PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ
Comarca de Fortaleza
27ª Vara Cível (SEJUD 1º Grau)
Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes nº 220, Água Fria - CEP 60811-690, Fone: (85) 3492.8450, Fortaleza-CE - E-mail: for.27civel@tjce.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	**0221738-20.2020.8.06.0001**
Classe:	**Tutela Cautelar Antecedente**
Assunto:	**Condomínio em Edifício, Antecipação de Tutela / Tutela Específica e Obrigações**
Requerido:	**Alessandra Espínola Parente**

Vistos e examinados.

Trata-se de pedido de tutela de urgência antecipatória antecedente ajuizado por **CONDOMINIO ED. PAÇO DO BEM**, representado por sua síndica BEATRIZ BRITO NASCIMENTO JORDÃO (art. 75, XI, do Código de Processo Civil), em face de **ALESSANDRA ESPINOLA PARENTE**, qualificados nos autos.

Consta da petição inicial que a administração do condomínio requerente, atenta aos problemas provocados pela pandemia de COVID-19, veiculou "*comunicados e informações*" aos condôminos, para que estes "*adotassem os devidos cuidados*".

Relata que, com o "*agravamento da situação no Estado do Ceará*", foi editado pelo Governo do Estado ato normativo o qual "*intensificou a situação de emergência, e determinou o isolamento social, com suspensão de atividades e fechamento de estabelecimentos*", ficando suspenso o funcionamento de, dentre outros tipos de estabelecimentos, "*academias, clubes, centros de ginástica e estabelecimentos similares*".

Menciona que houve, por parte da seccional local da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB-CE), a expedição de recomendação no sentido de que sejam interditadas certas áreas comuns de condomínios residenciais, tais como "*academia, sauna/massagem, piscina/deck, campo de futebol/quadra poliesportiva e demais áreas congêneres*" (fl. 37).

Alega que foi comunicado aos condôminos a interdição de tais áreas naquela propriedade (fls. 34/36), tendo a requerida, no entanto, descumprido tal determinação, havendo aglomeração de pessoas; que tal ocorrência põe "*em risco toda a comunidade*".

Por tais razões, requer a concessão de tutela provisória no sentido de determinar que a requerida "*se abstenha de entrar/usar as áreas de lazer do condomínio autor que foram interditadas pela Administração, especialmente as que naturalmente acarretam aglomeração de pessoas, como a quadra poliesportiva, enquanto persistirem as condições de saúde pública decorrente da já declarada pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19)*" (fl. 13), sob pena de aplicação de multa.

A petição inicial, de fls. 1/14, veio acompanhada dos documentos de fls. 15/37.

Vieram-me os autos conclusos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRIAM PORTO MOTA RANDAL POMPEU, liberado nos autos em 03/04/2020 às 22:07 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjce.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0221738-20.2020.8.06.0001 e código 640C057.

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ
Comarca de Fortaleza
27ª Vara Cível (SEJUD 1º Grau)
Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes nº 220, Água Fria - CEP 60811-690, Fone: (85) 3492.8450, Fortaleza-CE - E-mail: for.27civel@tjce.jus.br

É o breve relatório. Decido.

Conforme as inovações trazidas pelo novo Código de Processo Civil, a tutela provisória fundamentar-se-á em urgência ou evidência (art. 294 do referido diploma legal).

Nesse diapasão, o Código de Processo Civil, em seu art. 300, definiu a tutela de urgência cabível "*quando houver elementos que evidenciam a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo*".

Vê-se que os requisitos da tutela de urgência no Código de Processo Civil não se distanciaram dos anteriormente previstos, sendo necessário a existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito, ou seja, a verossimilhança das alegações autorais, e a necessidade de que exista perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, o que se equipara à existência de risco de lesão grave e de difícil reparação, até então previstos no Código de Processo Civil de 1973.

Feitas tais ponderações, como cediço, para o deferimento da tutela provisória de urgência antecipada é necessário a existência de prova inequívoca da verossimilhança da alegação, ou seja, elementos que evidenciem a probabilidade do direito, bem como a existência de risco de lesão grave ou de difícil reparação, ou seja, o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, além da possibilidade de reversibilidade da medida, o que restou mantido nos termos do *caput* do art. 300 e § 3º do Código de Processo Civil.

