

# Superior Tribunal de Justiça

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

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE :  
ADVOGADO :

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

# *Superior Tribunal de Justiça*

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, conseqüentemente, 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.

# *Superior Tribunal de Justiça*

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

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora

