RECURSO ESPECIAL Nº 1.971.304 - SP (2021/0348215-8)

RELATORA	:	MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE	:	CARLOS AUGUSTO GALAN KALYBATAS
ADVOGADO	:	CARLOS AUGUSTO GALAN KALYBATAS (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP103577
RECORRIDO	:	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUANABARA
ADVOGADOS	:	MARIA FILOMENA RODRIGUES ARAÚJO - SP100469 RICARDO MAGALHÃES DA COSTA - SP119074

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO OBJETIVANDO AUTORIZAÇÃO PARA ENTRAR EM UNIDADE CONDOMINIAL DE PROPRIEDADE DO AUTOR. VIOLAÇÃO DO ART. 7º, II, DA LEI Nº 8.906/1994. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. AUSÊNCIA. DIREITO DE PROPRIEDADE. RESTRIÇÃO. POSSIBILIDADE. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. PRÉDIO COMERCIAL. PANDEMIA DA COVID-19. MEDIDAS PARA EVITAR A DISSEMINAÇÃO DA DOENÇA. COMPETÊNCIA DO SÍNDICO. DIREITO À SAÚDE E À VIDA DOS CONDÔMINOS. PROIBIÇÃO ABSOLUTA AO PROPRIETÁRIO DE ACESSAR SUA UNIDADE CONDOMINIAL. CONFLITO DE DIREITOS FUNDAMENTAIS. REGRA DA PROPORCIONALIDADE. ADEQUAÇÃO. CONFIGURAÇÃO. NECESSIDADE. NÃO CONFIGURAÇÃO. EXISTÊNCIA DE OUTRAS MEDIDAS MENOS GRAVOSAS IGUALMENTE ADEQUADAS. INDEVIDA RESTRIÇÃO AO DIREITO DE PROPRIEDADE. CARACTERIZAÇÃO.

1. Ação ajuizada em 21/03/2020, objetivando que o condomínio recorrido autorize a entrada do proprietário em sua unidade, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 22/06/2021 e concluso ao gabinete em 10/12/2021.

2. O propósito recursal é decidir se (I) o síndico do condomínio de prédio comercial pode impedir o proprietário de entrar em sua unidade condominial, a fim de evitar a disseminação da doença COVID-19, diante da situação de pandemia; e (II) houve litigância de má-fé pelo recorrido.

3. A tese recursal está dissociada do art. 7º, II, da Lei nº 8.906/1994, alegadamente violado, porquanto não consta no acórdão recorrido notícia de desrespeito à inviolabilidade do escritório de advocacia do recorrente. Incidência da Súmula 284/STF.

4. Não está caracterizada a litigância de má-fé do recorrido por defender tese contrária ao texto expresso do art. 7º, II, da Lei nº 8.906/1994, uma vez que não foi demonstrada a violação desse dispositivo. Ademais, a interposição de recursos cabíveis não implica em litigância de má-fé. Precedentes.

5. O direito de propriedade confere ao seu detentor a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que

injustamente a possua ou detenha, sendo ele um direito fundamental (art. 1.228 do CC/2002 e art. 5º, XXII, da CRFB).

6. Considerando que o síndico é o administrador do condomínio, com a competência para praticar os atos necessários à defesa dos interesses comuns (arts. 1.347 e 1.348, II, do CC/2002 e 22, caput e § 1º, da Lei nº 4.591/1964), cabe a ele adotar as medidas necessárias para proteger a saúde e a vida dos condôminos, ainda que isso implique em restrições a outros direitos, como o de propriedade, especialmente em situações excepcionais, como na pandemia da doença COVID-19, desde que tais restrições sejam proporcionais.

7. Na hipótese de conflitos entre direitos fundamentais, para avaliar se é justificável uma determinada medida que restringe um direito para fomentar outro, deve-se valer da regra da proporcionalidade, a qual se divide em três subregras: adequação, necessidade e proporcionalidade em sentido estrito.

8. A medida restritiva ao direito de propriedade, consistente em impedir, de forma absoluta, o proprietário de entrar em sua unidade condominial é adequada para atingir o objetivo pretendido, qual seja, evitar a disseminação da COVID-19, assegurando o direito à saúde e à vida dos condôminos.

9. Entretanto, a medida não é necessária, tendo em vista a existência de outros meios menos gravosos e igualmente adequados, como a implementação, pelo síndico, de um cronograma para que os proprietários possam acessar suas respectivas unidades condominiais em horários pré-determinados, mantendo vedado o acesso ao público externo.

10. Hipótese em que se reconhece a indevida restrição ao direito de propriedade do recorrente pela medida adotada pelo síndico do condomínio recorrido de vedar totalmente o acesso do prédio aos proprietários; e, consequentemente, o direito de o recorrente adentrar em sua unidade condominial.

11. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, parcialmente provido, para julgar procedente o pedido formulado na inicial.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília (DF), 14 de junho de 2022(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

RECURSO ESPECIAL Nº 1.971.304 - SP (2021/0348215-8)

RELATORA	:	MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE	:	CARLOS AUGUSTO GALAN KALYBATAS
ADVOGADO	:	CARLOS AUGUSTO GALAN KALYBATAS (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP103577
RECORRIDO	:	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUANABARA
ADVOGADOS	:	MARIA FILOMENA RODRIGUES ARAÚJO - SP100469 RICARDO MAGALHÃES DA COSTA - SP119074

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator) :

Cuida-se de recurso especial interposto por CARLOS AUGUSTO GALAN KALYBATAS, fundamentado exclusivamente na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/SP.

Recurso especial interposto em: 22/06/2021.

Concluso ao gabinete em: 10/12/2021.

Ação: ajuizada por CARLOS AUGUSTO GALAN KALYBATAS, com pedido de tutela de urgência, contra CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUANABARA, objetivando a expedição de mandado judicial determinando que o réu autorize o autor a adentrar no escritório de advocacia de sua propriedade, localizado no edifício comercial administrado pelo réu, a despeito do fechamento total do prédio determinado pelo síndico, em razão da pandemia da COVID-19.

Sentença: o Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido formulado na inicial, revogando a liminar anteriormente concedida.

Acórdão: o TJ/SP deu parcial provimento à apelação interposta por CARLOS, apenas para reduzir os honorários advocatícios de sucumbência, nos termos da seguinte ementa:

> 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 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.
> (e-STJ fl. 261)

Recurso especial: alega violação dos arts. 1.228; 1.335, I; 1.348, IV e V, do CC/2002; 7º, II, da Lei nº 8.906/1994 (Estatuto da Advocacia); e 80, I, do CPC/2015.

Sustenta que o seu direito de propriedade foi violado, porquanto foi indevidamente impedido de entrar em seu imóvel. Pondera que o síndico não tem competência "para impedir a entrada do proprietário no imóvel porque não consta no rol de suas atribuições" (e-STJ fl. 279).

Aduz, ainda, que art. 7º, II, da Lei nº 8.906/1994 foi violado "porque o advogado teria que justificar ao subsíndico a sua necessidade de adentrar ao seu escritório de advocacia onde trabalha" (e-STJ fl. 298).

Assevera, por fim, que o recorrido deve ser condenado por litigância de má-fé, uma vez que "sustentou tese jurídica contra texto expresso de lei", qual seja, o art. 7º, II, da Lei nº 8.906/1994 (e-STJ fl. 307).

Juízo prévio de admissibilidade: o TJ/SP admitiu o recurso especial (e-STJ fl. 397).

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.971.304 - SP (2021/0348215-8)

RELATORA	:	MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE	:	CARLOS AUGUSTO GALAN KALYBATAS
ADVOGADO	:	CARLOS AUGUSTO GALAN KALYBATAS (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP103577
RECORRIDO	:	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUANABARA
ADVOGADOS	:	MARIA FILOMENA RODRIGUES ARAÚJO - SP100469 RICARDO MAGALHÃES DA COSTA - SP119074

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO OBJETIVANDO AUTORIZAÇÃO PARA ENTRAR EM UNIDADE CONDOMINIAL DE PROPRIEDADE DO AUTOR. VIOLAÇÃO DO ART. 7º, II, DA LEI Nº 8.906/1994. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. AUSÊNCIA. DIREITO DE PROPRIEDADE. RESTRIÇÃO. POSSIBILIDADE. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. PRÉDIO COMERCIAL. PANDEMIA DA COVID-19. MEDIDAS PARA EVITAR A DISSEMINAÇÃO DA DOENÇA. COMPETÊNCIA DO SÍNDICO. DIREITO À SAÚDE E À VIDA DOS CONDÔMINOS. PROIBIÇÃO ABSOLUTA AO PROPRIETÁRIO DE ACESSAR SUA UNIDADE CONDOMINIAL. CONFLITO DE DIREITOS FUNDAMENTAIS. REGRA DA PROPORCIONALIDADE. ADEQUAÇÃO. CONFIGURAÇÃO. NECESSIDADE. NÃO CONFIGURAÇÃO. EXISTÊNCIA DE OUTRAS MEDIDAS MENOS GRAVOSAS IGUALMENTE ADEQUADAS. INDEVIDA RESTRIÇÃO AO DIREITO DE PROPRIEDADE. CARACTERIZAÇÃO.

