

COVID-19 E AS RELAÇÕES CONDOMINIAIS

Covid-19 and condominium relations

Revista de Direito Privado | vol. 107/2021 | p. 241 - 252 | Jan - Mar / 2021
DTR\2021\3129

Rodrigo Karpát

Coordenador da comissão de Direito Condominial da OAB/SP. Advogado.

rodrigo@karpát.adv.br

Área do Direito: Civil

Resumo: Diante do colapso ocasionado pela Covid-19, o coronavírus em âmbito mundial, os condomínios têm sido orientados por gestores, advogados e especialistas da área médica para suspenderem as assembleias presenciais com o fim de impedir qualquer tipo de aglomeração. Atualmente estamos em um momento em que a vacina já está sendo ministrada, porém isso ainda requer muita cautela, pois a imunização em massa é morosa e as medidas restritivas ainda estão sendo adotadas mesmo em países com grande número de vacinados. Desta forma, mesmo já havendo vacina disponível a parte da população, ainda enfrentaremos restrições de circulação, sendo impossível a realização de assembleias presenciais por um bom tempo. Com a isso, a vida condominial continua prejudicada. Diante desta situação, o presente artigo busca discutir que poderes têm os síndicos diante da urgência que a situação comporta para suspenderem assembleias e utilização de áreas comuns.

Palavras-chave: Condomínio – Poderes do síndico – Responsabilidade – Covid-19 – Hospedagem

Abstract: Faced with the collapse caused by Covid-19, the coronavirus worldwide, the condominiums have been guided by managers, lawyers and medical specialists to suspend the meetings in order to prevent any type of agglomeration. We are currently at a time when the vaccine is already being administered, but this still requires great caution, as mass immunization is time consuming and restrictive measures are still being adopted even in countries with a large number of vaccinated people. Thus, we will still face restriction of circulation, making it impossible to hold meetings for a long time. As a result, condominium life remains impaired. In view of this situation, this article seeks to discuss what powers the liquidators have in view of the urgency that the situation entails in suspending meetings and the use of common areas.

Keywords: Condominium – Powers of the liquidator – Responsibility – Covid-19 – Accommodation

Para citar este artigo: KARPAT, Rodrigo. Covid-19 e as relações condominiais. Revista de Direito Privado. vol. 107. ano 22. p. 241-252. São Paulo: Ed. RT, jan./mar. 2021. Disponível em: [inserir link consultado](#). Acesso em: DD.MM.AAAA.

Sumário:

1. Condomínios e a Covid-19 - 2. Pseudoassembleias virtuais - 3. Aplicativos de hospedagem e os cuidados com o Coronavírus - 4. Referência Bibliográfica

1. Condomínios e a Covid-19

A pandemia, que atinge a humanidade e teve início na China, chegou aos Estados Unidos, à Europa, e já tem milhares de casos no Brasil,¹ ainda avançando rapidamente no mundo todo, mesmo com a vacina sendo disseminada.

Infelizmente não se verificam medidas concretas do Governo no caminho de impedir de forma severa o avanço da doença² e é uma realidade que tristemente atinge toda a população brasileira.

O impacto para a economia mundial já é evidente.

No Brasil, o cancelamento de jogos, fechamento de empresas, festas e eventos também colabora para uma fase de recessão ainda pior, que estamos vivenciando.

Infelizmente ainda temos os incrédulos, os que comparam a quantidade de mortes com “Corona” e as demais doenças, esquecendo que as demais doenças continuarão matando e serão somadas às mortes que virão pela Covid-19.

Isso sem contar com o caótico Sistema de Saúde Pública de nosso país, que contribuiu ainda mais para a propagação e aumento de número de casos fatais.

A questão é que as medidas necessárias não foram tomadas, e os números aqui são devastadores.

Todos temos parentes idosos, e conhecidos ou familiares com problemas de saúde que compõem o grupo de risco. Para essas pessoas a pandemia é assustadora.

Cabe a nós, gestores condominiais, síndicos, conselheiros, ter afinco e ajudar a sociedade, pois os condomínios são uma “microsociedade”.

Medidas simples, como avisos nos elevadores e correspondências para moradores com alertas de cuidados, ajudam a frear, ou que seja, diminuir, a disseminação do vírus.

1.1. Medidas a serem tomadas por condomínios no combate à Covid-19

A sociedade tem que continuar a fazer a sua parte adotando medidas para diminuir a disseminação do vírus e conseqüentemente sua propagação.

As principais medidas que devem ser tomadas são:

- a) cancelar a realização de assembleias;
- b) evitar circulação desnecessária pela cidade;
- c) procurar fazer home office sempre que viável; e
- d) realizar as reuniões de trabalho de forma virtual com a ajuda de aplicativos, entre outras.

Vale ressaltar que em cada microsociedade condominial também há uma série de normas que visam inibir a proliferação dessa triste doença:

- a) Disponibilizar dispensadores de álcool gel nas saídas dos elevadores, áreas sociais e portaria;
- b) Orientar que todos lavem as suas mãos ao entrar e sair do prédio;
- c) Realizar a limpeza constante com álcool, nos elevadores, maçanetas, interfonos, e demais áreas comuns com maior frequência;
- d) Orientar aos usuários do prédio que ao utilizarem os interfonos em áreas comuns passe pano com o álcool;
- e) Sugerir que se evite aglomerações em suas unidades, com o cancelamento de festas, encontros, evitando reuniões em grupos em áreas comuns do condomínio;
- f) Estipular que os elevadores devam ser utilizados apenas por uma família por viagem; e
- g) Suspender as autorizações para obras nos próximos 15 dias, salvo reparos essenciais com uma ou duas pessoas.

1.2. Suspeita de Covid-19 no condomínio

Caso haja suspeita de contágio de algum colaborador, morador, prestador de serviços no condomínio é essencial que haja a comunicação imediata do síndico ou conselho e manter a quarentena em casa com isolamento, inclusive sem circulação no condomínio.

Insta destacar que é necessário a comunicação da suspeita aos órgãos oficiais, para acompanhamento e demais providências.

1.3. Condomínios brasileiros

Atualmente temos entre 300 (trezentos) a 500 (quinhentos) mil condomínios no país, representando parcela significativa da sociedade.

Pelas características dos nossos condomínios temos um agravante na propagação da doença, que é o convívio próximo entre pessoas e o compartilhamento constantes de áreas e bens comuns.

Assim, o síndico, os gestores, conselho, advogado e a administradora têm papel essencial para o combate à disseminação da doença da Covid-19 em nossa microssociedade.

2. Pseudoassembleias virtuais

Estamos vivendo um triste momento de crise mundial que tem exigido muito de todos nós, situação que é um consenso.

De igual modo, o trabalho que estamos tendo em nossos prédios para ora manter as áreas comuns fechadas, impedindo obras, tratando com funcionários, ora abrindo com restrições, enfim, um verdadeiro gerenciamento de crise, tem levado o nível de desgaste do gestor ao limite e fazendo inclusive muitos síndicos renunciarem justamente quando o condomínio mais precisa deles.

Todo esse cenário nos remete a questões centrais:

- 1) Como proceder com o mandato vencido do síndico sem a possibilidade de realização de assembleia; e
- 2) A viabilidade da realização da assembleia virtual.

Imbuído na ideia de esclarecer esses questionamentos, o presente artigo visa, senão elucidar, trazer à baila tais questões, no intuito de se discutir tais temas tão intrincados e latentes no cotidiano atual.

2.1. Mandato vencido

O término do mandato do síndico com certeza é um grande problema a ser superado nesse momento de pandemia, pois estamos diante da impossibilidade de se realizar assembleias por força dos decretos em âmbito Municipal, Estadual e Federal que impedem aglomeração de pessoas, o distanciamento social.

Em tempos normais, a orientação óbvia é que o condomínio eleja seu representante legal antes do término do mandato.

O que precisa ser considerado é a impossibilidade involuntária de eleição desse novo representante legal do condomínio, haja vista o antigo síndico continua no mandato até a nova eleição, mesmo considerando que poderá haver prejuízo com essa medida.

