

*O escritório jurídico **STANKIEVICZ, PONCIANO e RACHKORSKY ADVOGADOS ASSOCIADOS**, sociedade inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil sob o n.º 3218, localizado em Curitiba -PR e administrado pelas sócias e proprietárias **ELIANE MARCIA LASS STANKIEVICZ** e **VANESSA QUEIROZ PONCIANO**, com o objetivo de auxiliar os síndicos de condomínio que atuam na capital Paranaense elaboraram este parecer e disponibilizaram para divulgação nos canais de comunicação do **Viva o Condomínio**. Vejamos:*

ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO FECHAR OU NÃO FECHAR?

Estimados Síndicos de Curitiba -Paraná.

No dia 30.03.2020 o Senador Antonio Anastasia (PSD/MG) apresentou pra votação o Projeto de Lei 1179/20 – que dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do Coronavírus (Covid-19). No texto inicial do Projeto, O capítulo IX foi dedicado a tratar de normas aplicáveis às Relações Condominiais. Vejamos:



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador ANTONIO ANASTASIA

Dos Condomínios Edifícios

Art. 15. Em caráter emergencial, além dos poderes conferidos ao síndico pelo art. 1.348 do Código Civil, compete-lhe:

I - restringir a utilização das áreas comuns para evitar a contaminação do Coronavírus (Covid-19), respeitado o acesso à propriedade exclusiva dos condôminos;

II – restringir ou proibir a realização de reuniões, festividades, uso dos abrigos de veículos por terceiros, inclusive nas áreas de propriedade exclusiva dos condôminos, como medida provisoriamente necessária para evitar a propagação do Coronavírus (Covid-19), vedada qualquer restrição ao uso exclusivo pelos condôminos e pelo possuidor direto de cada unidade.

Parágrafo único. Não se aplicam as restrições e proibições contidas neste artigo para casos de atendimento médico, obras de natureza estrutural ou a realização de benfeitorias necessárias.

Art. 16. A assembleia condominial, inclusive para os fins dos arts. 1.349 e 1.350 do Código Civil, e a respectiva votação poderão ocorrer, em caráter emergencial, por meios virtuais, caso em que a manifestação de vontade de cada condômino por esse meio será equiparada, para todos os efeitos jurídicos, à sua assinatura presencial.

Art. 17. É obrigatória, sob pena de destituição do síndico, a prestação de contas regular de seus atos de administração.



SF20173.122659

O Projeto de Lei previa o artigo 15 que ampliava de forma transitória e emergencial o rol de poderes constantes no artigo 1.348 do Código Civil os quais são conferidos a quem exerce o papel de síndico (a) de um Condomínio. A intenção do autor do Projeto de Lei, com a sugestão deste artigo, era aumentar a segurança jurídica das medidas que já vem sendo adotadas por síndicos em todo País. Ou seja, determinava que o síndico poderia restringir a utilização das áreas comuns e, também, restringir ou proibir a realização de reuniões, festividades, uso de abrigos de veículos por terceiros, inclusive nas áreas de propriedade exclusiva dos condôminos, desde é claro, que não interferisse no direito de propriedade.

Ocorre que o Projeto de Lei 1179/2020, que versa sobre diversas matérias além das que envolvem relação condominial, foi aprovado e promulgado com alguns vetos, inclusive vetou o artigo 15 mencionado acima.

Sendo assim, originou-se do mencionado Projeto a Lei Federal 14.010/2020, que em razão das modificações e vetos que aconteceram no trâmite de aprovação, às normas de aplicação no âmbito condominial, passaram a constar no Capítulo VIII, artigos 11, 12 e 13. O artigo 11 é que foi vetado e referia-se ao texto que constava como sendo artigo 15 do Projeto de Lei 1179/2020.

Quando da publicidade da Lei 14.010/2020, uma das polêmicas gerada foi o pronunciamento do Sr. Presidente da República que ao expor justificativa ao veto do artigo 11, compartilhou opinião pessoal dizendo que “*não cabe ao síndico restringir ou fechar o uso das áreas comuns sem que exista aprovação em assembleia*”.