1. Ação ajuizada em 21/03/2020, objetivando que o condomínio recorrido autorize a entrada do proprietário em sua unidade, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 22/06/2021 e concluso ao gabinete em 10/12/2021.

2. O propósito recursal é decidir se (I) o síndico do condomínio de prédio comercial pode impedir o proprietário de entrar em sua unidade condominial, a fim de evitar a disseminação da doença COVID-19, diante da situação de pandemia; e (II) houve litigância de má-fé pelo recorrido.

3. A tese recursal está dissociada do art. 7º, II, da Lei nº 8.906/1994, alegadamente violado, porquanto não consta no acórdão recorrido notícia de desrespeito à inviolabilidade do escritório de advocacia do recorrente. Incidência da Súmula 284/STF.

4. Não está caracterizada a litigância de má-fé do recorrido por defender tese contrária ao texto expresso do art. 7º, II, da Lei nº 8.906/1994, uma vez que não foi demonstrada a violação desse dispositivo. Ademais, a interposição de recursos cabíveis não implica em litigância de má-fé. Precedentes.

5. O direito de propriedade confere ao seu detentor a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha, sendo ele um direito fundamental (art.

1.228 do CC/2002 e art. 5º, XXII, da CRFB).
6. Considerando que o síndico é o administrador do condomínio, com a competência para praticar os atos necessários à defesa dos interesses comuns (arts. 1.347 e 1.348, II, do CC/2002 e 22, caput e § 1º, da Lei nº 4.591/1964), cabe a ele adotar as medidas necessárias para proteger a saúde e a vida dos condôminos, ainda que isso implique em restrições a outros direitos, como o de propriedade, especialmente em situações excepcionais, como na pandemia da doença COVID-19, desde que tais restrições sejam proporcionais.
7. Na hipótese de conflitos entre direitos fundamentais, para avaliar se é justificável uma determinada medida que restringe um direito para fomentar outro, deve-se valer da regra da proporcionalidade, a qual se divide em três subregras: adequação, necessidade e proporcionalidade em sentido estrito.
8. A medida restritiva ao direito de propriedade, consistente em impedir, de forma absoluta, o proprietário de entrar em sua unidade condominial é adequada para atingir o objetivo pretendido, qual seja, evitar a disseminação da COVID-19, assegurando o direito à saúde e à vida dos condôminos.
9. Entretanto, a medida não é necessária, tendo em vista a existência de outros meios menos gravosos e igualmente adequados, como a implementação, pelo síndico, de um cronograma para que os proprietários possam acessar suas respectivas unidades condominiais em horários pré-determinados, mantendo vedado o acesso ao público externo.
10. Hipótese em que se reconhece a indevida restrição ao direito de propriedade do recorrente pela medida adotada pelo síndico do condomínio recorrido de vedar totalmente o acesso do prédio aos proprietários; e, consequentemente, o direito de o recorrente adentrar em sua unidade condominial.
11. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, parcialmente provido, para julgar procedente o pedido formulado na inicial.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.971.304 - SP (2021/0348215-8)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : CARLOS AUGUSTO GALAN KALYBATAS
ADVOGADO : CARLOS AUGUSTO GALAN KALYBATAS (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP103577
RECORRIDO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUANABARA
ADVOGADOS : MARIA FILOMENA RODRIGUES ARAÚJO - SP100469
RICARDO MAGALHÃES DA COSTA - SP119074

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator) :

O propósito recursal é decidir se (I) o síndico do condomínio de prédio comercial pode impedir o proprietário de entrar em sua unidade condominial, a fim de evitar a disseminação da doença COVID-19, diante da situação de pandemia; e (II) houve litigância de má-fé pelo recorrido.

1. DA FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF

1. O recorrente alega violação do art. 7º, II, da Lei nº 8.906/1994, porque, em razão da proibição, pelo síndico, de entrada no prédio comercial, no qual é localizado o seu escritório de advocacia, teria que justificar a ele a necessidade de entrar em seu escritório.

