seguintes.

Relata que enviou notificações aos condôminos pelas infrações, mas as invasões às áreas de lazer continuaram nos dias seguintes, até que as notificações foram enviadas por meio eletrônico no dia 29 de abril, o que fez cessar o problema por cerca de 10 dias. Afirma, porém, que as invasões às áreas de lazer recomeçaram e se estendem até os dias atuais, tendo sido emitidas multas, sem êxito em coibir o comportamento dos condôminos.

Postula tutela de urgência para determinar que os réus se abstenham de adentrar e/ou fazer uso das áreas de lazer do condomínio que foram interditadas, bem como de violar as interdições de acesso a referidas áreas, enquanto durarem as condições de saúde pública decorrentes da pandemia de COVID.

DECIDO.

Em primeiro lugar, determino ao condomínio autor que apresente os vídeos indicados pelos links em mídia (pendrive) a ser acautelada no cartório deste juízo tão-logo seja viabilizado o atendimento ao público.

Os vídeos em questão serão relevantes não apenas para este juízo, mas também para o Tribunal de Justiça (em caso de interposição de agravo de instrumento e apelação por qualquer das partes) e possivelmente também para os Tribunais Superiores, de modo que o conteúdo das mídias indicadas às fls. 164/182 deverá ser preservado por tempo indeterminado. Isto não é possível quando a parte disponibiliza a oitiva do áudio através de um link, pois o Judiciário não possui ingerência sobre a manutenção do arquivo online, tampouco pode assegurar que o mesmo não seja adulterado. Deste modo, determino a vinda dos vídeos mencionados pelo autor em meio

físico (CD de áudio ou pendrive), a ser acautelado em cartório em tantas vias quantas forem os réus, mais uma, que ficará à disposição exclusiva do juízo. A mídia poderá ser retirada pela parte contrária para conhecimento de seu teor pelo prazo de 10 dias, devendo ser restituída ao cartório, uma vez findo o prazo.

Sem prejuízo, tendo em vista que o atendimento presencial no Fórum está vedado, autorizo a utilização dos links, apenas enquanto inviável o cumprimento do acima determinado.

Passo à análise do pleito liminar.

Através do Decreto n°. 46.984, de 20 de março de 2020, o Governo do Estado do Rio de Janeiro decretou o estado de calamidade pública em decorrência da epidemia de Coronavírus (COVID-19). Desde então, inúmeros decretos e leis estaduais foram editados com a finalidade de regulamentar as medidas sanitárias tendentes a preservar a saúde coletiva, destacando-se, para os fins deste processo, a Lei estadual 8836/20.

Assim dispõem os artigos 2º, 4º e 5º de mencionado diploma legal:

Art. 2º Visando evitar a propagação do contágio do novo Coronavírus, ficam recomendados e autorizados os condomínios edifícios, sem prejuízo do disposto nas normas próprias já baixadas pelo Poder Executivo, enquanto durar o estado de calamidade pública por conta do novo coronavírus:

I - a promover a interdição de áreas comuns de uso comum, dentre as quais salões de festas, bares, playgrounds, pátios, parques infantis, piscinas, saunas, espaços de ginástica, academias e quadras de quaisquer esportes;

II - a não realizar assembleias gerais por meio materialmente presencial;

III - ofertar equipamento de proteção individual (EPI) aos trabalhadores e trabalhadoras que prestam serviços diretos ou terceirizados.

(...)

Art. 4º Enquanto vigorar o estado de calamidade pública, ficam as autoridades sanitárias estaduais autorizadas a fiscalizar e a proibir a utilização nociva, em termos de saúde pública, de áreas comuns nos condomínios edifícios.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, com vigência enquanto perdurar as restrições previstas nos atos do Poder Executivo em relação a COVID-19.

A lei em comento confere respaldo legal à atuação do condomínio, através de sua síndica, para promover a interdição temporária das áreas sociais e de lazer, cuja utilização não é essencial e, atualmente, pode acarretar risco não apenas aos usuários, mas a toda a coletividade de moradores e funcionários do edifício.

Com efeito, a utilização do playground, ainda que se pretenda de forma consciente e sem aglomeração (o que não parece ter sido observado, conforme imagens de fl. 17, por exemplo), acarreta maior circulação de condôminos e crianças nos elevadores e corredores, e demandam manutenção do espaço pelos funcionários do condomínio (para limpeza e organização do espaço após sua utilização), que também ficam expostos ao risco de contágio de COVID caso o espaço seja utilizado por algum portador do vírus.

Também é inadequada a utilização da garagem para reunião de condôminos e brincadeiras infantis, seja pelo risco à segurança dos frequentadores, seja pelo risco de dano ao patrimônio de quem estacionou seu veículo no local.

As circulares de fls. 83/84 registram a limitação imposta pelo condomínio, representado por sua síndica, nos limites da Lei mencionada. Já as imagens inseridas no corpo da inicial, bem como as notificações enviadas e multas aplicadas pelo condomínio autor aos réus (fls. 95/150 e 151/163) e as respostas registradas no livro do condomínio (fls. 86/90) sugerem que os moradores indicados

no polo passivo discordaram da determinação da administração e continuaram a utilizar o espaço comum em dissonância do que fora estabelecido em prol do bem comum.

Deve ser consignado que as limitações ao direito de propriedade são excepcionais, mas, neste caso, amparadas em lei específica e justificadas com base no direito de vizinhança, que visa à tutela da segurança, da saúde e da salubridade dos moradores ou ocupantes de um determinado espaço social, o qual é composto não apenas por pessoas jovens e saudáveis.

A observância às limitações decorrentes da "quarentena" compulsória, embora extremamente inconvenientes, impõe-se em benefício da coletividade - seja reduzindo a sobrecarga de hospitais, seja poupando vizinhos vulneráveis do contágio involuntário.

Isto posto, presentes a verossimilhança das alegações autorais e evidenciado o risco à saúde dos condôminos, funcionários e frequentadores do condomínio autor, DEFIRO A TUTELA DE URGÊNCIA para determinar aos réus que se abstenham de adentrar e de utilizar as áreas sociais e de lazer, como sauna, playground, piscina, academia e salão de festas e de violar as interdições a referidos espaços enquanto vigorar o estado de calamidade no Estado do Rio de Janeiro, sob pena de multa de R\$ 2.000 (dois mil reais) por infração.

Citem-se e intemem-se por OJA de plantão, solicitando ao sr. OJA que qualifique os réus à medida que os intimar.

Caso haja interesse em audiência de conciliação, esta será designada futuramente, após o retorno da rotina administrativa, sem qualquer interferência no prazo para apresentação de resposta.

Rio de Janeiro, 26/06/2020.

Renata Gomes Casanova de Oliveira e Castro - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Renata Gomes Casanova de Oliveira e Castro

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4UNS.ID7D.92ZY.GTZZ**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos