

II ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO II

CÉSAR AUGUSTO DE CASTRO FIUZA

ILTON GARCIA DA COSTA

MARIA CREUSA DE ARAÚJO BORGES

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte deste anal poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria - CONPEDI

Presidente - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

Vice-presidente Sudeste - Prof. Dr. César Augusto de Castro Fiuza - UFMG/PUCMG - Minas Gerais

Vice-presidente Nordeste - Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

Secretário Executivo - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - Unimar/Uninove - São Paulo

Representante Discente - FEPODI

Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie - São Paulo

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM - Rio de Janeiro

Prof. Dr. Aires José Rover - UFSC - Santa Catarina

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo

Prof. Dr. Marcus Firmino Santiago da Silva - UDF - Distrito Federal (suplente)

Prof. Dr. Ilton Garcia da Costa - UENP - São Paulo (suplente)

Secretarias:

Relações Institucionais

Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM - São Paulo

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR - Ceará

Prof. Dr. José Barroso Filho - UPIS/ENAJUM - Distrito Federal

Relações Internacionais para o Continente Americano

Prof. Dr. Fernando Antônio de Carvalho Dantas - UFG - Goiás

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

Relações Internacionais para os demais Continentes

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba - Paraná

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - São Paulo

Profa. Dra. Maria Aurea Baroni Cecato - Unipê/UFPB - Paraíba

Eventos:

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - Unifor - Ceará

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - Minas Gerais

Comunicação:

Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro - UNOESC - Santa Catarina

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - ESDHC - Minas Gerais

Membro Nato - Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

D597

Direito civil contemporâneo II [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: César Augusto de Castro Fiuza; Ilton Garcia Da Costa; Maria Creusa De Araújo Borges – Florianópolis: CONPEDI, 2020.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-249-1

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Direito, pandemia e transformação digital: novos tempos, novos desafios?

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito civil. 3. Contemporâneo. II Encontro Virtual do CONPEDI (2: 2020 : Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



II ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO II

Apresentação

O estado de emergência de saúde pública de interesse internacional, declarado pela Organização Mundial da Saúde (OMS), em 30 de janeiro de 2020, em decorrência do novo coronavírus (COVID-19), impactou na vida e na sociedade no final da segunda década do século XXI (BORGES, ABDI, 2020). Uma situação de emergência societária global que coloca novos desafios para o campo da pesquisa jurídica.

O Direito Civil, como uma área de conhecimento enraizado na sociedade e na cultura, não fica incólume a esse estado de emergência. Novas agendas de pesquisas são inauguradas. Novos problemas, abordagens, metodologias são utilizados para tratar dos imensos desafios advindos da situação de emergência. Simultaneamente, problemas e objetos de estudo tradicionais ao campo são revisitados com olhares e lentes que permitem o desencadear de soluções jurídicas transitórias. Desafios de ordem metodológica e epistemológica emergem para serem pensados pelos juristas e outros atores relevantes ao campo do Direito.

Nesse contexto, o Grupo de Trabalho Direito Civil Contemporâneo II, no quadro do Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito (CONPEDI), reuniu pesquisadores para discutir essa nova agenda de pesquisa à luz de novas abordagens teóricas e metodológicas. O estado de emergência em decorrência da pandemia suscitou, também, a necessidade de imersão densa nas novas tecnologias, necessidade acompanhada de problemas jurídicos atinentes à Lei Geral de Proteção de Dados, matéria bastante discutida no âmbito do GT. Além disso, relações jurídicas foram discutidas tendo como cenário o estado de emergência, tais como: responsabilidade civil; relações contratuais; a questão da administração dos condomínios; a relação médico-paciente; a utilização de medicamentos; a situação prisional e a responsabilidade do Estado; a questão da proteção das pessoas com deficiência.

Resta claro que o Direito Civil passa por intensas transformações, que demanda diálogo jurisprudencial, doutrinário. Demanda, sobretudo, conhecimento das novas legislações emergenciais que impactam no campo da pesquisa do Direito Civil e as suas interações com a Constituição e o Direito Internacional.

A tarefa de coordenar este GT com textos e apresentações do mais alto nível nos honrou.

Desejamos boa leitura a todos em especial aos estudiosos do assunto.

Ilton Garcia da Costa - UENP

César Augusto de Castro Fiuza - UFMG / FUMEC

Maria Creusa de Araújo Borges - UFPB

Nota técnica: Os artigos do Grupo de Trabalho Direito Civil Contemporâneo II apresentados no II Encontro Virtual do CONPEDI e que não constam nestes Anais, foram selecionados para publicação na Plataforma Index Law Journals (<https://www.indexlaw.org/>), conforme previsto no item 7.1 do edital do Evento, e podem ser encontrados na Revista Brasileira de Direito Civil em Perspectiva ou na CONPEDI Law Review. Equipe Editorial Index Law Journal - publicacao@conpedi.org.br.

**OS DESAFIOS ENFRENTADOS PELOS SÍNDICOS DURANTE A PANDEMIA.
THE CONDOMINIUM MANAGERS'S CHALLENGERS DURING THE PANDEMIC**

Ivy Soares De Souza Araya ¹

Resumo

O presente artigo tem como objetivo apontar os desafios vivenciados pelos síndicos durante a pandemia . Como os síndicos enfrentam as situações de distanciamento social impostas pela necessidade de diminuição da circulação do vírus, pois ainda não há vacina . É uma das obrigações do síndico zelar pela segurança dos moradores de condomínios edilícios. Tem como foco também abordar as medidas adotadas pelos síndicos pós pandemia. O método utilizado para a pesquisa foi o dedutivo, por sair de uma premissa geral para a particular, combinado com o método de procedimento monográfico e a técnica de pesquisa bibliográfica.