E agora, o que fazer? Síndico fecha ou não fecha as áreas comuns de um Condomínio?

Inicialmente, destacamos que o síndico tem o dever de zelar pela saúde coletiva de seus representados e este dever já consta determinado no Código Civil que também é uma Lei Federal. Conforme artigo 1348, incisos II e V do Código Civil - compete ao Síndico o poder de diligenciar medidas em juízo ou fora dele para defender os interesses comuns; assim como é seu dever conservar e guardar as áreas comuns.

Para este momento que estamos vivendo em nosso País, de enfrentamento à uma crise de alta gravidade na saúde pública, importante destacar também que a Constituição Federal determina proteção e defesa da saúde individual e coletiva, sendo de interesse público a ser perseguido pelo Estado. Ao Estado incumbe cuidar da saúde ou fazer a proteção e defesa da saúde e isso envolve, entre outras, a atribuição de executar ações de vigilância sanitária e epidemiológica. E, para a própria Constituição Federal, entende-se por vigilância epidemiológica um conjunto de ações que proporcionam o conhecimento, a detecção ou prevenção de qualquer mudança nos fatores

determinantes e condicionantes de saúde individual ou coletiva, com a finalidade de recomendar e adotar as medidas de prevenção e controle das doenças e agravos.


O STF, por sua vez, concedeu aos Governadores e Prefeitos autonomia para determinar restrições à locomoção das pessoas em Estados e Municípios em razão da Pandemia e, por oportuno, citamos abaixo, de forma cronológica, Decretos Municipais que devem ser considerados nas tomadas de decisões pelo síndico, especificamente para Curitiba -PR. Vejamos:

- **16.03.20 - Decreto Municipal 421/2020:** declara situação de emergência na Saúde Pública em decorrência da infecção humana pelo novo Coronavírus. Neste decreto consta determinado que poderá ser adotada medidas como isolamento e quarentena, além de outras. E, também, foi determinada a criação de um Comitê de Técnica e Ética Médica, presidido pela Secretária Municipal da Saúde com diversas competências, a qual poderá buscar apoio para orientar, instruir e definir prioridades para o enfrentamento da pandemia junto à Secretarias Municipais, Presidentes de Autarquias, Empresas Públicas e outras, como a Vigilância Sanitária.
- **20.03.20 - Decreto Municipal 470/2020** – Estabelece medidas complementares para o enfrentamento da pandemia. Determina no artigo 2º que “deverá ser considerada, **no âmbito da iniciativa privada**, a suspensão de eventos, comemorações e confraternizações, **de qualquer natureza e magnitude, ao ar livre ou em espaço fechado, incluindo excursões, cursos presenciais, missas e cultos religiosos**. E no artigo 12º, estabelece que os casos omissos e as situações especiais serão analisados pelo Comitê de Técnica e Ética Médica, presidido pela Secretaria Municipal da Saúde.
- **16.04.2020 – Resolução N 1º** - Emitida pela Secretaria Municipal da Saúde que de acordo com os decretos mencionados acima, possui autonomia para determinar ações para o enfrentamento da pandemia e, então, por meio dessa resolução, foram estabelecidas medidas complementares e obrigatórias, citando-se as seguintes: medidas de distanciamento social relacionadas à circulação de pessoas em espaços abertos ao público, **ou de uso coletivo**, para evitar a propagação da infecção e a transmissão do Coronavírus. E determina que os estabelecimentos comerciais e **particulares deverão cumprir as orientações e protocolos da Secretaria Municipal da Saúde para cada segmento comercial**, referentes à prevenção da transmissão e infecção pelo novo Coronavírus, disponíveis na página www.saude.curitiba.pr.gov.br.
- **15.06.20 – Decreto Municipal 774/2020** – Estabelece medidas restritivas às atividades e serviços essenciais e não essenciais como mecanismo de enfrentamento da Emergência em Saúde Pública, decorrente do novo Coronavírus, **de acordo com a situação epidêmica da COVID-19 e a situação de Risco Médio de Alerta – Bandeira Laranja – conforme Protocolo de Responsabilidade Sanitária e Social de Curitiba**. Deste decreto, importante mencionar que reafirma a obrigatoriedade de se respeitar a Resolução Nº 1 de 2020 emitida pela Secretaria da Saúde, o Protocolo de Responsabilidade Sanitária e Social de Curitiba, bem como as orientações, protocolos e normas da Secretaria Municipal da Saúde para cada segmento de atividade referentes à prevenção da transmissão e infecção pelo novo Coronavírus, disponíveis na página : www.saude.curitiba.pr.gov.br. Estabelece também, que o retorno gradativo das atividades e os critérios para o seu funcionamento ficarão condicionados aos indicadores epidemiológicos e assistências do Município, e serão disciplinados por meio de atos normativos específicos.