2. Todavia, o dispositivo tido por violado prevê que é direito do advogado "a inviolabilidade de seu escritório ou local de trabalho, bem como de seus instrumentos de trabalho, de sua correspondência escrita, eletrônica, telefônica e telemática, desde que relativas ao exercício da advocacia".

3. Não consta, no acórdão recorrido, informação alguma de violação do escritório de advocacia do recorrente, ou de seus instrumentos e correspondência.

4. A discussão, na realidade, gira em torno apenas da possibilidade ou

não de o síndico proibir a entrada dos proprietários em suas unidades do condomínio edilício, em razão da pandemia.

5. Desse modo, a tese recursal está dissociada do art. 7º, II, da Lei nº 8.906/1994, alegadamente violado, razão pela qual a fundamentação do recurso é deficiente nesse aspecto, incidindo, no ponto, a Súmula 284/STF.

2. DA LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ

6. Nos termos do art. 80, I, do CPC/2015, considera-se litigante de má-fé aquele que deduzir pretensão ou defesa contra texto expresso de lei.

7. Aduz o recorrente que está caracterizada a litigância de má-fé do recorrido, porquanto sustentou tese expressamente contrária ao art. 7º, II, da Lei nº 8.906/1994 e, para tanto, "foi contratado um advogado para cassar uma ordem judicial", qual seja, a decisão inicial do Juízo de primeiro grau que concedeu o pedido liminar para autorizar a entrada do recorrente em seu imóvel.

8. Ocorre que, como visto, não foi demonstrada violação alguma ao art. 7º, II, da Lei nº 8.906/1994, na hipótese dos autos, razão pela qual não se sustenta a alegação de que o recorrido defendeu tese "contra texto expresso de lei", para ser considerado como litigante de má-fé, como exige o art. 80, I, do CPC/2015.

9. Além disso, "conforme entendimento desta Corte, a interposição de recursos cabíveis não implica 'litigância de má-fé nem ato atentatório à dignidade da justiça, ainda que com argumentos reiteradamente refutados pelo Tribunal de origem ou sem alegação de fundamento novo" (AgInt no Prc 4.797/DF, Corte Especial, DJe 03/02/2021).

10. Não está caracterizada, portanto, a alegada litigância de má-fé do recorrido.

3. DO DIREITO DE PROPRIEDADE

11. O direito de propriedade é um direito real que confere ao seu detentor a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha, tendo previsão infraconstitucional no art. 1.228 do CC/2002 e constitucional no art. 5º, XXII, da CRFB, com *status* de direito fundamental.

12. No decorrer da história, esse direito já passou por diversas alterações, principalmente a respeito da possibilidade ou não de ser limitado e em qual proporção.

13. Segundo leciona José Carlos Moreira Alves, a imposição de limites ao direito de propriedade não é recente e remonta ao Direito Romano, quando havia limitações decorrentes da vontade do proprietário, de causa natural ou da lei, sendo as últimas mais relevantes, a exemplo da perda da propriedade pela ausência de cultivo, impedimentos de alienação por motivos de ordem pública e, até mesmo, desapropriação por utilidade pública (Direito romano. 18ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 333-336).

14. No entanto, especialmente no decurso do século XIX até meados do século XX, a propriedade foi comumente concebida sob a ótica do arbítrio, como um "direito abstrato, individual, praticamente absoluto", decorrente da "herança do codificismo napoleônico" (CANOTILHO, J. J. Gomes; *et al*. Comentários à Constituição do Brasil. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2018, p. 475).

15. Contudo, a inexistência de limites ao uso da propriedade incentivava a realização de práticas abusivas pelos proprietários. Foi nesse contexto que surgiu a teoria da função social da propriedade, oportunidade em que foram definidos limites ao seu uso, com o propósito de evitar, por exemplo, a

concentração de imóveis em uma baixa parcela da população e o desuso do imóvel, bem como para proteger interesses públicos e sociais.

16. Nessa linha, ao mesmo tempo em que a Constituição Federal brasileira garante o direito de propriedade, ela também determina que a propriedade deverá atender a sua função social (art. 5º, XXIII, da CRFB). Ainda, os arts. 182, § 2º, e 186 da CRFB definem os requisitos a serem observados, respectivamente, pelo proprietário de propriedade urbana e rural, para atender à função social. A sua inobservância pode acarretar, inclusive, a desapropriação do imóvel pelo Poder Público (art. 182, § 4º, e art. 184 da CRFB).