Palavras-chave: Síndicos, Pandemia, Distanciamento social, Vírus, Condomínio edilício

Abstract/Resumen/Résumé

The following article aims to preset some challengers that the condominium manager must handle during the pandemic season. How the managers deal with the social distance to avoid the vírus spreads because there is no vaccine available so far, because one the manager's duties is to secure that everyone is safe and sound. The article also shows what kind of skills will be highly appreciated in a manager after the pandemic. The method used in this article was the deductive combined with bibliograph reserch.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Condominium manager, Pandemia, Vírus, Social distance, Vaccine

¹ Especialista em Direito civil e Processo Civil ,Pós graduanda em Direito Empresarial.

INTRODUÇÃO

O condomínio edilício é um ente despersonalizado pois pelo ordenamento jurídico não é reconhecido como pessoa jurídica, porém não se pode negar que o condomínio edilício em sua essência é um órgão vivo pois capaz de vivenciar situações inerentes as pessoas jurídicas.

Não se sabe ao certo qual a origem do condomínio mas há estudos que afirmam que os primeiros sinais da constituição dos condomínios se deu na Grécia antiga, locais onde várias pessoas se reuniam para praticar a atividade comercial e que carecia de uma organização para que o negócio fluísse.

Nos dias atuais a constituição dos condomínios edilícios é quase uma unanimidade principalmente nas grandes cidades, seja por questões de segurança ou por déficit em área para construções, o fato é que quem não vive em condomínios ao menos conhece alguém que vive e possivelmente já vivenciou ou escutou as diversas dificuldades e desafios de organizar este microssistema repleto de questões diárias .

Para que esta mini cidade dentro de outra cidade funcione é necessária uma gestão eficiente que tanto pode ser gerida pelos próprios condôminos ou por empresas especialistas em gestão condominial e uma figura é indispensável, o síndico.

O síndico é a pessoa que ficará responsável por um determinado período pela gestão do condomínio, será propriamente a ponte entre os condôminos e o condomínio, precisará congregiar habilidades para lidar com conflitos e ter uma alta capacidade de negociação.

Atualmente o mundo está vivenciando um momento atípico, uma pandemia na qual uma das medidas para o combate ao vírus do Covid-19 é o distanciamento social e conseqüentemente o confinamento social, o que causou significativos impactos no convívio entre os moradores de condomínios o que vem exigindo um enorme esforço do síndico para lidar com os novos desafios principalmente em um ambiente como diferentes pessoas e muitas vezes com a presença de condôminos com comportamentos antissociais.

Atualmente os condomínios vem sendo palco demonstrações de solidariedade mas também de excessos e muitas vezes de atos de violência e intolerância, a mídia vem divulgando largamente como a sociedade vem se comportando durante este desafiador momento e infelizmente não se sabe se algum dia voltará a ser como antes, por isso a importância de reunir o maior número de informações para contribuir com uma nova forma de convívio neste complexo microssistema chamado condomínio.

A metodologia utilizada no artigo foi a de abordagem dedutiva pois parte de uma premissa geral para uma análise particular como o método de procedimento monográfico e a técnica de pesquisa bibliográfica.

1 CONDOMÍNIO ORDINÁRIO

O condomínio significa que um bem seja ele móvel ou imóvel apresenta mais de um dono, isto é, cada um possui uma fração ideal, podendo fazer uso de sua fração dentro dos limites legais ou do bom senso.

Determinado direito poderá pertencer a vários indivíduos ao mesmo tempo, hipótese em que se tem a comunhão. Se a comunhão recair sobre um direito de propriedade, ter-se-á condomínio ou compropriedade. Em suma, o condomínio é uma espécie do gênero comunhão. (FARIAS; NETTO; ROSENVALD,2017)

Extrai-se que há uma limitação nas questões inerentes a propriedade, uma vez que ninguém poderá dar outra destinação ao bem sem a anuência de todos os condôminos, isto é, cria-se uma dependência entre os coproprietários do bem.

O tem condomínio é muito vasto e o presente trabalho tem como foco o condomínio edilício em especial os desafios enfrentados pelos síndicos em momentos atípicos como uma pandemia.

2 CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Quando se pensa em condomínio edilício, imediatamente remete-se a ideia de uma construção vertical de inúmeros pavimentos e repleto de facilidades e diversão, quase uma cidade, a imagem não está de todo equivocada, mas vai muito além disso pois é um instituto que ganhou novos contornos principalmente no Código Civil de 2002. “[...]convencionou denominar condomínio edilício, isto é, condomínio de edifício de apartamentos, havendo a convivência de uma propriedade exclusiva sobre as unidades autônomas”(RIZZARDO,2018,p.10).Vale mencionar que apesar dos condomínios verticais serem a maioria também é possível a constituição de condomínios horizontais que tanto podem ser de casas ou lotes.

Não se deve confundir condomínios de lotes ou casas com locais com entrada controlada como por exemplo os loteamentos, a instituição de um condomínio dão-se por um

ato jurídico na qual todas as unidades autônomas serão minuciosamente discriminadas igualmente como as áreas de uso comum.

A instituição do condomínio é o ato que torna jurídico o condomínio edilício tornando possível regular as relações jurídicas entre os diversos proprietários. De fato, com a instituição, as unidades autônomas são discriminadas, separadas das áreas comuns e os loteamentos, a instituição de um condomínio dão-se disso, as regras de convívio no conjunto de edificações. (SCAVONE JUNIOR;2017;p.865)

Sendo assim todos os condôminos além de sua fração ideal identificada no memorial descritivo também passa a ser proprietário de uma fração das áreas comuns, a qual não pode ser separada da unidade autônoma, isto é, mesmo que o condômino não faça uso de alguma das facilidades presentes no condomínio não está permitido se desfazer unicamente da fração que faz jus nem mesmo ser constrangido a utilização das facilidades e áreas de lazer.

Todo condomínio edilício para sua constituição precisa obrigatoriamente seguir três passos: O ato de instituição, a convenção de condomínio e o regimento interno, esses são os prescritos em os loteamentos, a instituição de um condomínio dão-se o condomínio também deverá requerer a inscrição no cadastro nacional de pessoas jurídicas pois o condomínio para o seu bom funcionamento carece celebrar inúmeros contratos.

O ato de instituição está prescrito em lei, mais precisamente no Art.1.332 do Código civil.

Art.1. 332.Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I-A discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II- A determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III- o fim a que as unidades se destinam.

Vale destacar que o inciso III determina que seja informado qual a destinação da unidade pois poderá ser residencial, comercial ou até mesmo modelo híbrido, a lei não faz distinção a qual finalidade a unidade está destinada.

Após o ato de instituição do condomínio este deverá também elaborar e aprovar sua convenção de condomínio que para ser válida deverá contar com um quórum qualificado de no mínimo dois terços dos condôminos, é mister mencionar que tal quórum é extremamente difícil de se alcançar caso seja necessário uma alteração na convenção após aprovada. A convenção para ser oponível a terceiros deverá obrigatoriamente ser registrada no respectivo Cartório de Registro de imóveis. No entanto a convenção condominial vincula a todos aqueles que sejam

proprietários ou possuidores da unidade, todos se sub-rogam a convenção desde que esta não viole os preceitos legais.

Com efeito, a força coercitiva da convenção ultrapassa as pessoas que assinaram o instrumento de sua constituição. Assim, não só os condôminos, mas também os locatários se sujeitam as suas disposições, mesmo não tendo legitimidade para modificá-la. Assim também os adquirentes de unidades autônomas, em caso de revenda, sendo irrelevante a alegação de que não assinaram a convenção ou não foram cientificados de suas disposições. Os seus efeitos atingem qualquer indivíduo que penetre na esfera jurídica de irradiação de suas normas. (GONÇALVES;2016; p.401)

Sendo assim, toda e qualquer alteração na convenção de condomínio está deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis, porém mesmo sem registro a convenção vincula todos os condôminos.

Outro documento que deverá acompanhar o ato constitutivo e a convenção de condomínio é o regimento interno, este vai tratar de temas mais rotineiros e principalmente de convivência, como por exemplo a forma de utilização das áreas comuns.

A convenção é, assim, uma autêntica lei interna da comunidade, destinada a reger o comportamento não só dos condôminos, como foi dito, mas de todas as pessoas que ocupem o edifício, na qualidade de seus sucessores, prepostos, inquilinos, comodatários etc. (GONÇALVES;2016; p.401)

Por isso é extremamente recomendável que cada morador receba uma cartilha com o regimento interno além de fixa-lo em áreas visíveis, o regimento interno é uma complementação da convenção do condomínio.

3 A FIGURA DO SÍNDICO

Independentemente do tamanho do condomínio sua administração sempre é muito complexa pois é um ambiente que congrega diferentes pessoas, com hábitos e costumes peculiares e que devem ser bem administrados para a boa e saudável convivência entre todos.

Por essa razão que é de suma importância a boa escolha de um síndico, pois essa será a pessoa que deverá arcar com o ônus de administrar todas as situações do condomínio ,desde as questões burocráticas como a gestão financeira até as questões que envolvem o convívio entre os vizinhos ,que muitas vezes é repleto de atritos e controvérsias. Este deverá ser eleito através de uma assembleia, vale mencionar que a lei não exige que o síndico seja condômino podendo ser uma atividade exercida por uma figura estranha ao condomínio.

Admiti-administrados se contrate com uma empresa de prestação de serviços a nomeação de um síndico. Acontece que o síndico é representante dos condôminos, pertença ele ao quadro dos condôminos, ou seja, de fora, devendo o mesmo resolver

todas as situações que exigem providências, ou encaminhá-las para uma operadora, que será contratada como administradora. (RIZZARDO;2016; p.217)

O síndico é a pessoa que representará o condomínio ativa e passivamente, ficando à frente de toda e qualquer negociação que o condomínio figure como parte. Ao síndico quando é facultado a transferência total ou parcial de suas obrigações a um terceiro desde que previamente prevista e aprovada na convenção do condomínio.

O síndico exerce uma função que extrapola os limites da mera administração, é a figura central do condomínio, portanto tanta responsabilidade e disponibilidade requer uma contraprestação que poderá ser desde uma remuneração mensal ou a dispensa do pagamento da taxa condominial, porém para fazer jus a remuneração esta deverá estar expressa na convenção de condomínio, tanto o valor como a forma de pagamento.