Verifica-se do estudo cronológico dos decretos Municipais apresentados acima, que tanto no âmbito da iniciativa pública como privada, é obrigatório respeitar as medidas que forem determinadas e/ou recomendadas pela Secretaria da Saúde, respeitar os Protocolos de Responsabilidade Sanitária e Social de Curitiba, bem como as orientações, protocolos e normas da Secretaria Municipal da Saúde para cada segmento de atividade referentes à prevenção da transmissão e infecção pelo novo Coronavírus.

Dito isso, impende registrar que no dia 05.05.2020 a Secretaria Municipal da Saúde emitiu o protocolo específico para Condomínios Verticais e Congêneres, determinando diversas medidas de prevenção e enfrentamento à COVID-19 e, dentre essas obrigações, consta o dever de **“permanecer fechados salões de festas, academias, playground, brinquedos ou infraestruturas de uso infantil”**.



Prefeitura Municipal de Curitiba
Secretaria Municipal da Saúde



**PROTOCOLO DE CURITIBA CONTRA O CORONAVÍRUS (COVID-19)
PARA CONDOMÍNIOS E CONGÊNERES**

QUAIS SÃO AS PRINCIPAIS MEDIDAS PREVENTIVAS PARA CONDOMÍNIOS VERTICAIS E CONGÊNERES

- ✓ É obrigatório o uso de máscaras de proteção por qualquer pessoa que circule pelas áreas de uso comum ou de passagem dentro do condomínio.
- ✓ É obrigatória a utilização de máscaras pelos funcionários do condomínio durante o turno de trabalho, devendo ocorrer a troca da máscara a cada duas horas ou quando estiver úmida/suja;
- ✓ Manter as áreas comuns ventiladas.
- ✓ Para funcionários: disponibilizar acesso fácil a pias providas com água corrente, sabonete líquido, toalhas descartáveis, lixeiras com tampa acionada por pedal ou álcool gel 70% em pontos estratégicos.
- ✓ Disponibilizar em pontos estratégicos de entrada do condomínio álcool 70% gel;
- ✓ Intensificar a limpeza dos pisos e mobiliários com água e sabão (detergente neutro) ou outro produto próprio para limpeza.
- ✓ Intensificar a higienização dos sanitários sendo que o funcionário deverá utilizar luva de borracha exclusiva, avental, calça comprida e sapato fechado;
- ✓ Intensificar a higienização dos ambientes de uso comum, incluindo maçanetas, torneiras, porta papel toalha, botões de elevadores, corrimão e objetos de uso coletivo.
- ✓ Locais que possuam ar condicionado, manter limpos os componentes do sistema de climatização;
- ✓ Nos elevadores, restringir o número de pessoas para 01 usuário. O uso compartilhado (até 02 usuários) só é recomendado para pessoas que morem na mesma unidade habitacional;
- ✓ Proibido o uso de bebedouros;
- ✓ **Os salões de festas, academias, playground, brinquedos ou infraestruturas de uso infantil devem permanecer fechados;**
- ✓ Não realizar reuniões presenciais de condomínio, se necessário utilizar mecanismos virtuais;
- ✓ Entregas deverão ser retiradas diretamente na portaria a fim de evitar o trânsito e interação de pessoas pelas áreas comuns do condomínio;
- ✓ A permanência de pessoas acima dos 60 anos de idade, crianças e pessoas com doenças preexistentes ou imunocomprometidas devem ser evitadas nos locais de uso comum do condomínio.
- ✓ Não permitir a realização de atividades físicas em grupo ou esportes coletivos na área do condomínio.
- ✓ Divulgar e informar aos funcionários para que ao tossir ou espirrar:
 - Cobrir o nariz e a boca com lenço descartável e posteriormente descartá-lo.
 - Caso não haja lenço ou toalha de papel disponível, cobrir nariz e a boca com a parte interna do braço com cotovelo flexionado (etiqueta respiratória).
- ✓ Funcionários com sintomas de gripe ou resfriado (Febre, tosse e/ou sintomas respiratórios) devem ser afastados de suas atividades e orientados a procurar o serviço médico.

