

REALIZAÇÃO DAS ASSEMBLÉIAS NESTE MOMENTO DA PANDEMIA

Há algumas semanas, o Brasil tem registrado um número elevadíssimo de novos casos e mortes diárias pela Covid-19, e, diante disso, o sistema de saúde em algumas regiões já está próximo do colapso.

As autoridades, portanto, não tiveram outra alternativa senão a de endurecer as medidas restritivas.

Desde o começo da pandemia, foi possível perceber que os Condomínios foram bastante impactados, seja pela contaminação, como pelas medidas e pelas polêmicas.

Não podíamos deixar, agora, de apoiar e orientar uma medida mais rigorosa com relação às assembleias, qual seja, a de limitar os eventos ao molde virtual, independentemente da permissão legal expressa para que ela aconteça dessa forma.

Como se sabe, o síndico, no papel de representante legal do Condomínio, tem o dever de zelar pelos interesses da coletividade e a pandemia exige uma atuação do Corpo Diretivo que, muitas vezes, pode fugir à regra, mas é necessária para evitar a disseminação da doença, em prol da saúde da coletividade.

Há uma polêmica jurídica bastante significativa sobre a validade das assembleias virtuais e nesse sentido, é bom esclarecer que a lei que estava protegendo de forma explícita esse formato no ano de 2020, já perdeu sua vigência.

Muito embora exista projetos de lei para que o modal permaneça válido, fato é que hoje não há um dispositivo legal específico que suporte a recomendação, mas entendemos fortemente que, apesar da falta da normal legal clara, a caótica situação atual protege os Condomínios em eventual embate judicial. Os riscos embora existam, não podem sobrepujar a defesa do fundamental direito à vida.

É indiscutível que as providências e determinações adotadas pelo representante legal devem ir ao encontro de todas as recomendações oficiais, dos órgãos, governo ministérios e organizações mundiais.

Obviamente, as Convenções de Condomínio não contemplam, especificamente, sobre a decretação de estado de pandemia, até porque com o avanço da ciência e seus controles eficazes, nunca se imaginou chegar a tal estado, no entanto a decretação da pandemia do coronavírus, ao provocar verdadeiro caos mundial, exige a adoção de medidas que ultrapassam o cumprimento de formalidades.

Vejamos o artigo 1.336, IV do Código Civil que estabelece que é dever do condômino não prejudicar a saúde dos demais. Conjugando este artigo com as responsabilidades do Síndico chega-se à conclusão de que **cabe ao Condomínio sim fiscalizar e evitar esse tipo de situação, em especial quanto a exposição dos demais condôminos e ocupantes**. E, ainda, o próprio artigo 1.277 do Código Civil pode servir como base: *“O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.”*.

Incorporando ampla gama de direitos sociais, a Constituição Federal de 1988 consagrou o direito fundamental à saúde nos artigos 1º, III; 6º, 23, II, 196, 198, II e § 2º, e 204, exigindo para seu implemento uma atuação ativa do poder público, que refletem também na tomada de decisões por parte dos representantes legais dos Condomínios. Por ser um direito fundamental, deve possuir a máxima eficácia e efetividade possível, configurando-se ainda como requisito essencial para a **dignidade humana, em âmbito coletivo**, que é fundamento da República segundo o artigo 1º, inciso III, da Constituição.

Assim, nos parece óbvia a defesa da orientação de não convocarem mais assembleias presenciais, até que o panorama se torne mais favorável, já que elementar a superioridade do direito à vida e à saúde da coletividade.

Por todo o exposto, serve a presente para recomendar que os Condomínios e Administradoras não mais privilegiem as Assembleias nos formatos presenciais, devendo fazê-las, se estritamente necessárias, em molde virtual.

Atenciosamente

JOSE ROBERTO GRAICHE JÚNIOR
presidente