

A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers with glass facades, set against a cloudy sky. The buildings create a sense of height and urban density.

KARPAT
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

ISOLAMENTO
SOCIAL E OS
CONDOMÍNIOS

Cartilha Jurídica

Índice

- Introdução – Pg. 04
- Orientações – Pg. 07
 - Débitos do mês – Pg. 08
 - Débitos Condominiais anteriores ao Covid-19 (março) - Pg. 09
 - Suspensão de arrecadação do Fundo de Obras e demais rateios - Pg. 10
 - Suspensão da arrecadação do Fundo de Reserva – Pg. 11
 - Fundo de reserva para custear despesas ordinárias – Pg. 12
 - Receitas diversas para custear despesas ordinárias – Pg. 13
 - Desconto na taxa condominial – Pg. 14
 - Assembleia virtual – Pg. 15
 - Rescisão de contratos diversos – Pg. 16
 - Funcionários com mais de 60 anos e com comorbidades pré-existentes – Pg. 17

Índice

- Morador infectado – Pg. 18
 - Suspensão do pagamento do FGTS – Pg. 19
 - Mudanças – Pg. 20
 - Aplicativos de Hospedagem (AIRBNB) – Pg. 21
 - Obras – Pg. 22
 - Prorrogação mandato do síndico – Pg. 23
 - Fechamento de áreas comuns – Pg. 24
-
- Questões trabalhistas– Pg. 25

Introdução

A pandemia do Covid-19 nos remete a um momento de estado de exceção, dessa forma as regras precisam ser adequadas à nova realidade para que atendam aos anseios da sociedade e, principalmente, para que se preserve o bem maior, a vida, sem que isso represente uma risco à democracia.

A situação atual de estado de exceção se confirma pela alta quantidade de Medidas Provisórias do Executivo, mais de 40, que são impostas em detrimento ao processo normal de elaboração de leis pelo legislativo. Assim, também ocorre no âmbito das relações privadas, inclusive no Direito Condominial, que em função do momento em que estamos vivendo, algumas medidas, mesmo que possam parecer em um primeiro momento contrárias a legislação, também se justificam para a proteção das relações privadas e da vida. Observemos, por exemplo, o PL1179/20 aprovado no Senado e tramitando em regime especial na Câmara dos Deputados.

As medidas tomadas no âmbito condominial levam em conta a interpretação das Medidas Provisórias e Decretos Estaduais, Municipais e Federal, uma vez que em função do momento que estamos passando, as normas estabelecidas nestes instrumentos, por estarmos em estado de exceção, não encontram descrições específicas ao âmbito condominial, dependem de interpretações embasadas em julgados sobre os assuntos em questão levando em conta os princípios gerais do direito, tais como boa-fé objetiva, desequilíbrio da situação econômica, *pacta sunt servanda*, onerosidade excessiva, teoria da imprevisão, princípios gerais do direito, entre outros.

Importante

Orientamos que todas medidas tomadas em tempo de pandemia de forma administrativa ou por assembleia virtual deverão ser ratificadas presencialmente em assembleia assim que possível.

Orientações

As orientações que apontamos nessa cartilha levam em conta os princípios acima descritos, bem como as interpretações dos Decretos, Medidas Provisórias, Doutrina e princípios gerais do direito, mas podem encontrar entendimento diverso por outros advogados.



Débitos do mês

Sugestão de suspensão de juros, multa e correção durante o prazo bancário, que em regra ocorre dentro do mês de vencimento do boleto. Boleto vencidos de um mês para o outro devem pagar encargos. Não obstante exista a previsão da Convenção e do art. 1.336 § 1º, estamos diante de um momento emergencial, onde as entidades e bancos estão prorrogando e repactuando as suas despesas. Ex. **Suspensão do recolhimento do FGTS em março, abril e maio de 2020, em atendimento à MP 927/20; MP 952, de 2020 Posterga o pagamento de taxa e contribuições - TFF (telecomunicações), CONDECINE (audiovisual) e CFRP (radiodifusão pública).**

“O Projeto de Lei 995/20, em análise na Câmara dos Deputados, suspende a cobrança de juros sobre o cheque especial e sobre o saldo de cartão de crédito até o começo de março de 2021 - 60 dias após o encerramento da calamidade pública decretada pelo Congresso Nacional em decorrência da pandemia do novo coronavírus (Covid-19)”. Fonte: Agência Câmara de Notícias

Assim, tanto o governo, quanto entidades privadas estão trabalhando para as postergações dos vencimentos ou isenção de multas.





Débitos Condominiais anteriores ao Covid-19 (março)

Negociar prorrogação de parcelas em aberto em até 60 dias sem encargos adicionais.



Suspensão de arrecadação do Fundo de Obras e demais rateios

Possível, desde que participando o Conselho e que seja ratificado em próxima assembleia presencial.

Lembrando que no caso de obras em andamento, é importante negociar com a empresa a paralisação ou finalização, optando-se pela paralisação, no momento da retomada, poderá acarretar renegociação de valores.

Suspensão da arrecadação do Fundo de Reserva

Impossibilidade em função da natureza da cobrança, que se destina a fazer frente a momentos como este que estamos passando. Além disso, o mesmo está previsto na Convenção, por esta razão a orientação de não suspender.





Fundo de reserva para custear despesas ordinárias

Entendemos que em momentos extremos esta medida poderá ser realizada, mas sugerimos que ocorra no importe não superior a 20% do custo do condomínio (importante ter a aprovação do Conselho). Lembrando que é imprescindível a ratificação da medida em assembleia assim que possível.

Receitas diversas para custear despesas ordinárias

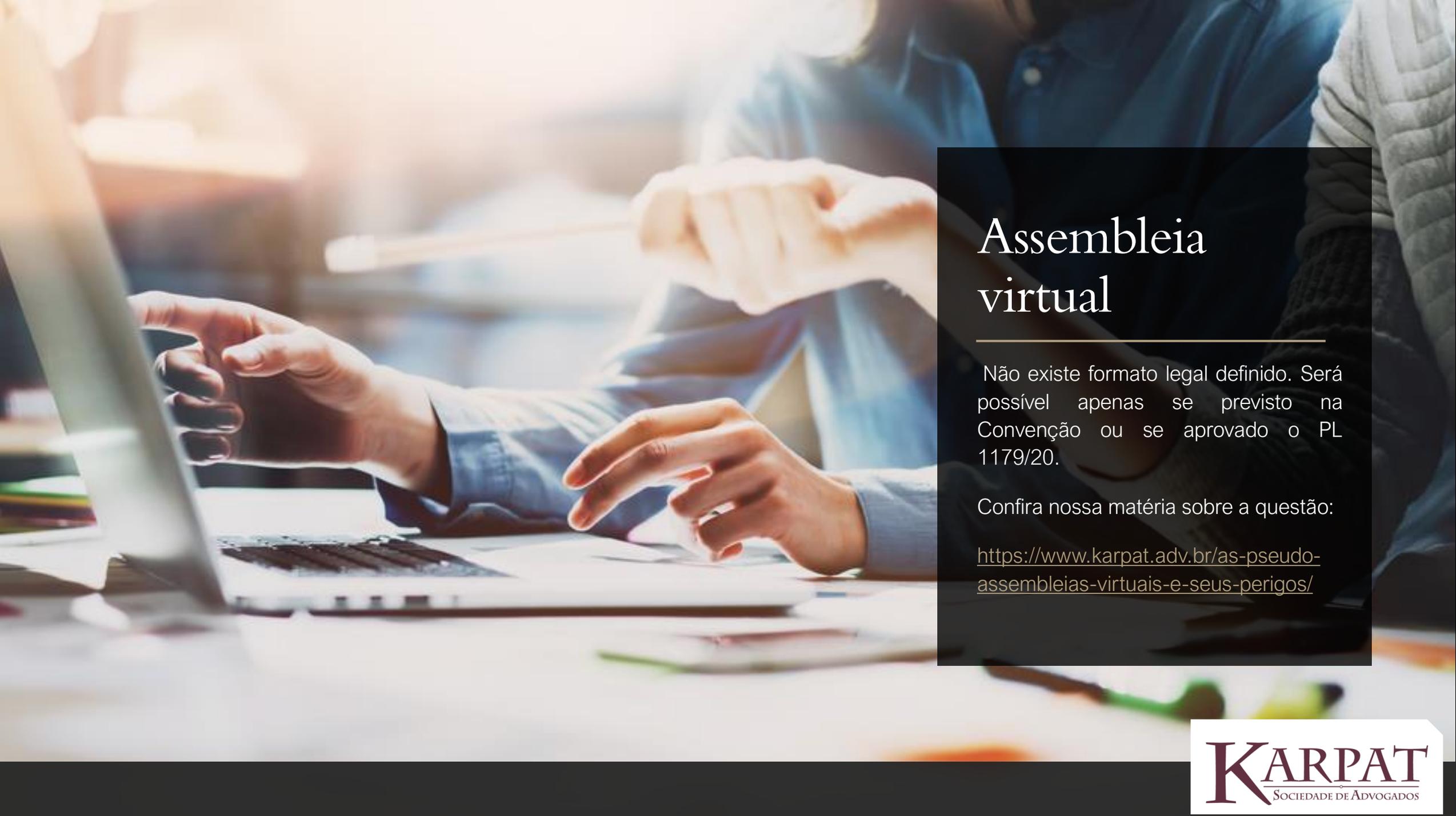
As despesas diversas têm naturezas específicas, diferente do Fundo de Reserva que objetiva situações emergenciais. Assim, não devem ser utilizadas, e tão somente suspensas se a medida for necessária.





Desconto na taxa condominial

Caso o condomínio esteja trabalhado com superávit, ou caso consiga reduzir despesas, estas podem e devem ser repassadas aos seus condôminos. Orientamos que a redução não ultrapasse 20% da cota condominial atual. Tal medida deverá ser ratificada em assembleia geral assim que possível.



Assembleia virtual

Não existe formato legal definido. Será possível apenas se previsto na Convenção ou se aprovado o PL 1179/20.

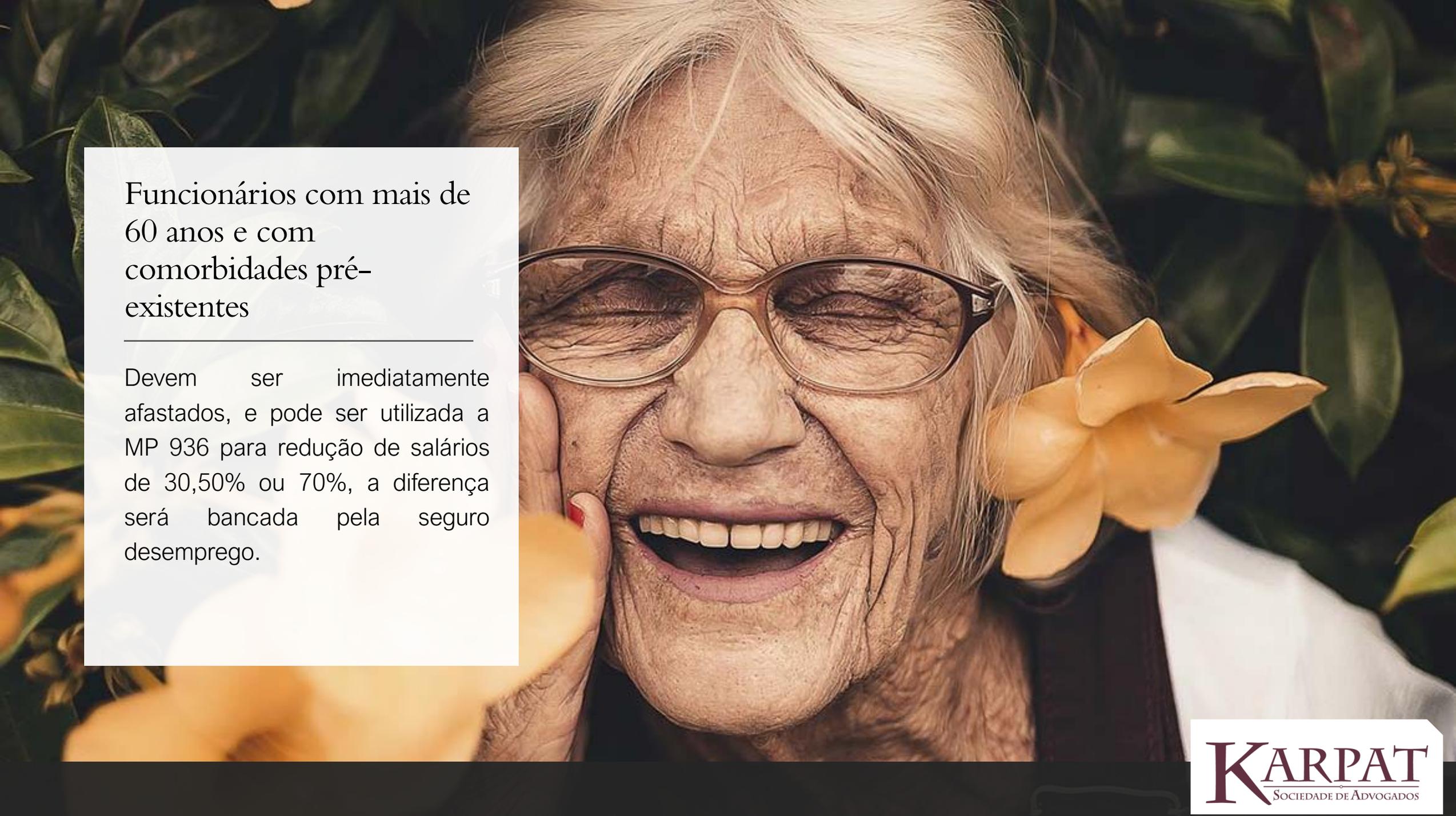
Confira nossa matéria sobre a questão:

