



Poder Judiciário - Comarca de Goiânia  
Gabinete do Juiz da 11ª Vara Cível

Processo nº : 5269603.14.2020.8.09.0051  
Requerente(s): Rogerio Paz Lima  
Requerido(s): Associação Jardins Atenas

DECISÃO. VISTOS e examinados os presentes autos eletrônicos da Ação de Obrigação de Fazer com Pedido de Tutela de Urgência proposta por Rogério Paz Lima em desfavor de Associação Jardins Atenas.

A parte autora alega, em síntese, que a administração do condomínio Jardim Atenas determinou o fechamento de todas as áreas comuns do condomínio, incluindo, entre elas, as quadras de tênis, de forma desarrazoada, após receber uma notificação/orientação da fiscalização do Município de Goiânia Prefeitura Municipal de Goiânia.

Diante disso, requer, em sede de tutela de urgência, que seja determinado a administração da requerida que proceda a recolocação das redes e a liberação das quadras de tênis, observado a proibição de aglomeração e as quadras serem limitadas a jogos de simples (um contra um) e as aulas individuais de tênis.

Decido.

Preliminarmente, anoto que a presente demanda se contém dentro do Direito Constitucional de propriedade e dos possíveis limites legais do uso de áreas comuns em condomínio, considerando-se, que no ordenamento jurídico brasileiro, o direito de propriedade possui *status* de direito fundamental.

É o que dispõe o art. 5º da Constituição da República:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à **propriedade**, nos termos seguintes:

(...)

XXII - **é garantido o direito de propriedade;**

XXIII - **a propriedade atenderá a sua função social;**

Em razão dessa proteção constitucional, o Código Civil, nos arts. 1228 a 1232, disciplina o uso da propriedade, e precisamente no art. 1.231 dispõe que a propriedade se presume

plena até prova em contrário, no que destaco o *caput* do art. 1228 o art. 1231, vejamos:

Art. 1.228. O proprietário tem 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.

Art. 1.231. A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário.

Por conseguinte, os arts. 1.335 e 1336 tratam da propriedade em condomínio, estabelecendo os direitos e deveres do condômino, incluindo no inc. II o direito de uso das partes comuns conforme sua destinação, desde que não exclua a utilização dos demais compossuidores.

Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

(...)

Pois bem.

A disciplina Civil, garante ao proprietário o direito de usar, gozar, dispor do bem, observada as finalidades sociais e econômicas da propriedade e sem prejudicar indevidamente terceiros, direito que se estende ao uso de áreas destinadas ao lazer ou prática de esportes.

Ora, a plena utilização pelo condômino de área comum e seus pertences decorre do texto da lei, bastando conferir o inc. II do artigo 1335 do Código Civil, disposição essa regularmente repetida nas Convenções de condomínio. Assim, eventuais proibições do uso de tais áreas e equipamentos que não decorra de abuso do usuário, implicam em restrição excepcional ao direito de propriedade.

Como o condômino, através de suas contribuições, mantém tais áreas comuns, ao ser impedido de utilizá-las, mesmo pela administração do ente comunitário, essa proibição vai de encontro ao direito constitucional de propriedade, com potencialidade de lesão ao direito fundamental.

Contudo, quando tal proibição decorre de ato que abrange todos os condôminos, por razões sanitárias, tal restrição deve observar a razoabilidade da medida, e não pura e simplesmente se basear em normas sanitárias expedidas pelo Poder Público, que somente pode interferir no Direito de Propriedade em casos extremos e mediante justa e prévia indenização.

Nessa linha, mesmo com amparo em Decreto que disciplina as medidas sanitárias para prevenção do contágio do Covid-19, os condomínios horizontais, que em regra não podem proibir o uso das áreas esportivas sem que averigüe previamente e de forma concreta a potencialidade do risco à saúde, que tal atividade possa expor os proprietários e terceiros.

A interdição, pura e simples, de quadra esportiva, em cuja prática não há contato direto e próximo dos participantes do esporte, sem que se demonstre que a atividade esportiva coloque em risco a saúde, não guarda base legal e suficiente para se limitar o uso da propriedade.

Como somente se justifica a proibição de atividades físicas e prática de esportes, sem contato físico, em áreas comuns do condomínio, no caso de demonstração científica da potencialidade de risco à saúde dos participantes e de terceiros, tal proibição de uso da propriedade



comum deve ser antecedida de estudo técnico específico e deliberação da assembleia condominial, considerando que a propriedade de cada um dos condôminos será afetada com a medida.

Ante o exposto, presentes os requisitos do artigo 300 do CPC, defiro, **em termos**, o pedido de tutela antecipada de urgência e DETERMINO que a administração da Associação Jardins Atenas, promova, no prazo de 20 (vinte) dias, a realização de estudo por especialista na área epidemiológica e submeta a proposta de interdição da quadra de tênis à deliberação dos proprietários por meio virtual, juntando aos presentes autos, no final desse prazo, os documentos que compravam a razoabilidade da adoção dessas medidas, sob pena de multa diária de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) por dia, até o limite de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), contados a partir do vencimento do prazo para que adote as providências aqui determinadas.

Em seguida, os autos devem ser conclusos, para a análise do pedido de recolocação das redes e a liberação das quadras de tênis. Após essa análise será designada audiência de conciliação e fixado o prazo para contestar.

Cite-se. Intime-se.

Goiânia, data da assinatura eletrônica.

JERONYMO PEDRO VILLAS BOAS  
Juiz de Direito