Tais prejuízos podem ser: a falta de representatividade para representar o condomínio em juízo ou, ainda, perante as instituições financeiras.

Em muitos casos se faz mister o ingresso de medida judicial para garantir a

representatividade do condomínio perante as instituições financeiras, caso essas não renovem a procuração para movimentação da conta bancária do condomínio.

Neste sentido, já ficou decidido, conforme decisão de Primeira Instância da 2ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa da Comarca da São Paulo/SP³:

“Trata-se de pedido de jurisdição voluntária com o único propósito de validar a administração do Condomínio durante o período de pandemia instalada pelo ‘COVID-19 – CORONAVÍRUS’, uma vez que a Assembleia Ordinária para eleição de síndico não pode ser realizada, devido a determinação de isolamento e quarentena.

É certo que em condomínios com grande número de unidades, na normalidade, os interesses são distintos, o que pode causar discussões, algumas vezes acaloradas, ou meramente democráticas.

Entretanto, levando-se em consideração o estado social e de saúde atual, que vive o País e, principalmente o Estado de São Paulo, epicentro da ‘crise’, a providência do Condomínio é mais que prudente. É humanitária. Sendo absolutamente possível postergar por alguns meses nova eleição. O que não pode ocorrer é deixar o Condomínio acéfalo, sem direção e representante para administração e responsável.

Assim sendo, levando em consideração o contexto da situação, DEFIRO A LIMINAR para estender o mandato do síndico e corpo diretivo do Condomínio até que o Governo do Estado ou a Prefeitura do Município libere os cidadãos da quarentena imposta” (grifei).

Corroborando no mesmo sentido, ou seja, quanto ao término do mandato do síndico, o imortal J. Nascimento Franco⁴ aduziu:

“Quando termina o prazo do mandato do síndico sem a eleição de outro, duas soluções podem ocorrer para se evitar a acefalia do condomínio: o síndico continua até a eleição no exercício da função, ou a transfere ao subsíndico, se existir, ou, ainda, a qualquer outro membro do conselho Fiscal, que deverá convocar logo uma Assembleia para eleger nova administração.”

Nas situações supra destacadas pelo ilustre autor, entende-se que os atos praticados necessariamente devam ser ratificados em assembleia a ser convocada no momento possível.

E ainda, pode-se socorrer, utilizando por analogia o Condomínio Voluntário, no art. 1.324 do CC (LGL\2002\400), que o condômino que administrar sem oposição dos outros presume-se representante comum.

Defende-se a ideia de que os síndicos têm poderes executivos para que, em situações extremas como a que estamos vivendo, tomem medidas extremas, mesmo sem a realização de assembleia.

Questiona-se:

– O síndico tem poderes para interditar uma piscina com vazamento ou sem condições de uso?

– O síndico tem poderes para interditar área comum em função da queda de pastilhas?

Sim, com o embasamento de que ao síndico compete o poder-dever de diligenciar e fazer guarda das áreas comuns (art. 1.348, V, do CC (LGL\2002\400)).

Visa destacar que medidas como o fechamento de áreas de grande circulação e restrição no uso do elevador são muito mais do que diligências e guarda das áreas comuns, são uma questão de saúde pública e proteção ao direito a vida, consoante art. 5º da CF (LGL\1988\3).

Precisamos considerar a impossibilidade involuntária de eleição de novo representante legal do condomínio. Neste caso, se o antigo síndico continua no mandato até a nova eleição, certamente que pode haver prejuízo com essa medida, tais como a falta de representatividade para representar o condomínio em juízo ou perante as instituições financeiras.

Visando esse pensamento, aduz a decisão⁵ do Foro Regional II – Santo Amaro/SP:

“Desta feita, o polo ativo deve ser integrado por um dos condôminos, e não pelo condomínio. Do polo passivo, por seu turno, devem constar todos os condôminos, pois a eles se oporá eventual provimento de mérito.