[https://www.karp.at.adv.br/as-pseudo-
assembleias-virtuais-e-seus-perigos/](https://www.karp.at.adv.br/as-pseudo-assembleias-virtuais-e-seus-perigos/)

Rescisão de contratos diversos

Somente os que não sejam essenciais ao funcionamento do condomínio e não comprometam futuramente a manutenção do condomínio.





Funcionários com mais de 60 anos e com comorbidades pré-existentes

Devem ser imediatamente afastados, e pode ser utilizada a MP 936 para redução de salários de 30,50% ou 70%, a diferença será bancada pela seguro desemprego.

Morador infectado

Com escopo de preservar a segurança de todos os moradores, nos termos do artigo 22, § 1º, “b” da Lei 4591/64, cumulado com o artigo 1.348, incisos II e V, do Código Civil, o síndico deve ser comunicado caso algum morador esteja contaminado com o Covid-19, sendo que os dados da pessoa devem ser mantidos em absoluto sigilo, porém tal informação é vital para que sejam reforçadas as medidas sanitárias, a fim de proteger todos os condôminos, funcionários e prestadores de serviços.

*Pode ser veiculado um comunicado aos condôminos informando sobre a notificação de contágio, entretanto, SEM a divulgação da unidade.



Suspensão do pagamento do FGTS

MP 927 suspendeu o recolhimento das competências de março, abril e maio de 2020, divididas em 6 parcelas mensais, com a primeira parcela com vencimento em 07 de julho de 2020 e a última em 07 de dezembro de 2020, sem a incidência de multa e encargos pelo pagamento parcelado.



Mudanças

Na medida do possível as mudanças não devem ocorrer, somente em casos emergenciais.

Confira nosso artigo sobre essa questão:

www.karp.at.adv.br/pandemia-e-as-suspensoes-temporarias-nos-condominios/

Aplicativos de hospedagem (Airbnb)

Devem ser suspensas neste momento de pandemia. Neste sentido 40ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo Processo 1026377-84.2020.8.26.0100

Confira nosso artigo sobre essa questão:

www.karp.at.adv.br/aplicativos-de-hospedagem-e-os-cuidados-com-o-coronavirus/



Obras

Devem ser suspensas, somente obras emergenciais ou devidamente justificadas devem ocorrer. Neste sentido: Juizado Especial Cível de Barueri processo 1004447-09.2020.8.26.0068 6ª Vara Cível de Santo Amaro -SP processo número 1017019-98.2020.8.26.0002.