Os interesses comuns dos condôminos reclamam um administrador. Compete ao síndico, como tal, dentre outras atribuições (CC, art.1.348), representar ativa e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele (inciso II). Não faz jus a remuneração se não tiver regularmente prevista. Pode ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio. Geralmente são empresas especializadas, podendo ser a mesma que administra o condomínio. (GONÇALVES;2016; p.427)

Não se pode esquecer que o síndico tem em suas mãos a administração de bens alheios portanto mesmo com todas as prerrogativas concedidas ao síndico, este está subordinado ao condomínio e deverá prestar contas de seus atos.

O síndico será eleito por assembleia e exercerá suas funções pelo prazo de dois anos, podendo ser reconduzido ao cargo desde que por vontade de maioria dos votos presentes mais um ,a lei é silente quanto a quantidade de vezes que o síndico poderá ser reconduzido ao cargo é claro que sendo a lei omissa o síndico caso queira poderá a cada dois anos figurar como candidato a novo mandato salvo se a convenção traga disposição em contrário.

Caso o síndico não exerça suas obrigações com probidade e transparência, este poderá ser destituído do cargo contudo com direito ao contraditório. Este deverá prestar contas aos condôminos mediante a convocação de uma assembleia que conforme o art.1.349 do Código Civil dispõe

Art.1.349. A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no §2º do artigo Este deverá voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio. (BRASIL,2002)

Vale mencionar que a destituição do síndico desde que bem fundamentada e aprovada em assembleia convocada para o devido fim poderá ocorrer em qualquer tempo durante o mandato do síndico.

APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. PEDIDO DE REVOGAÇÃO DO BENEFÍCIO DA JUSTIÇA GRATUITA EM SEDE DE RAZÕES AO RECURSO DE APELAÇÃO.IMPOSSIBILIDADE. VIA INADEQUADA. CPC/73. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO.CONDOMÍNIO. ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA. REJEIÇÃO DAS CONTAS DO SÍNDICO. VIOLAÇÃO ÀS DISPOSIÇÕES DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E DO REGIMENTO INTERNO. NULIDADE DA VOTAÇÃO. DANO MORAL.CONFIGURADO. VALOR MAJORADO. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. HONORÁRIOS RECURSAIS. FIXAÇÃO INCABÍVEL NA ESPÉCIE. 1. Sob a égide do CPC/73, as razões do recurso de apelação não são a via adequada para impugnar a concessão da assistência judiciária gratuita. 2. A deliberação de rejeição das contas do Apelação Cível nº 1.580.442-3 fls. 2ESTADO DO PARANÁ PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA autor, da forma como tomada, vilipendiou o quórum de votação estabelecido na convenção de condomínio (maioria dos presentes), como também descumpriu os ditames regimentais concernentes ao exercício do direito de voto, sem que seja possível, à vista do método deliberativo utilizado (aclamação), aferir quem foram os votantes e, conseqüentemente, se apenas condôminos votaram, havendo, por outro lado, prova que indica votação por não condôminos e dúvida quanto a tal condição em relação a vários parentes de proprietários das unidades que estavam presentes na reunião. 2.Reconhecida a nulidade da votação que ensejou a rejeição das contas prestadas pelo autor relativamente à sua gestão como síndico e à vedação à sua participação no pleito eleitoral para o mesmo cargo, caracteriza-se o ultraje aos valores ínsitos à personalidade, máxime pela comprovada repercussão social do ato ilícito, o que configura dano moral. 3. O valor da compensação pelo dano moral deve ser proporcional ao gravame e não pode ser tão elevado de modo a causar o enriquecimento indevido de quem recebe, mas também não pode ser tão ínfimo a ponto de não cumprir com a finalidade de inibir a reiteração da conduta ilícita. 4.Fixados os honorários advocatícios sucumbenciais no patamar mais elevado, inaplicável a majoração prevista no art.85, §11º, do CPC/2015. RECURSO DE APELAÇÃO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO E RECURSO ADESIVO CONHECIDO E PROVIDO. Apelação Cível nº 1.580.442-3 fls. 3ESTADO DO PARANÁ PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA (TJPR - 9ª Cível - AC - 1580442-3 - Região Metropolitana de Maringá - Foro Central de Maringá - Rel.: Desembargador Coimbra de Moura - Unânime - J. 10.08.2017)

(TJ-PR - APL: 15804423 PR 1580442-3 (Acórdão), Relator: Desembargador Coimbra de Moura, Data de Julgamento: 10/08/2017, 9ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 2093 17/08/2017)

Sendo assim para uma destituição do síndico de suas funções deverá ficar configurado algum tipo de omissão em suas funções ou algum descumprimento nas formalidades legais de convocação e votação na assembleia.

3.1 Subsíndico

A convenção de condomínio poderá prever uma outra figura, a de subsíndico, pessoa que poderá exercer algumas atribuições conferidas ao síndico, seja por tempo limitado ou pelo mesmo período de mandato do síndico, poderá constar também na convenção o a quantidade de subsíndicos.

A adoção de um subsíndico é de extrema importância para desafogar as inúmeras responsabilidades conferidas ao titular da posição, principalmente em condomínios com grande número de unidades autônomas.

Ao referir-se ao subsíndico, institui a faculdade: “A convenção poderá prever a eleição de subsíndicos...”. É uma faculdade. A convenção que o admitir mencionará o seu número (um, dois, três) e ao mesmo tempo definirá suas atribuições.

