

BOLETIM DE DIREITO CONDOMINIAL - MARÇO DE 2022

Newsletter mensal de direito condominial



**NÓBREGA
COSTA
ADVOGADOS**

APRESENTAÇÃO

Escrito por Vinícius Nóbrega Costa

Há 7 anos, o escritório Nóbrega Costa tem consolidado a sua atuação especializada nas áreas de Direito Condominial e Imobiliário, que se relacionam intimamente.

Temos apego às causas peculiares, que possuem a potencialidade de inovar o meio jurídico e apresentar novas soluções a problemas antigos.

NOVIDADES DESTA EDIÇÃO:

- 1. Lei permite e regulamenta assembleias virtuais e assembleias continuadas.**
- 2. TJDFT afasta condenação ao condomínio por ataque de cachorro à criança nas áreas comuns.**
- 3. STJ decide que condomínio pode proibir locação por Airbnb.**

SIG Quadra 4, Ed. Capital Financial Center, Bloco B, Sala 316

Brasília - DF | CEP 70610-440

(61) 3344-2854 | contato@nobregacosta.com.br

www.nobregacosta.com.br

LEI PERMITE E REGULAMENTA ASSEMBLEIAS VIRTUAIS E ASSEMBLEIAS CONTINUADAS.

Novidade tende a pacificar questão que sempre foi objeto de decisões judiciais controvertidas.

Antes da regulamentação de tais expedientes, os questionamentos a respeito da validade e legalidade sempre foram recorrentes na jurisprudência, em especial porque, para temas que exigem quórum qualificado, o comparecimento massivo dos condôminos era tarefa impossível.

Agora, com o vigência da Lei 14.309, que altera o Código Civil, fica permitida a assembleia virtual e a assembleia continuada.

No entanto, como requisito de validade destas assembleias, alguns procedimentos devem ser observados.

Para a assembleia continuada:

- 1) A maioria simples dos presentes deve autorizar a conversão da assembleia em continuada.
- 2) A sessão de seguimento já deve ser indicada e marcada, com dia e hora, em prazo não superior a 60 dias.
- 3) Deve constar na ata a deliberação pretendida, que não alcançou o quórum especial.
- 4) A ata deve trazer os argumentos que foram apresentados até o momento, e a expressa convocação das unidades ausentes,
- 5) Os votos ficarão registrados e não há a necessidade de que sejam ratificados na assembleia posterior, sendo permitido que, na próxima assembleia, o voto seja alterado.
- 6) A sessão permanente poderá ser prorrogada por quantas vezes forem necessárias até a sua conclusão, no prazo total de 90 dias.

Cabe destacar que, com a regulamentação de tal modalidade de assembleia, a votação continuada deve, necessariamente, seguir o trâmite previsto em lei para tanto, sob pena de nulidade.

Sobre as assembleias virtuais, passa a valer o seguinte:

- 1) Deve ser preservado o direito de voz e voto dos condôminos.
- 2) O edital deve trazer de forma expressa que a assembleia ocorrerá na modalidade virtual, com a menção de como serão computados os votos, instruções de acesso e forma de manifestação.
- 3) Após a somatória de todos os votos e a sua divulgação será lavrada a respectiva ata, também eletrônica, e encerrada a assembleia geral.
- 4) A assembleia eletrônica deverá obedecer aos preceitos de instalação, de funcionamento e de encerramento previstos no edital de convocação e poderá ser realizada de forma híbrida, com a presença física e virtual de condôminos concomitantemente no mesmo ato.
- 5) Normas complementares relativas às assembleias eletrônicas poderão ser previstas no regimento interno do condomínio e definidas mediante aprovação da maioria simples dos presentes em assembleia convocada para essa finalidade.

TJDFT AFASTA CONDENAÇÃO AO CONDOMÍNIO POR ATAQUE DE CACHORRO À CRIANÇA NAS ÁREAS COMUNS

A dona de um cachorro de grande porte foi condenada a indenizar uma criança por danos causados pelo animal. O ataque ocorreu enquanto estavam em espaço reservado para animais de um condomínio.

Ao julgar, o magistrado explicou que a responsabilidade pelos atos praticados por animal recai indubitavelmente sobre seu dono. De acordo com o juiz, houve negligência por parte da proprietária do animal quanto ao dever de guarda. “A culpa, no caso do acidente envolvendo as partes, é da requerida, dona do animal, que, acreditando em um animal irracional (...) retirou dele a focinheira e a coleira, dentro de um espaço público”, registrou, destacando que “o fato do autor da demanda estar sozinho no condomínio, local seguro, não configura negligência dos pais no dever de guarda e vigilância de seus filhos, quando o mesmo é vítima de ato ilícito provocado por terceiros, seja por pessoa seja por animal”.

O magistrado explicou ainda que o condomínio não possui responsabilidade no caso. “No que diz respeito à responsabilidade do condomínio, essa não existe, uma vez que ele coloca placas no local; reserva um local exclusivo para que os condôminos levem seus animais até lá, e ainda, cerca o lugar com grades de ferro, impedindo que animais fujam daquele local. Não pode exigir do condomínio que ele impeça uma criança de brincar com um animal naquele local pelo fato de não estar acompanhado de seus pais. Isso é uma exigência fora do normal”.

STJ DECIDE QUE CONDOMÍNIO PODE PROIBIR LOCAÇÃO POR AIRBNB

No caso, ministros consideraram que aluguel tem natureza comercial, o que desrespeita a convenção do condomínio

A discussão se deu no REsp 1.819.075/RS. O processo envolve dois condôminos que são representados no STJ pelo Airbnb. O caso chegou à Corte após o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (TJRS) determinar que o aluguel por meio da plataforma digital representa uma atividade comercial, fato que seria contra as regras do condomínio.

Segundo a Corte, trata-se de um contrato “atípico”, que não possui a mesma natureza de um aluguel por temporada e, conseqüentemente, não tem natureza residencial.

No caso concreto, os donos do apartamento disponibilizavam serviço de internet e lavanderia aos hóspedes, reforçando a natureza comercial do negócio.

Apesar disso, os ministros responsáveis pela proibição da locação destacaram que o Poder Legislativo ainda precisa se manifestar sobre o assunto, já que ainda não existe regulamentação clara sobre o tema. Os ministros também afirmaram que o resultado final não representa uma proibição ao modelo de negócios da Airbnb, mas somente ao caso concreto discutido nos autos.