Segundo os parâmetros traçados, a tutela provisória de urgência antecipada reivindica prova robusta e capaz de possibilitar ao julgador um juízo de verossimilhança, já que o seu objeto é o próprio direito questionado.

Assim, persiste a maestria do professor Cândido Rangel Dinamarco ("*A Reforma do Código de Processo Civil*", Malheiros Editores, 1995, p. 143-144), quando analisou os requisitos da então antecipação de tutela, que atualmente se transmudou em tutela provisória de urgência pelo Código de Processo Civil: "*A dar peso ao sentido literal do texto, seria difícil interpretá-lo satisfatoriamente porque prova inequívoca é prova tão robusta que não permite equívocos ou dúvidas, infundindo no espírito do juiz o sentimento de certeza e não de mera verossimilhança. Convencer-se da verossimilhança, ao contrário, não poderia significar mais do que imbuir-se do sentimento de que a realidade fática pode ser como a descreve o autor*". Tais preceitos enquadram-se perfeitamente às disposições dos arts. 300 e ss. do Código de Processo Civil.

Da mesma forma, o não menos renomado Humberto Theodoro Júnior (*Curso de Direito Processual Civil*, Forense, 1996, vol. I, p. 370) também quando analisou os requisitos da então antecipação de tutela assim ensinou: "*por prova inequívoca deve entender-se a que, por sua clareza e precisão autorizaria, desde logo, um julgamento de acolhida do pedido formulado pelo autor (mérito) se o litígio, hipoteticamente, devesse ser julgado naquele instante. Não a elide a possibilidade, também hipotética, de que contraprova futura possa eventualmente desmerecê-la. No momento, porém, da concessão da medida provisória a prova disponível não deve ensejar dúvida na convicção do julgador*".

O caráter ilimitado do direito de propriedade então conferido pelo art. 527 do

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRIAM PORTO MOTA RANDAL POMPEU, liberado nos autos em 03/04/2020 às 22:07 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjce.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0221738-20.2020.8.06.0001 e código 640C057.

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ
Comarca de Fortaleza
27ª Vara Cível (SEJUD 1º Grau)
Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes nº 220, Água Fria - CEP 60811-690, Fone: (85) 3492.8450, Fortaleza-CE - E-mail: for.27civel@tjce.jus.br

Código Civil de 1916 sofreu restrições. O art. 1.231 do atual Código Civil não mais estabelece que a propriedade se presume ilimitada, mas "*plena e exclusiva*".

Nesse sentido, dispõe expressamente a Constituição Federal, no art. 5º, XXIII, acerca da determinação de a propriedade atender à sua função social.

Desse modo, embora tenha sofrido restrições em sua forma de exercício, não se perca de vista que, desde o Código Civil revogado até o vigente, o proprietário continua tendo como atributo o direito de usar, gozar e dispor da coisa. Entretanto, as limitações ao direito de propriedade já conhecidas e tratadas pela doutrina e jurisprudência são algumas, tais como: *a*) limitação para inadmitir animais domésticos; *b*) limitação de uso ao condômino antissocial; *c*) limitação para cessão do uso do imóvel via aplicativo de locação/hospedagem de curta temporada; *d*) limitação de locação para a criação de república de estudantes. São estes alguns exemplos sobre o tema.

Diante do número expressivo de informações disseminadas sobre o novo coronavírus (SARS-CoV-2), sabe-se que os efeitos da doença podem ser devastadores, no tocante aos impactos na saúde e também na economia.

O condomínio edilício não é administrado pelo síndico isoladamente. Isso porque o condomínio deve obedecer às normativas da assembleia de condôminos como regra geral. As decisões no âmbito do condomínio edilício são assembleares, ou seja, dependem, em regra, da assembleia de condôminos. O síndico executa as determinações da assembleia e deve seguir as regras estabelecidas na Lei Civil vigente, na convenção de condomínio e, não menos importante, nas determinações afetas à saúde pública, que atingem a coletividade composta pelo condomínio edilício.

Para qualquer ato de proibição e limitação das áreas comuns, a competência decisória é assemblear. No entanto, a considerar a urgência em algumas circunstâncias, como é o caso da notória pandemia de COVID-19, o síndico, havendo fundamento jurídico, e juntamente ao corpo diretivo, pode previamente adotar medidas que visem resguardar a saúde dos condôminos, como é o caso dos autos. Tais medidas, posteriormente, serão ratificadas em assembleia.