17. Além dos limites expressos, o direito de propriedade também pode ser restringido quando estiver em conflito com outro direito de igual magnitude, ou seja, com outro direito fundamental, hipótese na qual deve ser feito o controle de tal restrição, a partir da regra da proporcionalidade.

4. DA ATUAÇÃO DO SÍNDICO NA PANDEMIA DA COVID-19

4.1. Das competências do síndico

18. O recorrente alega que o síndico não tem competência para impedir, mesmo em razão da pandemia, a entrada do proprietário em sua unidade imobiliária situada em condomínio edilício em prédio comercial, uma vez que tal atribuição não consta no rol previsto no art. 1.348 do CC/2002.

19. O condomínio edilício constitui uma comunhão *pro diviso*, também intitulada de propriedade horizontal, coexistindo partes que são de propriedade exclusiva e partes que são de propriedade comum dos condôminos (art. 1.331 do CC/2002).

20. A legislação civil instituiu a figura do síndico "para administrar o condomínio", tratando-se de pessoa – física ou jurídica – escolhida pela

assembleia para mandato renovável de, no máximo, 2 anos, podendo, ainda, ser condômino ou não (art. 1.347 do CC/2002 e art. 22 da Lei nº 4.591/1964).

21. Como destaca a doutrina, "o síndico, com frequência injustamente mal compreendido na vida condominial, desempenha o papel mais importante no condomínio, não só porque o representa ativa e passivamente em juízo, mas também porque exerce as funções executivas de administrador" (VENOSA, Sílvio de Salvo. Código Civil interpretado. 4ª ed. São Paulo: Atlas, 2019, p. 1179) e "no exercício dos poderes e dos deveres que sobre si recaem, o síndico tem liberdade de atuação e rege a vida condominial" (MATIELLO, Fabrício Zamprogna. Código Civil comentado. 8ª ed. São Paulo: LTr, 2019, p. 708).

22. As competências do síndico estão previstas no art. 1.348 do CC/2002 e no art. 22, § 1º, da Lei nº 4.591/1964, e, nos termos do inciso II do primeiro dispositivo, compete ao síndico "representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns".

23. Caio Mário da Silva Pereira leciona, ainda, que "outras funções ou deveres recaem sobre o síndico, se considerados necessárias para a boa administração do condomínio, o que pode ocorrer em situações excepcionais ou de urgência". O autor, no entanto, adverte que "não pode agir o síndico de maneira abusiva, contrária à lei ou à convenção, até porque, como já visto, ele é eleito pelos condôminos para representá-los" (Condomínio e incorporações. Atualizado por Sylvio Capanema de Souza e Melhim Namem Chalhub. 14ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 194).

24. Sob esse enfoque, sendo o síndico o administrador do condomínio, com a competência para praticar os atos necessários à defesa dos interesses comuns, cabe a ele adotar as medidas necessárias para proteger a saúde

e a vida dos condôminos, ainda que isso implique em restrições a outros direitos, como o de propriedade, especialmente em situações excepcionais, como na pandemia da doença COVID-19, desde que tais restrições sejam proporcionais.

4.2. Da adoção, pelo síndico, de medidas para evitar a disseminação da COVID-19 e assegurar o direito à saúde e à vida dos condôminos

25. Em 30/01/2020, foi declarada pela Organização Mundial da Saúde (OMS) a emergência de saúde pública de importância internacional em razão do surto do novo coronavírus e, em 11/03/2020, a OMS declarou a pandemia da respectiva doença, então denominada de COVID-19.

26. Trata-se de uma crise sanitária sem precedentes, que não apenas colocou em risco, mas também resultou, lamentavelmente, na perda de várias vidas, especialmente de integrantes dos grupos de risco, como idosos e pessoas com doenças respiratórias. Conforme os dados fornecidos pelo Ministério da Saúde, em 16/05/2022, já se somaram 664.987 óbitos por COVID-19 no país.

27. Diante desse cenário emergencial, medidas se mostraram necessárias para tentar preservar, ao máximo, a saúde e a vida das pessoas.

28. No Brasil, foi editada a Lei nº 13.979 de 06/02/2020, que "dispõe sobre as medidas que poderão ser adotadas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do coronavírus responsável pelo surto de 2019" (art. 1º).

29. Para esse fim, nos termos do art. 3º desse diploma legal, "as autoridades poderão adotar, no âmbito de suas competências, entre outras, as seguintes medidas: I - isolamento; II - quarentena [...]".

30. De acordo com os respectivos conceitos atribuídos pelo art. 2º da Lei nº 13.979/2020, considera-se "isolamento: separação de pessoas doentes ou contaminadas, ou de bagagens, meios de transporte, mercadorias ou encomendas postais afetadas, de outros, de maneira a evitar a contaminação ou a propagação do coronavírus"; e "quarentena: restrição de atividades ou separação de pessoas suspeitas de contaminação das pessoas que não estejam doentes, ou de bagagens, contêineres, animais, meios de transporte ou mercadorias suspeitos de contaminação, de maneira a evitar a possível contaminação ou a propagação do coronavírus".

31. Sobre o tema, o Pleno do Supremo Tribunal Federal, ao referendar a medida cautelar na ADI 6341/DF, em julgamento ocorrido em 15/04/2020, reconheceu a competência concorrente dos Estados, Distrito Federal, Municípios e União para adotar medidas com o objetivo de conter a pandemia da COVID-19, como prevê o art. 3º da Lei nº 13.979/2020. No mesmo sentido: STF, ADPF 811/SP, Tribunal Pleno, DJe 25/06/2021.

32. Nesse contexto, o Governo do Estado de São Paulo – onde ocorreram os fatos do processo em julgamento –, por meio do Decreto nº 64.881 de 22/03/2020, determinou a medida de quarentena no Estado (art. 1º) e, para tanto, suspendeu "o atendimento presencial ao público em estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços" (art. 2º).

33. Ainda, nos termos do art. 4º do mencionado Decreto, ficou "recomendado que a circulação de pessoas no âmbito do Estado de São Paulo se limite às necessidades imediatas de alimentação, cuidados de saúde e exercícios de atividades essenciais".

34. Assim, a medida de fechar totalmente o prédio comercial, impedindo até mesmo a entrada dos condôminos, tal como adotada pelo síndico,

em 23/03/2020, na hipótese em julgamento, está em harmonia com as medidas previstas nas normas federal e estadual, uma vez que objetiva efetivar a suspensão de atendimento presencial ao público em estabelecimentos comerciais e limitar a circulação de pessoas às necessidades imediatas de alimentação, saúde e exercício de atividade essencial.

35. Esclarece-se que a ausência de previsão expressa quanto à possibilidade de impedir o proprietário de acessar o seu imóvel não impede a adoção dessa medida pelo síndico, porquanto, como visto, cabe a ele praticar os atos necessários para proteger a saúde e a vida dos condôminos, principalmente em hipóteses excepcionais.

36. Não obstante a harmonia da medida adotada pelo síndico com a Lei nº 13.979/2020, c/c o Decreto nº 64.881/SP do Estado de São Paulo, e o objetivo de preservar o direito à saúde e à vida dos condôminos, não se ignora que a medida foi além daquelas previstas nessas normas e implicou em restrições ao direito de propriedade dos condôminos (art. 1.228 do CC/2002).

37. Diante desse conflito, é necessário avaliar a proporcionalidade da medida restritiva adotada.

5. DA MEDIDA ADOTADA E A REGRA DA PROPORCIONALIDADE

38. Segundo os tradicionais ensinamentos de Robert Alexy, na hipótese de conflitos entre direitos fundamentais, diante do caráter principiológico destes, para avaliar se é justificável uma determinada medida que restringe um direito para fomentar outro, deve-se valer da regra (ou máxima) da proporcionalidade, a qual se divide em três subregras: adequação, necessidade e proporcionalidade em sentido estrito (Teoria dos direitos fundamentais. Tradução

de Virgílio Afonso da Silva. 2ª ed. 4ª tiragem. São Paulo: Malheiros, 2015, p. 116-120).

39. Desse modo, o exame da medida, pela regra da proporcionalidade, divide-se em três etapas e consiste em avaliar se ela é adequada, necessária e proporcional em sentido estrito.

40. Como explica Virgílio Afonso da Silva, baseado nas lições de Alexy, na primeira etapa, é preciso fazer a seguinte indagação: "a medida adotada é adequada para fomentar a realização do objetivo perseguido?". A segunda etapa é um teste comparativo entre as possíveis medidas, sendo necessária aquela que for menos gravosa e igualmente eficiente na realização do objetivo. Por fim, a última etapa "consiste em um sopesamento entre os direitos envolvidos" e tem como função evitar excessos, isto é, evitar a restrição de direitos fundamentais "além daquilo que a realização do objetivo perseguido seja capaz de justificar" (Direitos fundamentais conteúdo essencial, restrições e eficácia. 2ª edição. 3ª tiragem. São Paulo: Malheiros, 2014, p. 170, 172 e 175).