Agravo de Instrumento 2064890-16.2020.8.26.0000, 32ª Câmara de Direito Privado do TJ-SP, Relator Luis Fernando Nishi



Prorrogação mandato do síndico

Entendemos que ele se prorroga automaticamente com base no art. 1.324 do CC. Porém, o mais seguro é ingressar com ação objetivando a prorrogação do mandato neste sentido: 4ª Vara Cível de Carapicuíba- São Paulo, Processo número 1002559-22.2-2-8.26.0127, Agravo de Instrumento 2066794-71.2020.8.26.0000 Relator Andrade Neto, 30ª Câmara e Direito Privado TJ-SP

A prorrogação ocorre de forma automática se a PL 1179/20 for aprovada. Os mandatos vencidos até 20 março de 2020, ficarão prorrogados até 30 de outubro de 2020 automaticamente.

Confira nosso artigo sobre essa questão:

www.karpat.adv.br/adiamento-das-assembleias-de-eleicao-de-sindico-e-a-garantia-juridica-de-prorrogacao-do-mandato-em-tempos-de-pandemia/



Fechamento de áreas comuns

Viável, porém deve haver bom senso. A medida pode ser tomada no âmbito administrativo pelo síndico. O PL 1179/20 dá poderes ao síndico para medidas administrativas para se evitar aglomerações.

O fechamento e a utilização com restrição devem ser analisados caso a caso. Ainda sim, o síndico pode adotar essa medida administrativa atendendo recomendação dos órgãos públicos de saúde a fim de evitar reuniões, aglomeração e circulação.

Confira nosso artigo sobre essa questão:

www.karp.at.adv.br/parecer-sobre-fechamento-de-areas-comuns-e-cancelamento-de-assembleias/

Questões Trabalhistas

Com o intuito de enfrentamento da crise econômica e em razão do estado de calamidade pública decretada pelo Governo Federal, já foram editadas pelo Governo mais de 28 Medidas Provisórias, os textos incluem medidas de liberação de benefícios emergenciais e programa de manutenção de empregos e da renda.

Na esfera trabalhista, foram editadas as Medidas Provisórias de nº 927, 928 e 936 que irão impactar no dia-a-dia dos condomínios.



As medidas provisórias podem ser adotadas pelos condomínios, apesar dos condomínios não terem faturamento, eles são enquadrados como empregador, pois admitem, assalariam e dirigem a prestação de serviços dos funcionários.

Dentre as medidas que os condomínios podem adotar, estão entre elas, o teletrabalho para o pessoal do administrativo, a antecipação de férias individuais, a concessão de férias coletivas, o aproveitamento e a antecipação de feriados, o banco de horas e o diferimento do recolhimento do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.





As outras opções que trarão mais fôlego para os condomínios em razão do possível inadimplemento condominial, são a redução salarial e de jornada e a suspensão do contrato de trabalho, para ambos os casos, o Governo arcará com o pagamento do benefício emergencial.

Essas são medidas que diminuirão o impacto da folha de pagamento dos condomínios dando o fôlego necessário para a manutenção das suas atividades.

Para aplicação dessas Medidas Provisórias é necessário o preenchimento de diversos requisitos e estamos à disposição para prestar a consultoria necessária para o seu condomínio.

KARPAT

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Matriz:

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2413, 6º Andar – Jardim Paulistano – 01451-001 – São Paulo - SP
São Paulo | São Luís | Florianópolis | Maceió | Curitiba | Recife | Salvador | Campo Grande | Joinville |
Porto Alegre | Rio de Janeiro

 (11) 3095.6000 | www.karpat.adv.br

 Karpat Sociedade de Advogados

 @karpat.advogados

 @karpatadvogados