A utilidade da providência é manifesta, e é por seu intermédio que se alivia o síndico de uma sobrecarga maior de trabalho ou se institui a sua substituição nas ausências e nos impedimentos temporários. Enfim, os subsíndicos poderão prestar relevante serviço no desenvolvimento do condomínio e sua administração. (PEREIRA;2017; p.175)

Apesar da importância do subsíndico para alguns condomínios deverá sopesar os custos caso estes sejam remunerados e como será efetuada a contraprestação.

4 A PANDEMIA DE 2020

Ao fim do ano de 2019 o mundo tomava notícia de um vírus que começava a fazer vítimas na China, uma variação do vírus SARS-CoV 2 que recebeu o nome de COVID-19, até então acreditava-se que seus sintomas se assemelhavam ao de uma forte gripe, porém com o decorrer das semanas a situação se mostrou mais grave, com um crescente número de infectados e mortos. Atualmente as doenças, como as virais tem um alto poder de circulação pois viajam com seus contaminados por avião disseminando-se rapidamente pelo mundo.

No curso da história, as alegrias e os sofrimentos vão e voltam. O atual surto pandêmico não é o primeiro, nem será o último. Através de múltiplas portas de entrada, usando aeronaves mal higienizadas e cruzeiros de luxo, a peste se multiplicou pelas favelas. Ninguém prevê quando cessará a transmissão do vírus em concentrações com esgoto a céu aberto. Peste alguma atacou o planeta globalizado com a celeridade e tantas cepas viróticas como a COVID-19. (PROCÓPIO;2020; p.17)

A Itália no início da pandemia foi um dos países mais afetados com um alto índice de mortos além da Espanha que registrou um alto número de vítimas, não tardou muito para que o vírus chegasse a América mais especificamente aos Estados Unidos, local onde o número de vítimas continua em ascensão. O que parecia ser um problema externo, no mês de fevereiro faz sua primeira vítima no Brasil, até então não parecia ser algo tão grave pois aliado ao negacionismo dos governantes o Brasil se encontrava no mês do carnaval e a festa não podia parar.

Um empresário de 61 anos é considerado o primeiro diagnóstico no Brasil. Ele testou positivo para a covid-19, doença causada pelo novo coronavírus, em 25 de fevereiro, no Hospital Israelita Albert Einstein, em São Paulo (SP). O paciente havia retornado do norte da Itália, região que começava a enfrentar uma explosão de casos de Sars-Cov-2. Ele tinha sintomas como febre e tosse seca — cerca de duas semanas depois do diagnóstico, o paciente se recuperou, segundo o Governo de São Paulo.

Mas especialistas apontam que é pouco provável que o empresário de 61 anos tenha sido a primeira pessoa a pisar em solo brasileiro com o novo coronavírus — cujos casos tiveram início em Wuhan, na China. (LEMOS; BBC NEWS;2020)

Até este momento ninguém tinha a real ideia da dimensão do problema que estávamos prestes a enfrentar tampouco que tantos segmentos da sociedade sucumbiriam a essa pandemia, tudo que se vive hoje foi o primeiro passo para uma profunda mudança em todas as relações até então conhecidas como por exemplo as relações de trabalho e de convivência.

5 AS RELAÇÕES DURANTE A PANDEMIA

É inegável que a pandemia além de muitas mortes e contaminados trouxe também uma profunda transformação nas relações tanto sociais como profissionais, e ao que tudo indica é o novo normal, o que obriga a uma profunda reflexão sobre os quanto preparados e abertos estamos para mudanças.

A peculiaridade deste momento está na rapidez como tudo vem acontecendo, como precisamos nos adaptar a uma nova realidade que inclui o uso de máscaras, o distanciamento social e inclusive a maior dependência dos recursos da tecnologia. A pandemia nos obriga a ter um novo olhar para o futuro pois como já é sabido pela ciência, esta não será a única pandemia que a humanidade enfrentará.

5.1 A convivência em condomínios durante a pandemia

Muitas relações durante a pandemia foram postas a prova pois uma das medidas para conter a disseminação da doença causada pelo novo coronavírus foi a do distanciamento social consequentemente um confinamento obrigatório fortemente defendida pelo Organização Mundial da Saúde, autoridade máxima na saúde mundial.

Os condomínios em especial os verticais foram os que mais foram impactados pelo confinamento pois é um microsistema onde além de oferecer moradias também oferece uma variada gama de entretenimento que consequentemente causa aglomeração. A realidade de muitos moradores era de trabalhar fora toda a semana e aos fins de semana reunir-se com amigos e familiares nas áreas comuns para confraternizar ou simplesmente relaxar. Além da longa permanência das áreas de lazer dos condomínios fechada, muitas unidades passaram a

figurar não somente como moradia, mas também como ambiente de trabalho o supracitado home office.

Todo este tempo de confinamento também serviu como palco para a solidariedade, mas também para a intolerância, pois a vida em condomínio pode ser muito confortável, mas para uma boa convivência entre os moradores é necessário seguir as normas previstas tanto na convenção de condomínio como no regimento interno.

Desde março, início do isolamento social, o número de **reclamações entre vizinhos nos condomínios** triplicou, segundo levantamento da Abadi, associação de administradores de imóveis. E muitas dessas brigas acabaram se tornando ações judiciais. (LÜDERS; EXAME;2020)

Como em todo conflito o mais indicado é o diálogo, principalmente em uma época em que deve prevalecer a solidariedade e o bom senso nas relações pessoais.