41. É precípuo advertir que tais conflitos devem sempre ser resolvidos à luz das especificidades de uma determinada hipótese concreta, de modo a avaliar o direito prevalecente nessa hipótese, não sendo possível afirmar, contudo, que um direito vale mais que outro de forma abstrata.

42. Na hipótese dos autos, está em análise a medida adotada pelo síndico de condomínio em prédio comercial de impedir o proprietário de entrar em sua unidade condominial, restringindo o direito de propriedade, a fim de evitar a disseminação da doença COVID-19 e assegurar o direito à saúde e à vida dos condôminos.

43. Ressalta-se que não se discute, nestes autos, a proibição de atendimento externo pelos proprietários e funcionários ou de acesso de terceiros

ao prédio, mas apenas a proibição de o próprio proprietário acessar sua unidade condominial de propriedade exclusiva, onde funciona seu escritório de trabalho.

44. Dito isso, nota-se que a medida é adequada para fomentar o direito à saúde e à vida dos condôminos, porquanto a COVID-19 é transmissível por contato pessoal direto e gotículas respiratórias; e aglomerações representam um risco alto de transmissão, de modo que o distanciamento social é recomendado para evitar disseminação da doença, conforme estudos realizados por diversos órgãos de saúde e divulgado pelo próprio Ministério da Saúde (disponível em: <https://www.gov.br/saude/pt-br/coronavirus/o-que-e-o-coronavirus> e <https://www.gov.br/saude/pt-br/coronavirus/como-se-proteger>. Acesso em: 18/05/2022).

45. Entretanto, no particular, a medida, a despeito de ser adequada, não pode ser considerada como necessária, tendo em vista que existem outras medidas igualmente adequadas que fomentam, na mesma magnitude, o direito à saúde e à vida dos condôminos, mas restringem de forma menos intensa o direito de propriedade.

46. Não se olvida que, na época (23/03/2020), a pandemia estava em momento grave, diante da ausência de vacina e de estudos aprofundados sobre o novo coronavírus, recém descoberto.

47. Contudo, poderia o síndico, por exemplo, mantendo a vedação de atendimento externo, organizar um cronograma para que os proprietários pudessem acessar suas respectivas unidades condominiais em horários pré-determinados, evitando, assim, qualquer tipo de aglomeração.

48. Nessa situação hipotética, embora o direito de propriedade fosse, também, restringido, o seria em extensão muito menor, quando comparado com a medida adotada pelo síndico, no particular, de proibir total e absolutamente o

próprio proprietário de acessar sua unidade condominial, intervindo demasiadamente no direito de propriedade dos condôminos.

49. Repisa-se que, na aplicação da regra da proporcionalidade, a subregra da necessidade "exige que, dentre dois meios aproximadamente adequados, seja escolhido aquele que intervenha de modo menos intenso" (ALEXY, Robert. Teoria dos direitos fundamentais. Tradução de Virgílio Afonso da Silva. 2ª ed. 4ª tiragem. São Paulo: Malheiros, 2015, p. 590).

50. Portanto, na hipótese em julgamento, de acordo com a regra da proporcionalidade, a medida restritiva ao direito de propriedade não se justifica, por não ser necessária, diante da existência de outros meios menos gravosos e igualmente adequados.

6. DA HIPÓTESE DOS AUTOS

51. Consoante o delineamento fático feito pelo acórdão recorrido, o recorrente é advogado e proprietário de imóvel, onde funciona seu escritório de advocacia, situado no CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUANABARA – recorrido – e, a partir do dia 23/03/2020, o Conselho de Condomínio determinou o fechamento total do prédio comercial, proibindo a entrada de pessoas, inclusive dos proprietários, em razão da pandemia da COVID-19, como forma de evitar a aglomeração de pessoas e a disseminação da doença.

52. O Tribunal de origem ponderou que "em tempos de pandemia, muitos prédios comerciais que não sejam essenciais podem ser interditados pelo síndico, a fim de tentar evitar a disseminação causada pelo coronavírus (COVID-19)" e "em consonância com as orientações da Organização Mundial da Saúde (OMS), do Ministério da Saúde e, também, da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC), é

recomendado aos síndicos, que são os gestores do condomínio, tomarem todas as medidas possíveis para evitar aglomeração de pessoas" (e-STJ fls. 263 e 264).