[...]

d) regularizar o polo passivo para incluir todos os demais condôminos, inclusive junto ao SAJ (para a inclusão de partes é necessário acessar a página do Tribunal de Justiça.”⁶

E não é só essa a decisão nesse sentido. A 12ª Vara do Foro Regional II – Santo Amaro⁷ traz:

“[...] Com essas considerações, defiro parcialmente a tutela de urgência, para nomear: (i) [...] na função de síndico provisório do CONDOMÍNIO [...]; (ii) [...] na função de subsíndico provisório do mesmo condomínio; (iii) e [...] na função de conselheiros fiscais provisórios, pelo prazo de 60 (sessenta) dias, contados de 1º de abril de 2020.”

Aludida decisão⁸ ainda discrimina que

“Os atos praticados pelo síndico, subsíndico e conselho fiscal provisórios serão objeto de relatório circunstanciado por eles elaborados, e as contas desse período serão prestadas à Assembleia separadamente daquelas contas correspondentes ao período ordinário.”

Tal decisão ratifica o posicionamento defendido até aqui, evidenciado pela sábia decisão⁹ da Vara do Município de Salto/SP:

“Há probabilidade do direito, uma vez que o mandato do atual síndico se encerrará em 31 de março de 2020 e, diante da atual crise de saúde pública em virtude da pandemia de Covid-19, como medida a não colocar em risco a saúde das pessoas envolvidas no ato e nem proliferar a disseminação do vírus, não se mostra razoável a realização da assembleia convocada para o dia 31 de março, próximo futuro. O perigo de dano é evidenciado pela necessidade de representação do condomínio perante terceiros.

Logo, defiro a tutela de urgência para suspender a exigibilidade da realização da Assembleia Geral Ordinária do condomínio requerente, convocada para o dia 31 de março de 2020, bem como para prorrogar o mandato do síndico [...], pelo prazo de noventa dias, servindo a presente decisão, como officio.”

Ou seja, cada vez mais enfatiza-se a possibilidade de que a responsabilidade do síndico, frente ao cenário atual, tem que ser tratada de forma pontual, em caráter individualizado.

2.2. Assembleia virtual

A assembleia virtual não encontra um procedimento específico na legislação condominial, conforme disciplina o art. 1.350 do CC (LGL\2002\400): “convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção [...]” (grifei).

Assim, esse dispositivo de lei (art. 1.350 do CC (LGL\2002\400)) possibilita que a Convenção de Condomínio estabeleça a forma e os parâmetros para realização de assembleias virtuais. Caso não esteja prevista tal possibilidade no ato de instituição do condomínio, somente será possível implementar a votação virtual com a condição de

alteração da Convenção com o voto de dois terços dos condôminos.

De tal sorte, que, ainda que a assembleia virtual esteja prevista na Convenção, sua realização requer: a) provas de que todos condôminos foram convocados; b) que os participantes são realmente os condôminos; c) que as decisões foram discutidas; e d) que a redação da ata condiz com o que foi deliberado.

Situações que por si abrem margem para impugnações e por isso as assembleias virtuais são pouco usadas e não recomendadas mesmo antes da pandemia.

O direito condominial por algumas vezes utiliza-se de analogia à sistemática das empresas de capital aberto para sanar questões ainda não previstas na legislação condominial.

E neste sentido, sobre a assembleia virtual no âmbito das S/A, a Lei 12.431, de 24 de junho de 2011 (LGL\2011\2065) – Conversão da Medida Provisória 517/2010 (LGL\2010\2702), institui:

“Art. 121. [...]

Parágrafo único. Nas companhias abertas, o acionista poderá participar e votar a distância em assembleia geral, nos termos da regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários.” (NR)

Assim, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), que disciplina, normaliza e fiscaliza a atuação dos diversos integrantes do mercado de Capitais, emitiu o Ofício 257/2008, definindo que uma “assembleia on-line” é aquela que funciona por meio de voto por procuração eletrônica específica para cada acionista/cotista.

Sendo assim, o acionista/cotista possui um prazo para votar que, via de regra, é da data de publicação do edital de convocação até 1(um) dia antes da assembleia. Insta destacar que esse período pode variar de acordo com a política interna e com o estatuto social/regulamento de cada companhia ou fundo. Ou seja, no caso das S/A a assembleia física ocorre mesmo com a coleta antecipada de votos de forma virtual.

Quanto as assembleias virtuais no âmbito condominial, temos em tramitação o Projeto de Lei 548/2019,¹⁰ o qual acrescenta o art. 1.353-A à Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (LGL\2002\400), para permitir à assembleia de condomínios edilícios votação por meio eletrônico ou por outra forma de coleta individualizada do voto dos condôminos ausentes à reunião presencial, quando a lei exigir quórum especial para a deliberação da matéria.

Tal projeto é de autoria da Senadora Soraya Thronicke (PSL/MS). Destaca-se que a assembleia virtual nesse caso somente seria possível para casos de fórum especial.

Inúmeras são as decisões no sentido de suspender quaisquer reuniões que impliquem na aglomeração de pessoas, tal como ilustra a 3ª Vara Cível de Suzano/SP:¹¹

“Tendo em vista a pandemia do corona vírus (Covid-19) e as determinações das autoridades sanitárias no sentido de se evitar toda e qualquer aglomeração de pessoas, defiro a liminar para suspender pelo prazo de trinta dias a assembleia geral ordinária marcada para o dia 21.03.2020 às 09:30 horas (primeira convocação) e 10:00 horas (segunda convocação) no Condomínio Residencial Jardim das Acácias, localizado à Estrada Sue Haguihara, 300 – Bairro Caxangá – Suzano/SP.

Servirá esta decisão como ofício de cientificação dos requeridos acerca da liminar retrodeferida, cabendo ao patrono do autor a impressão e encaminhamento.

Caberá ainda ao patrono, caso as medidas atualmente em vigor sejam prorrogadas, solicitar ao juízo nova suspensão. Do contrário, a assembleia poderá ser realizada a partir de 21.04.2020.”

Ainda, a decisão¹² da 42ª Vara Cível do Foro João Mendes/SP vai além, ou seja, obstaculiza o despejo, suspendendo-o pelo prazo de 30 dias por conta da pandemia quem assola o país:

“A pandemia de Corona vírus, assim reconhecida pela Organização Mundial de Saúde, tem exigido dos Estados (e o Judiciário é Poder do Estado Brasileiro) medidas que garantam o isolamento residencial das pessoas, o que pode ser obstado, na hipótese dos autos, caso cumprida a ordem de retirada forçada do lar.

O direito à vida, que dá base a toda sistemática de Direitos Humanos, não é elidido pelo noticiado inadimplemento contratual.

Decorrido o prazo de 30 dias, tornem conclusos para apreciar o cumprimento da medida ou nova suspensão de prazo, a depender a situação do contágio do surto em questão.”

Pelo exposto, visa o Judiciário preterir as demais questões, enaltecendo a vida, a saúde, bens preciosos e inestimáveis.

2.3. Perigos das pseudoassembleias virtuais

Em momentos como esse que estamos vivendo, um verdadeiro “estado de exceção”, os poderes do síndico se asseveram, pois, pelas restrições legais, é inviável convocar assembleias para deliberar o que seria corriqueiro em tempos normais.

Ao síndico caberá fazer o que for preciso, sempre ao encontro com os preceitos constitucionais, as leis, os decretos emergenciais, e ter a ciência de que irá responder pelos excessos e prejuízos à massa.

A tomada de decisões deve estar, neste momento único de pandemia respaldada pela vontade colegiada do conselho diante da impossibilidade de convocação de uma assembleia.

Sendo que a realização de assembleias virtuais sem que exista a previsão na convenção ou lei aprovada neste sentido representarão uma “pseudo” sensação de segurança e, em um segundo momento, quando a vida se normalizar, teremos uma enxurrada de pedidos judiciais de cancelamento de assembleias virtuais ocorridas no momento da pandemia, que foram realizadas contrariando o ordenamento jurídico vigente.

As medidas administrativas por parte dos síndicos, que estejam em consonância com o momento atual e tenham a razoabilidade necessária, mesmo que possa parecer autoritário neste momento, têm respaldo legal, pois o síndico age por mandato e seus atos podem ser posteriormente ratificados.

Diferentemente de uma assembleia virtual que, por exemplo, ocorra sem a convocação de todos, e teria nulidade insanável, agravada pelo fato de que os gestores que realizarem assembleias virtuais não terão a tendência de submeter tais decisões à assembleia quando o momento passar, acreditando que já o fizeram de forma virtual.

E nesse sentido, e ao encontro com o supra aduzido, faz sentido que o síndico, munido do seu poder de mandato, com a incumbência de agir em prol da sua comunidade, a qual a ele delegou poderes, tome as decisões necessárias para manter a gestão do seu condomínio saudável, seja para o fechamento de áreas comuns, seja para a suspensão momentânea do fundo de obras.

Temos que ter sempre em mente que em tempos normais o síndico deve submeter grande parte dos seus atos de gestão à aprovação de assembleia, tais como: realização de obras, compra de equipamentos, suspensão ou realização de rateios extras, entre outros, mas que também, dentro do exercício das suas funções, o síndico tem o poder/dever de tomar medidas administrativas sem que necessariamente precise passar pela assembleia, como: multar unidade infratora, efetuar reparos emergenciais, soltar

circulares, entre outros.

Isso porque parte das suas atribuições estão pré-definidas na Convenção e aprovada em assembleia. E, em momentos de pandemia (Covid-19), quando decretos e recomendações da Organização Mundial de Saúde cerceiam o funcionamento de empresas, impõem quarentena, isolamento social, confere ao síndico que algumas medidas sejam tomadas mesmo sem a aprovação em assembleia.

3. Aplicativos de hospedagem e os cuidados com o Coronavírus

É notório que o condômino pode dispor de sua unidade conforme melhor lhe convier, sendo um direito que lhe assiste por força do art. 1.335 do Código Civil (LGL\2002\400) e em função do exercício regular do direito de propriedade descrito na Constituição Federal; por outro lado, existem limitações ao exercício desse direito.

Tal limite é a perturbação ao sossego, saúde, segurança e os bons costumes daqueles que compartilham a copropriedade, além das limitações impostas pelo direito de vizinhança (arts. 1.277 e 1.336, IV, do CC (LGL\2002\400)).

Ressalta-se a importância da Teoria da pluralidade dos direitos, ou seja, a limitação ao exercício do direito de propriedade em função da supremacia do interesse coletivo daqueles condôminos (em geral), diante do direito individual de cada condômino.

Isso sem contar com a discussão de que aplicativos de hospedagem estão disciplinados na Lei 11.771/08 (LGL\2008\2992), e como têm finalidade comercial, seriam proibidos em condomínios residenciais por desvio de finalidade, salvo se constar da convenção do condomínio ou do ato de instituição.

Tendo isso em mente, numa situação como essa que estamos passando, antes de se discutir as questões legais que envolvem o formato de hospedagem por diária nos condomínios residenciais, é preciso focar naquilo que a OMS (Organização Mundial da Saúde) e os governos vêm dando como orientação e que já foram tão amplamente divulgados nos meios oficiais.

Sendo assim, como comentado anteriormente, é de extrema importância que, junto às regras de higiene e cuidados a fim de conter a pandemia, o síndico passe um comunicado sobre o adiamento das assembleias, assim como o fechamento das áreas comuns, proibição de obras não essenciais, entre outras resoluções.

Porém, voltado para essa questão dos aplicativos de hospedagem, como alguns condomínios já estão fazendo, é preciso que o síndico proíba essa prática durante esse período, a fim de proteger a massa condominial da livre circulação de pessoas no condomínio, principalmente provenientes de outros lugares que não daquela pequena comunidade.

Neste sentido a 40ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, atendendo à súplica de Condomínio Residencial¹³ no Município de São Paulo, traz:

“Diante do exposto, DEFIRO A TUTELA ANTECIPADA DE URGÊNCIA para que os requeridos se abstenham de realizar as locações por hospedagem, devido a situação de pandemia pelo vírus COVID-19, até quando durar a referida pandemia, sob pena de multa diária no valor de R\$ 500,00, limitada a R\$ 20.000,00” (g.n.).