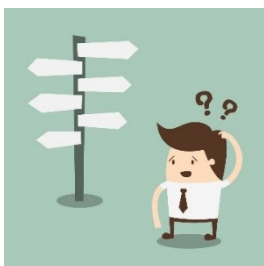
Página 1 de 1
Atualizado em 05/05/2020



Sendo assim e, por tudo que se apresentou, cabe dizer que os vetos que ocorreram na PL que originou a Lei 14.010/2020, **não alteram, nem diminuem ou retiram a autonomia que o Síndico possui em relação à gestão das áreas comuns.** A intenção do autor do Projeto de Lei, ao sugerir a ampliação dos poderes conferidos ao síndico, era de reforçar autonomia **já existente e amparada em outras Leis** e minimizar o risco de demandas no âmbito condominial, por interpretações equivocadas.

Portanto, medidas temporárias como o fechamento e a restrição de uso de áreas comuns de grande circulação, salão de festas, churrasqueiras, academias, playground, quadras e outras similares, continuam sendo válidas e permitidas, por se tratar de uma questão de saúde pública e de proteção à vida, direito amparado constitucionalmente.

Destacamos, mais uma vez, que neste momento de pandemia, de crise na saúde pública do País, qualquer outro direito que se contraponha ao dever de proteção à vida e a à saúde, ficam relativizados. E, **as medidas sanitárias recomendadas pelos órgãos de saúde devem ser consideradas soberanas e, por conseguinte, respeitadas.**



E como lidar com a pressão de pequenos grupos de condôminos que desejam a reabertura das áreas comuns?

Primeiramente, registramos que este escritório se solidariza com o impasse que os síndicos estão vivendo na gestão de sindicatura, pois de um lado está o dever de seguir todas as recomendações e determinações sanitárias para enfrentamento e combate à pandemia gerada pela covid-19 e, de outro lado, estão tendo de lidar com os conflitos gerados por pequenos grupos de condôminos que ainda não compreenderam a gravidade da crise de saúde enfrentada e que exigem constantemente a reabertura das áreas, com ameaças de discussões no âmbito judicial.

É fato que essa pressão por parte dos condôminos, retrata um comportamento que muitas das vezes estão desestabilizando emocionalmente os representantes de condomínio, que por maior que seja sua habilidade em gerir conflitos, mesmo possuindo inteligência emocional, cedem à pressão dos condôminos por receio de demandas judiciais futuras. Estão vivendo na prática o ditado popular que diz: *“se correr o bicho pega e se ficar o bicho come”*.

Neste caso, ou seja, em situações como ilustrada acima é importante dizer que já era sabido que aguardar pelo bom senso de um coletivo não é o caminho. Mesmo porque, bom senso é algo de natureza muito subjetiva, o que é certo para um pode ser errado para outro.