53. Nessa linha de raciocínio, decidiu a Corte local que "apesar de a restrição de acesso as dependências dos prédios poder ser encarada como uma violação do direito de propriedade, o direito a saúde também é garantia constitucional" e "no caso 'sub judice', o pedido do autor/apelante [recorrente] não encontra respaldo jurídico, na medida em que não se vislumbra abusividade na medida restritiva que havia sido imposta ao autor, principalmente porque a proibição decorreu justamente porque se tratar de ambiente fechado, ampliando o risco de aglomeração e contágio" (e-STJ fl. 265).

54. Com efeito, como visto, o síndico é o administrador do condomínio e tem a competência para praticar os atos necessários à defesa dos interesses comuns, razão pela qual cabe a ele adotar as medidas necessárias para proteger a saúde e a vida dos condôminos, ainda que isso implique em restrições a outros direitos, como o de propriedade, especialmente em situações excepcionais, como na pandemia da COVID-19, desde que tais restrições sejam proporcionais.

55. Além disso, a medida em exame foi adotada em 23/03/2020, em harmonia com o Decreto nº 64.881 de 22/03/2020 do Estado de São Paulo, que, com base na Lei nº 13.979/2020, suspendeu o atendimento presencial ao público em estabelecimentos comerciais e recomendou que a circulação de pessoas se limite às necessidades imediatas de alimentação e saúde, excepcionadas as atividades essenciais.

56. No entanto, houve um excesso da medida na forma em que adotada.

57. Como mencionado, pela análise sob a regra da proporcionalidade, evidencia-se que a medida restritiva ao direito de propriedade, consistente em

impedir, de forma absoluta, o proprietário de entrar em sua unidade condominial é adequada para atingir o objetivo pretendido, qual seja, evitar a disseminação da doença COVID-19, assegurando o direito à saúde e à vida dos condôminos.

58. Todavia, no particular, a medida não é necessária, tendo em vista a existência de outros meios menos gravosos e igualmente adequados, como a implementação, pelo síndico, de um cronograma para que os proprietários pudessem acessar suas respectivas unidades condominiais em horários pré-determinados, mantendo vedado o acesso ao público externo.

59. Portanto, diferentemente de como decidiu o Tribunal de origem, a medida em exame restringiu de forma abusiva e indevida o direito de propriedade do recorrente, razão pela qual o acórdão recorrido merece reforma, neste ponto.

60. Por fim, nota-se a menção, no final do acórdão recorrido, de que, "em 06 de abril de 2020, o síndico e o corpo deliberativo do condomínio flexibilizaram o acesso as dependências dos condôminos às dependências do condomínio, atendendo aos interesses de todos (condôminos e empregados), em dias e horários estabelecidos, não sendo permitida a entrada de clientes, visitantes e funcionários" (e-STJ fl. 265).

61. De todo o modo, fica reconhecido, no julgamento do presente recurso especial, ser indevida a restrição ao direito de propriedade do recorrente pela medida inicialmente imposta pelo síndico de impedir totalmente o acesso do prédio aos proprietários; e, por consequência, o direito de o recorrente de adentrar no seu imóvel, mesmo na eventual hipótese da referida medida voltar a ser adotada pelo recorrido.

7. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa extensão, dou-lhe PARCIAL PROVIMENTO para julgar procedente o pedido formulado na petição inicial, de modo a condenar o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUANABARA em obrigação de fazer, consistente em autorizar a entrada do recorrente, CARLOS AUGUSTO GALAN KALYBATAS, em seu imóvel situado no referido condomínio.

Invertida a sucumbência, condeno o recorrido ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios de sucumbência, fixados em R$ 1.500,00, por equidade, com base no art. 85, § 8º, do CPC/2015, diante do baixo valor da causa (R$ 100,00).

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2021/0348215-8 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 1.971.304 / SP**

Número Origem: 10001506120208260228

PAUTA: 14/06/2022 JULGADO: 14/06/2022

Relatora
Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. MÁRIO PIMENTEL ALBUQUERQUE

Secretária
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	CARLOS AUGUSTO GALAN KALYBATAS
ADVOGADO	:	CARLOS AUGUSTO GALAN KALYBATAS (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP103577
RECORRIDO	:	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUANABARA
ADVOGADOS	:	MARIA FILOMENA RODRIGUES ARAÚJO - SP100469 RICARDO MAGALHÃES DA COSTA - SP119074

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Direitos / Deveres do Condômino

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu em parte do recurso especial e, nessa extensão, deu-lhe parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.