5.2 Os desafios do síndico durante o confinamento

Como já mencionado anteriormente neste trabalho, o síndico é a figura central no condomínio no que tange as relações de convivência durante este peculiar momento de isolamento social. Como já largamente noticiado nos meios de comunicação é crescente os conflitos entre vizinhos em condomínios, por esta razão um síndico bem preparado e com experiência auxiliará a todos os condôminos a passarem por este momento.

A melhor forma de tentar evitar uma ação judicial é expor suas razões e ouvir os argumentos da outra parte. Uma das formas de impedir que a situação acabe em briga é a mediação e, por esse motivo, a Abadi lançou um protocolo de mediação de conflitos condominiais. É uma espécie de roteiro para a solução pré-processual.

“Todo síndico é também um mediador. Na convivência condominial é natural que conflitos aconteçam, principalmente no momento que estamos vivendo”, acredita o presidente da Abadi, Rafael Tomé. (LÜDERS; EXAME;2020)

Portanto caso o condomínio possua condições financeiras o recomendado seria adotar os serviços de um síndico profissional pois além de ser uma pessoa capacitada é também uma pessoa neutra em caso de conflitos entre condôminos.

As relações entre condôminos normalmente são permeadas por conflitos pois infelizmente muitos moradores ignoram as práticas de boa convivência presentes no regimento interno tornando-se um condômino inconveniente. Durante a pandemia discutiu-se muito até onde poderia chegar à autoridade do síndico, pois muitos direitos estão envolvidos como os de propriedade.

Outro grande motivo para os conflitos são atividades nas janelas ou varandas dos condomínios, como churrascos que deixam cheiro e passam fumaça para outros apartamentos, além de competições de pipa entre moradores e projeção de filmes nas paredes de condomínios. (LÜDERS; EXAME.2020)

A verdade, é que estes conflitos não são novos, mas tornaram-se mais aparentes pois os moradores passam mais tempo em casa o que unido com a incerteza de quando essa limitação terminará deixam todos muito ansiosos e tensos.

Outro ponto que não se pode deixar de mencionar é que com o confinamento para conter a propagação do vírus, o síndico precisa tomar decisões que muitas vezes extrapolam sua competência o que pode se configurar como um ato arbitrário, por essa razão o poder legislativo não poderia ficar inerte enquanto isso muitos recorrem ao poder judiciário para fazer valer seus direitos.

Em paralelo ao trâmite do PL 1.179/20, o Poder Judiciário é acionado para solucionar diversas demandas envolvendo o exercício de administração, por vezes arbitrário, do síndico, que se pauta no argumento legítimo da necessidade de contenção da propagação do novo corona vírus, mas acaba excedendo suas competências, de modo a restringir, de modo desarrazoado, o exercício do direito de uso das unidades autônomas dos condôminos. A título exemplificativo, merecem destaque dois casos. O primeiro, julgado pelo Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso, relaciona-se com o pleito de um casal que obteve o impedimento da entrada da babá e da empregada doméstica no próprio apartamento pelo síndico. Como o casal exercia atividade profissional fora de casa e possuía filhos ainda crianças, foi considerado imprescindível o auxílio das trabalhadoras na residência. Ao permitir a entrada da empregada e da babá no prédio, a magistrada enfatizou que, no caso concreto, a proibição de ingresso de empregados no condomínio não era proveniente de uma deliberação em assembleia, mas sim de um ato isolado do síndico, o qual deveria se limitar a regular o acesso às áreas comuns do edifício, e não às unidades autônomas.(PEÇANHA;SILVA;Migalhas.2020)

O projeto de lei nº 1.179 de 2020 foi convertido em Lei sob o nº 14.010 de junho de 2020 com o escopo de regular as relações privadas, entre elas as atividades do síndico para evitar decisões exageradas e consequentemente uma enxurrada de ações judiciais.

5.3 Os impactos da Lei nº 14.010 de 2020 sob as atividades do síndico

Antes da edição da Lei nº 14.010 em junho de 2020, não havia uma normatização sobre os poderes do síndico durante a pandemia pois é certo que nenhuma convenção de condomínio ou regimento interno poderia prever uma pandemia que exigisse novas formas de convívio. Muitos síndicos utilizaram deste momento de vulnerabilidade para extrapolarem os limites previstos na convenção inclusive impondo medidas contrárias ao texto constitucional. A lei veio delimitar os poderes do síndico porém sem ignorar as medidas de distanciamento social “ Art. 5º A assembleia geral, inclusive para os fins do art. 59 do Código Civil, até 30 de outubro de 2020, poderá ser realizada por meios eletrônicos, independentemente de previsão nos atos constitutivos da pessoa jurídica.”(PLANALTO;2020)

Quando a Lei menciona meios eletrônicos deixa aberto para todos as formas de comunicação desde mensagens de texto instantâneas até correio eletrônico, porém um ponto

deve ser observado, a comunicação deverá ser inequívoca sob pena de nulidade. A lei nº 14.010 de 2020 sofreu veto em seu art.11, tal artigo concedia ao síndico maiores poderes em relação às restrições ao uso das áreas comuns como piscinas e salões de festas, ambientes de constantes aglomerações porém o Código Civil já prevê em seu art.1.348 inciso IV fazer cumprir a convenção e o regimento interno além das decisões em assembleia.