Destaca-se também que o direito não é uma ciência exata e que existem correntes jurídicas que dividem o assunto abordado nesse parecer, sendo que o entendimento majoritário vai de encontro com o que já foi exposto na primeira parte dessa análise, ou seja, **de que ao síndico cabe o dever de zelar pela áreas comuns e pela saúde do coletivo que representa e, portanto, nesse momento de pandemia, por se tratar de saúde pública, deve seguir à risca as determinações sanitárias.**

Cumpra lembrar que no dia 15.06.20 o município de Curitiba – PR por meio do decreto 774/2020 e por conta da situação epidêmica da covid-19, entrou em situação de risco médio de alerta, bandeira laranja, retornando determinações de medidas restritivas no âmbito do setor público e privado.



Sendo assim, a orientação deste escritório é que os Condomínios, por meio de seus representantes (síndicos), mantenham ou retornem as medidas rígidas e de controle das áreas comuns, mantendo ou fechando novamente as áreas comuns do condomínio, cujo uso não é essencial neste momento. E, no caso de reabrirem os espaços ou apenas mantê-los abertos por não os ter fechado antes, que o uso se dê com restrições, respeitando as medidas de distanciamento e assepsia determinadas pela Secretaria da Saúde.

Lembramos ainda, que em quaisquer das situações, a responsabilidade pelas áreas comuns, de zelar, cuidar, proteger, conservar, fiscalizar é do síndico. E, na hipótese de o condomínio não respeitar as determinações sanitárias, se comprovado o descumprimento, o Condomínio e a pessoa do síndico poderão ser responsabilizados administrativa, civil e criminalmente.

Por fim, como sempre declaramos aos nossos clientes, ***juntos somos mais fortes***. Juntos, olhando para um mesmo norte, seguindo um mesmo protocolo, podemos e vamos vencer essa batalha.

STANKIEVICZ, PONCIANO & RACHKORSKY
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Eliane Marcia Lass Stankiewicz – OAB/PR Nº 21.738
Vanessa Queiroz Ponciano – OAB/PR Nº 43.827

FONTES DE PESQUISA:

Código Civil:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm

Lei 14.010/2020:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Ato2019-2022/2020/Lei/L14010.htm

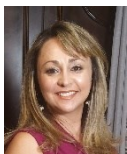
Saúde de Curitiba:

<http://www.saude.curitiba.pr.gov.br/vigilancia/epidemiologica/vigilancia-de-a-a-z/12-vigilancia/1290-coronavirus.html>

Protocolo Específico Condomínios:

<http://www.saude.curitiba.pr.gov.br/images/Protocolo%20Curitiba%20Contra%20o%20Coronavirus-%20Condom%C3%ADnios%20e%20Cong%C3%AAneres%2005-05-2020.pdf>

ADVOGADAS:



ELIANE STANKIEWICZ, advogada atuante para condomínios, especialista em direito tributário, direito imobiliário (*cursando*), articulista, palestrante.

e-mail: contato@sprjuridica.com.br Instagram: [@sprjuridica](https://www.instagram.com/sprjuridica) [@adv.condominio](https://www.instagram.com/adv.condominio)

Região: Curitiba -PR



VANESSA PONCIANO, advogada atuante para condomínios, especialista em direito imobiliário (*cursando*), articulista, palestrante, com formação em PNL e Constelação Familiar.

e-mail: contato@sprjuridica.com.br Instagram: [@sprjuridica](https://www.instagram.com/sprjuridica) [@adv.condominio](https://www.instagram.com/adv.condominio)

Região: Curitiba -PR

PARTICIPE E ACOMPANHE NOSSAS REDES SOCIAIS:



<http://sprjuridica.com.br/>



[@sprjuridica](https://www.instagram.com/sprjuridica) e [@adv.condominio](https://www.instagram.com/adv.condominio)



[@sprjuridica](https://www.facebook.com/sprjuridica)



[SPR Jurídica](https://www.youtube.com/SPRJuridica)