

# Covid justifica restrições em condomínio sem assembleia, diz TJ-SP

06/08/2021

Diante da atual situação excepcional de epidemia, o fechamento ou a restrição de acesso às áreas de uso coletivo do condomínio configuram mais do que diligências e guarda dos espaços comuns: são medidas atinentes à saúde pública e proteção ao direito à vida.

123RF



123RF Restrições em áreas comuns de prédio na pandemia não dependem de assembleia

Com esse entendimento, a 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo negou pedido de um morador para anular uma regra que restringiu o acesso de visitantes em áreas comuns de um condomínio durante a crise da Covid-19.

Consta nos autos que a filha do autor da ação levou convidados para a área de lazer do prédio, quando foi informada da limitação temporária de pessoas naqueles espaços. O autor alega que o síndico deveria ter feito uma assembleia de moradores antes de estabelecer a restrição.

No entanto, para o relator, desembargador Walter Exner, não era o caso de consulta à assembleia, pois as normas de restrição foram impostas pelo próprio Poder Público em razão da pandemia. Segundo ele, não houve limitação ao direito de propriedade, mas apenas uma proibição temporária em relação aos convidados nas áreas de lazer.

“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. Porém a condição excepcional de pandemia demanda a tomada de ações rápidas e em consonância com decretos estaduais e municipais”, disse.

Neste cenário, afirmou Exner, compete ao síndico, 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.

"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 artigo 268 do Código Penal", completou o desembargador. A decisão se deu por unanimidade.

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão**  
**1005066-56.2020.8.26.0223**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2021-ago-06/restricoes-areas-comuns-condominio-nao-dependem-assembleia-2/>