Todos estão seguindo as mesmas restrições desde o início da pandemia, atendendo às orientações dos poderes públicos através dos decretos e da Organização Mundial da Saúde. Me surpreendeu como a maioria dos condôminos abraçou essas medidas, pouquíssimas pessoas questionaram quando as áreas comuns foram interditadas, e os que o fizeram logo entenderam a necessidade de tais medidas", conta Rildo.

Existem, é claro, aqueles que insistem em dizer que é apenas uma gripezinha, afirma o síndico, e que é exagero fazer uso de tantas recomendações. Esse tem sido um dos muitos desafios da gestão em meio à pandemia.

"O descumprimento dessas medidas, infelizmente, não me permite aplicar advertência e multa, pois não temos previsão para tal nas convenções e regimentos internos. O que temos de concreto é apelar para o bom senso. O que, ainda bem, é o que a maioria tem". (DÓREA; A TARDE;2020)

Felizmente o comportamento antissocial em tempos de pandemia é minoria, no entanto é mister que toda a sociedade compreenda que as medidas restritivas aos direitos individuais são em prol a bem comum de todos, aos direitos coletivos.

Durante a pandemia muitos mandatos expiraram, isto é, novo síndico deveria ser eleito ou reconduzido ao cargo, porém com a proibição de aglomeração os mandatos serão prorrogados até 30 de outubro de 2020, no entanto é prudente que mesmo por meios eletrônicos uma nova assembleia seja agendada tão logo seja permitido.

É muito temerária a recomendação de *adiamentos das assembleias* feita por alguns profissionais da área condominial, justificada pela impossibilidade de se reunir em assembleia. Ora, mais cedo ou mais tarde, o síndico não vai conseguir mais contratar, não terá poderes e autorizações dos condôminos para tanto. O síndico nada mais é do que um prestador de contas, age em nome dos seus condôminos que o elegeram. (CALLÉ; AO SÍNDICO,2020)

Todas as medidas tomadas pelo síndico um dever ser prioridade, a prestação de contas pois sua ausência poderá ser invocada como possível motivo para destituição do síndico de suas atividades. Durante esta conturbada situação é extremamente recomendado o auxílio do subsíndico para dar mais celeridade e efetividade às comunicações entre os condôminos e o síndico.

Outro desafio encontrado pelo síndico é que infelizmente mesmo com todos os recursos tecnológicos disponíveis no momento a realidade é que muitos moradores não possuem condições de acessar a rede mundial de computadores por não ter conhecimento de

informática, tal realidade é muito comum em condomínios em que há grande quantidade de moradores idosos além de algumas localidades no Brasil não terem um serviço de internet tão eficiente, isso exigirá do síndico muita criatividade e paciência para lidar com estes desafios.

CONCLUSÃO

O presente artigo trouxe à baila os possíveis desafios enfrentados pelos síndicos de condomínios edilícios pois nem mesmo o síndico mais experiente poderia prever que em 2020, na era dos drones, da internet de alta velocidade, a humanidade precisaria aprender a conviver em sociedade e adotar novos hábitos, portanto isso é e sempre será um desafio de mão dupla pois todos os atores envolvidos nesta relação deverão reaprender a conviver em sociedade.

Quando mencionamos sociedade é porque o condomínio edilício se assemelha a uma mini cidade onde em alguns casos o morador nem mesmo precisa sair para ter suas necessidades atendidas, mas claro isso é uma opção e não uma obrigação como a que vivenciamos neste momento. Portanto este artigo tem como objetivo mostrar que novas diretrizes deverão ser adotadas como uma revisão nas convenções de condomínio e até mesmo um maior envolvimento dos condôminos nesta atualização, o síndico enfrentará um outro desafio que extrapola as situações de convivência, com distanciamento social muitos negócios sucumbiram e conseqüentemente o desemprego assolou muitas famílias, então uma das conseqüências é o crescimento da inadimplência, muitos condomínios já estão adotando maneiras de flexibilizar o pagamento das cotas condominiais e outros já estão lançando mão do fundo reserva.

A atividade do síndico vem cada vez mais sendo aprimorada e alcançando um grau de profissionalismo análogo a uma empresa, o condomínio não é uma pessoa jurídica mas mantém relações comerciais e empresariais o que o assemelha a uma atividade empresária, portanto o síndico mais que uma pessoa para resolver problemas assume uma função de gestão.

Dentro da função de gestor, o síndico deverá ter uma gestão enérgica pois deverá saber como se impor diante dos condôminos antissociais, pois infelizmente ainda é uma realidade em todos os condomínios sem exceção, deverá ter conhecimento suficiente ou buscar uma assessoria para saber como conter as práticas nocivas a boa convivência no condomínio tudo embasado em lei sob pena de conduta arbitrária.

O síndico pós pandemia deverá entre outras qualidades, ser criativo pois muitos condomínios são habitados por uma população de idosos, que nem sempre possuem as habilidades para operar as novas tecnologias pois a permissão para assembleias por via remota está permitida até 30 de outubro de 2020 ,certamente será uma inovação que veio para ficar, além disso o regimento interno deverá abarcar não somente a forma de utilização das áreas comuns como determinar o número de pessoas em um mesmo espaço, uma vez que as restrições de uso não poderão ser eternas e certamente serão gradativamente flexibilizadas.

Pós pandemia os síndicos que conseguirem manter uma constante campanha de conscientização das práticas de boa convivência entre condôminos pois conforme notícias veiculados pelos meios de comunicação muitas medidas tomadas durante este período de pandemia permanecerão como por exemplo o trabalho em home office e o ensino remoto, o que consequentemente manterá muitos moradores em casa por um considerável tempo.

