



Cristiane Ono: Os condomínios e a Lei 14.010

No dia 10 de junho deste ano, entrou em vigor a Lei Federal nº 14.010, que trata do Regime Jurídico Emergencial e Transitório das Relações Jurídicas de Direito Privado (RJET) no período de pandemia da



No que concerne ao Direito Condominial, restaram

sancionados os artigos 12 e 13 da referida lei. O primeiro citado trata da realização de assembleia virtual, ou, na impossibilidade, de prorrogação do mandato do síndico até 30 de outubro deste ano. Já o segundo reforça a obrigatoriedade da prestação de contas, sob pena de destituição do cargo.

Não obstante a segurança jurídica causada pela aprovação da medida, é preciso ressaltar que houve veto presidencial em relação ao artigo 11 do Projeto de Lei nº 1179/2020. Este que concedia ao síndico poderes excepcionais para restringir a utilização das áreas comuns de condomínios, assim como proibir a realização de reuniões e festividades — inclusive nas unidades autônomas — e o uso dos abrigos de veículos por terceiros.

De acordo com a Mensagem nº 33, publicada no Diário Oficial da União na mesma data, o veto presidencial se fundamenta na limitação da vontade dos condôminos, que somente poderia ocorrer mediante deliberação coletiva em sede de assembleia.

Embora o significativo esforço em preservar a soberania das assembleias condominiais, é de ressaltar que as regras vetadas foram elaboradas por competente comissão de juristas, conduzida pelo professor Otávio Luiz Rodrigues Junior, e extensivamente analisadas pelos membros do Congresso Nacional.

A concessão de tais poderes aos síndicos, por tempo determinado, acarretaria em maior autonomia e celeridade na adoção das medidas entendidas como imprescindíveis à diminuição do contágio pelo novo coronavírus, a depender das circunstâncias específicas do Estado e do município onde se situa o condomínio.



Considerando o veto presidencial, a limitação de uso das áreas comuns — tais como piscina, churrasqueiras, academias e entre outras —, assim como a proibição de reuniões nas unidades privativas, ainda que de boa-fé e no intuito único de preservar a vida e a saúde dos condôminos, serão submetidas ao procedimento deliberativo ordinário previsto no Código Civil e nas normas condominiais internas.

Dessa forma, a primeira medida a ser tomada pelo síndico que pretende proibir ou restringir a aglomeração de pessoas nas áreas comuns e privativas do condomínio é a convocação de assembleia, em cujo edital deverá constar expressamente a necessidade de que o tema seja submetido a votação.

Em interpretação extensiva do artigo 12, *caput*, da Lei nº 14.010/2020, a veiculação do edital de convocação poderá ser realizada por meios eletrônicos, a exemplo de e-mails e aplicativos de mensagens instantâneas, recomendando-se, por cautela, a manutenção e guarda dos respectivos comprovantes de envio a todos os condôminos.

Respeitado o prazo da convocação, a assembleia poderá ser efetuada, igualmente, por intermédio de ferramentas eletrônicas, desde que estas estejam disponíveis aos moradores, levando-se em conta a realidade fática de cada condomínio.

Date Created

30/07/2020