Situação como esta, que estamos vivendo, é extrema, assim, é um direito que assiste ao síndico, com o embasamento em seu poder e dever de diligenciar e fazer guarda das áreas comuns, consonante o art. 1.348, V, do Código Civil (LGL\2002\400), tomar medidas como o fechamento de áreas de grande circulação e restrição no uso dos elevadores.

Na conjuntura atual são muito mais do que diligências a guarda das áreas comuns, são

sim uma questão de saúde pública e proteção ao direito a vida, respaldado pelo art. 5º da Constituição Federal.

3.1. Hóspedes de condomínios

No caso de hóspedes no condomínio, neste momento se torna imperioso o cuidado com essa questão e a sua imediata proibição neste momento.

Em relação ao temor daqueles “anfitriões” e “hóspedes” que tinham reservas agendadas, o próprio site do Airbnb soltou uma nota apontando os caminhos e formas de cobertura voltados para o período estipulado na nota.

De qualquer forma, no menor problema que o “condômino anfitrião” tenha na plataforma por conta dessas sanções, o condomínio está desobrigado a ter qualquer relação com tal questão, não competindo a esse os problemas provenientes da relação condômino/plataforma.

Cabe ao condomínio com ponderação e análise de cada caso concreto, tomar as medidas necessárias em proteção à vida e à saúde nesse momento único que estamos vivendo.

Que façamos nossa parte com afinco e determinação e que Deus proteja nossas famílias, amigos, e toda a sociedade!

4. Referência Bibliográfica

FRANCO, J. Nascimento e. Direito Imobiliário atual. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

1 .Atualmente mais de 230 mil (duzentos e trinta mil) casos. Disponível em: [https://www.google.com/search?q=mortos+pelo+covid+no+brasil+hoje&rlz=1C1GCEU_pt-BRBR850B] Acesso em: 06.02.2021.

2 .Números de infectados pelo vírus. Idem.

3 .Processo 1003376-67.2020.8.26.0004, 2ª Vara Cível, Foro Regional da Lapa/SP.

4 .FRANCO, J. Nascimento e. Direito Imobiliário atual. 5. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

5 .Processo 1016415-40.2020.8.26.0002. Procedimentos de Jurisdição Voluntária.

6 .(...) “1. Emende o requerente a petição inicial para requerer alvará judicial, no prazo de 10 dias.

2. A convenção de condomínio autoriza a reeleição do síndico (parágrafo 1º do art. 10º).

O § 2º do art. 1350 do Código Civil (LGL\2002\400) dispõe que:

‘Se a assembleia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.’

É justificável o temor de realização de assembleia para eleição de síndico na atual fase da pandemia.

O condomínio, porém, não pode ficar acéfalo, sob pena de passar a enfrentar dificuldades de gestão.

Posto isso, defiro a tutela de urgência, a fim de que o atual síndico possa continuar a exercer a sindicância, até a realização de assembleia para tratar do tema.”

Processo: 1004562-97.2021.8.26.0002, Tutela Antecipada Antecedente – Liminar, Requerente: Condomínio Residencial Villas de São Paulo. Disponível em: [www.tjsp.jus.br]. Acesso em: 06.03.2021.

7 .Processo Digital: 1017008-69.2020.8.26.0002. Outros Procedimentos de Jurisdição Voluntária – Direitos da Personalidade.

8 .Idem.

9 .Processo Digital 1001311-85.2020.8.26.0526. Procedimento Comum Cível.

10 .Atualmente aguardando tramitação na Câmara dos Deputados. Disponível em: [www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/135110]. Acesso em: 06.02.2021.

11 .Processo 1001971-33.2020.8.26.0606. Tutela Cautelar Antecedente – Liminar.

12 .Processo Digital 0012529-47.2020.8.26.0100. Cumprimento de Sentença – Locação de Imóvel.

13 .Processo 1026377-84.2020.8.26.0100.