In casu, aparentemente, a síndica tomou medida razoável de prevenção à contaminação criando limitação ao uso da propriedade, sem aparente oposição da maioria, com exceção, pelo menos, da requerida. Não há, ao momento, em cognição rasa, indícios de que houve reprovação pela maioria dos condôminos das medidas adotadas pelo condomínio autor. Há uma consciência geral da gravidade do problema trazido pelo novo coronavírus.

Enquanto ainda não se falava em pandemia, eventualmente poder-se-ia entender como ilícita a vedação total de áreas comuns de lazer. Contudo, com o avançar da doença, diversos estabelecimentos, como escolas, academias, clubes, cinemas, teatros etc., tiveram seu funcionamento suspenso.

Assim, *a priori* parece-me legítima, e até recomendável, a possibilidade de restrição de áreas comuns de lazer até que as autoridades sanitárias digam o contrário. Portanto, o condomínio poderá, em situações bastante específicas, controlar o uso de certas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRIAM PORTO MOTA RANDAL POMPEU, liberado nos autos em 03/04/2020 às 22:07 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjce.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0221738-20.2020.8.06.0001 e código 640C057.

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ
Comarca de Fortaleza
27ª Vara Cível (SEJUD 1º Grau)
Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes nº 220, Água Fria - CEP 60811-690, Fone: (85) 3492.8450, Fortaleza-CE - E-mail: for.27civel@tjce.jus.br

áreas, estabelecendo, por exemplo, horários de reserva de uso individual por parte do condômino ou para o uso do seu núcleo familiar.

Acerca do tema, o Código Civil dispõe sobre os deveres do condômino e do síndico:

> Art. 1.336. São deveres do condômino:
>
> [...]
>
> IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.
>
> Art. 1.348. Compete ao síndico:
>
> [...]
>
> II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
>
> […]
>
> V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

Relativamente à situação de emergência em saúde em decorrência do novo coronavírus, estabelecida, em âmbito estadual, pelo **Decreto nº 33.510**[1], o Governo do Estado intensificou as medidas para enfrentamento e contenção da pandemia por meio do **Decreto nº 33.519**[2], prorrogadas a partir da edição do **Decreto nº 33.530**[3].

A fim de comprovar suas alegações, o autor colacionou aos autos cópias de comunicações dirigidas aos condôminos, as quais, em grande síntese, orientam acerca da adoção do distanciamento social, de medidas de higiene etc., bem como informam a interdição de espaços de uso comum, e respectiva prorrogação de tal medida. Transcreve-se trecho (fl. 35):

> [...]
>
> Diante da determinação expedida pelo Governador do Estado, agora no final do dia 19/03, considerando a similitude da natureza das nossas áreas comuns com os estabelecimentos comerciais que tiveram seu funcionamento suspenso por 10 (dez) dias (academias, clubes e congeneres [*sic*]), informamoes que as seguintes áreas do nosso condomínio igualmente serão interditadas para uso, a partir do dia 20 até 29 de março.
>
> Academia,
> Sauna /Massagem
> Piscina/deck
> Espaço Goumert [*sic*]

1 Disponibilizado no Diário Oficial do Estado (DOE) em 16/03/2020 (dezesseis de março de dois mil e vinte).
2 Disponibilizado no Diário Oficial do Estado (DOE) em 19/03/2020 (dezenove de março de dois mil e vinte).
3 Disponibilizado no Diário Oficial do Estado (DOE) em 28/03/2020 (vinte e oito de março de dois mil e vinte).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRIAM PORTO MOTA RANDAL POMPEU, liberado nos autos em 03/04/2020 às 22:07 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjce.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0221738-20.2020.8.06.0001 e código 640C057.