É muito importante mencionar que a pandemia todavia não acabou pois ainda não há uma vacina capaz de combater o vírus e exterminar com a contaminação portanto o síndico deverá adotar todas as medidas de segurança e higiene para a todos os condôminos e colaboradores ,além de oferecer treinamento para as boas práticas de segurança como a correta forma de utilização das máscaras até colocação de álcool gel a disposição de todos que acessem as dependências do condomínio.

O síndico pós pandemia deverá estar aberto ao conhecimento e a veracidade das informações não deixando levar-se pelo negacionismo pois a pandemia está entre todos e isso é um fato incontestável ,não sabemos quando isso terá fim nem mesmo se terá fim por isso a figura do síndico em um condomínio ganha novos contornos.

Neste artigo foi possível ver que os desafios enfrentados pelos síndicos durante e após a pandemia não são poucos, isso abrirá uma nova perspectiva do que esperar de um síndico em uma próxima eleição ,uma série de qualidades deverão ser observadas portanto aquele que se candidatar a síndico certamente é uma pessoa de muita coragem e determinação.

Este artigo não tem o viés de desestimular a atividade do síndico mas mostrar que ser síndico em um condomínio requer inúmeras habilidades desde habilidades com o trato humano como na área de gestão ,o que não significa que a atividade de síndico ficará restrita aos síndicos profissionais, pelo contrário ,qualquer um poderá ser síndico desde que esteja disposto a servir e administrar os bens alheios com seriedade e probidade bastando somente buscar a assistência

de uma empresa especializada em administração condominial ou um advogado com vivência e experiência em consultoria para condomínios.

Portanto concluímos que há muito a se trilhar até podermos dizer que a pandemia está controlada, neste momento de dificuldade a sociedade deve se guiar pelos princípios da solidariedade e da cooperação de forma justa e equilibrada.

REFERÊNCIAS

AZEVEDO, André Jobim; GUNTHER, Luiz Eduardo; Villatore, Marco Antônio César. **CORONAVÍRUS NO DIREITO DO TRABALHO – IMAPCTOS E ASPECTOS PRÁTICOS DO COVID-19 NO DIREITO DO TRABALHO**. Curitiba: Ed. Juruá,2020.

BRASIL. **Código Civil Brasileiro de 2002**.Disponível em:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/2002/110406compilada.htm>acesso em 26 de setembro de 2020, às 18h26min.

BRASIL. **Lei nº14.010, de 10 de junho de 2020**.Disponível em:<http://www.planalto.go.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14.010.htm>acesso em 26 de setembro de 2020, às 20h26min.

CALLÉ, Alexandre.**Assembleia virtual em Condomínios em tempo de pandemia. Pode ou não pode?** Disponível em:<<https://www.aosindico.com/informe/assembleia-virtual-em-condominios-em-tempo-de-pandemia-pode-ou-nao-pode>>acesso em 27 de setembro de 2020, às 18h43min.

DÓREA,Priscila.**Sindico tem respaldo no Código Civil para zelar pelos moradores**. Disponível em :< <http://atarde.uol.com.br/imoveis/noticias/2130712-sindico-tem-respaldo-no-codigo-civil-para-zelar-pelos-moradores>> acesso em 26 de setembro às 22h13min.

FARIAS, Cristiano Chaves de; NETTO, Felipe Braga; ROSENVALD, Nelson. **MANUAL DE DIREITO CIVIL**.Salvador:Ed. Juspodivm,2017.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. São Paulo: Ed. Saraiva,2016.

JUNIOR, Luiz Antonio Scavone. **DIREITO IMOBILIÁRIO TEORIA E PRÁTICA**. Rio de Janeiro: Ed. Forense,2017.

LEMONS, Vinícius. **CORONAVÍRUS: POR QUE A PRIMEIRA PESSOA INFECTADA NO BRASIL PODE NUNCA SER DESCOBERTA**. Disponível em: <<http://bbc.com/portuguese/brasil-52334034>>acesso em 25 de setembro de 2020 às 13h32min.

LÜDERS, Germano.**TRIPLICAM OS CONFLITOS ENTRE VIZINHOS DURANTE A PANDEMIA NO BRASIL**. Disponível em: <[http:// https://exame.com/brasil/triplicam-os-conflitos-entre-vizinhos-em-condominios-durante-a-pandemia/](http://https://exame.com/brasil/triplicam-os-conflitos-entre-vizinhos-em-condominios-durante-a-pandemia/)>acesso em 20 de setembro de 2020 às 17h32min.

MARTINEZ, Wladimir Novaes. **DIREITO CONDOMINIAL HORIZONTAL SOLUÇÕES PRÁTICAS, TÉCNICAS E JURÍDICAS**. Curitiba: Ed. Juruá,2020.

PEREIRA, Caio Mario da Silva .**CONDOMÍNIO E INCORPORAÇÕES**. Rio de Janeiro: Ed. Forense,2018.

PROCÓPIO, Argemiro. **O MUNDO EM TEMPO DE PANDEMIA- ENSAIO E DIALÉTICA SOBRE A REPERCUSSÃO DO NOVO CORONAVÍRUS**. Curitiba: Ed. Juruá ,2020.

RIZZARDO, Arnaldo. **CONDOMÍNIO EDILÍCIO E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**. Rio de Janeiro: Ed. Forense,2017.