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ
Comarca de Fortaleza
27ª Vara Cível (SEJUD 1º Grau)
Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes nº 220, Água Fria - CEP 60811-690, Fone: (85) 3492.8450, Fortaleza-CE - E-mail: for.27civel@tjce.jus.br

```
Quadra
Jogos Juvenis
Squash
Garage band
Kids
Ateliê
Study Room

Salão de festas

[...]
```

Assim, vê-se que restringir ou impedir a fruição das áreas comuns do condomínio, de modo temporário, parece razoável e converge com as medidas adotadas por entes estatais e particulares, que intentam a preservação da saúde e da incolumidade pública. Portanto, ao menos neste momento tão particular, é equivocado falar em supressão do direito de propriedade e do direito à moradia no tocante àquelas áreas destinadas ao lazer e ao convívio, pois, como já mencionado, pretende-se proteger o todo, bem como tutelar a função social da propriedade, que, neste caso, é compartilhada.

Reputo relevante a argumentação e presentes os requisitos legais para o deferimento da medida em caráter excepcional, tendo em vista a extrema necessidade de isolamento social exigida de todos, aliado à imprescindibilidade de adoção de medida efetivas de higiene e de saúde para o combate à disseminação do novo coronavírus.

Ademais, conforme aqui exposto, as próprias autoridades governamentais têm editado medidas e expedido orientações no sentido de que o isolamento social é medida que se impõe e é necessária para o controle da disseminação do novo coronavírus, em razão da situação de calamidade que o país atravessa, sob pena de agravamento desta.

Desta feita, em sede de cognição rasa, reputo que há verossimilhança nas alegações autorais consoante os documentos colacionados aos autos, dos quais se pode constatar a alegada vulnerabilidade dos demais condôminos, ante a inobservância das recomendações para o período de pandemia.

Acresça-se, ainda, que não há que se falar em irreversibilidade da medida pleiteada, já que a qualquer momento poderá ser revogada.

Ante o exposto, nos termos do art. 300 do Código de Processo Civil, **defiro** o pedido de tutela provisória de urgência e, por conseguinte, **determino** que a requerida, Sra. ALESSANDRA ESPINOLA PARENTE, condômina residente no apartamento de número 1502, Torre Stella, do Condomínio Edifício Paço do Bem (CNPJ/MF nº 12.285.483/0001-60), situado na Avenida Rui Barbosa, 343, Meireles, nesta urbe, **se abstenha de adentrar e/ou fazer uso das áreas de lazer do condomínio autor que foram interditadas por seu corpo diretivo, especialmente aquelas que, naturalmente, acarretem em aglomeração de pessoas, enquanto persistirem as condições de saúde pública decorrentes da notória pandemia de COVID-19**, sob pena de aplicação de multa diária, que fixo em R$1.000,00 (um mil reais) para a hipótese do descumprimento da ordem judicial aqui emanada, por ora limitado a 60 (sessenta) dias.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRIAM PORTO MOTA RANDAL POMPEU, liberado nos autos em 03/04/2020 às 22:07 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjce.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0221738-20.2020.8.06.0001 e código 640C057.

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ
Comarca de Fortaleza
27ª Vara Cível (SEJUD 1º Grau)
Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes nº 220, Água Fria - CEP 60811-690, Fone: (85) 3492.8450, Fortaleza-CE - E-mail: for.27civel@tjce.jus.br

Em atenção ao pedido contido à fl. 14, item 7, que ora **defiro**, proceda o requerente, no prazo de 15 (quinze) dias, ao recolhimento das custas processuais, bem como custas de diligência de oficial de justiça, sob pena de cancelamento da distribuição (art. 290 do Código de Processo Civil).

Condiciona-se a confecção/cumprimento dos expedientes relativos a esta decisão à satisfação da providência prevista no parágrafo anterior. Atendida regularmente, **remetam-se** os autos à Secretaria para a expedição do necessário, devendo ser **intimada** a requerida do inteiro teor desta ordem judicial, **com urgência**. **Junte-se** senha para visualização destes autos eletrônicos.

Em seguida, ao autor para **aditar** a sua inicial, nos termos do art. 303, § 1º, do Código de Processo Civil, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de extinção do feito sem resolução de mérito, nos termos do § 2º do mesmo dispositivo legal.

Após, voltem-me conclusos para impulso oficial.

Expedientes necessários.

Fortaleza/CE, 03 de abril de 2020.

Mirian Porto Mota Randal Pompeu
Juíza de Direito

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRIAM PORTO MOTA RANDAL POMPEU, liberado nos autos em 03/04/2020 às 22:07 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjce.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0221738-20.2020.8.06.0001 e código 640C057.