



Jéssica Wiedetheuper: As assembleias virtuais nos condomínios

O Código Civil, no artigo 1.334, inciso III, dispõe que na convenção condominial se determinará a forma da convocação das assembleias, não havendo qualquer restrição à sua realização na forma virtual, dado o caráter não restritivo dessa norma. Em regra, quando não há previsão, somente poderá ser implementado o uso de plataforma digital caso haja a alteração da convenção por votação de dois terços



Com a evolução dos meios de comunicação e a maior

segurança nas informações, a regulamentação das assembleias virtuais entrou também em debate no Poder Legislativo.

O Projeto de Lei (PL) nº 548 de 2019 [1], que pretende possibilitar a realização da assembleia por meio virtual, independentemente de situação emergencial, propõe-se a "*permitir à assembleia de condôminos votação por meio eletrônico ou por outra forma de coleta individualizada do voto dos condôminos ausentes à reunião presencial, quando a lei exigir quórum especial para a deliberação da matéria*", como, por exemplo, para alteração da fachada, alteração da convenção condominial, entre outras.

Com o surgimento da pandemia da Covid-19, o debate aflorou ainda no PL nº 1179/2020, de autoria do Senador Anastasia, que, entre outros temas, discorre sobre a assembleia virtual durante a calamidade. No referido PL, consta a viabilidade da realização de assembleia e votação por meio virtual, em razão do caráter emergencial decorrente da pandemia da Covid-19 [2], superando, assim, a necessidade de alteração da convenção condominial prevista no Código Civil.

Independentemente se as assembleias virtuais forem autorizadas por novo dispositivo legal ou se forem autorizadas pela convenção condominial, é essencial a produção e guarda de documentos que atestem que todos os condôminos foram convocados (artigo 1.354 do Código Civil) e que se utilize ferramenta eletrônica idônea na realização da assembleia, que permita anexar documentos pertinentes, o registro dos debates e dos votos e, ainda, atestar a autoria e integridade dos votos e da respectiva ata. A adoção dessas medidas permite a preservação da solenidade que é inerente à assembleia, evitando questionamentos ou nulidades das decisões tomadas na assembleia virtual.



O uso de ferramentas tecnológicas pelos condomínios tem se mostrado conveniente para viabilizar a continuidade de suas atividades em meio ao atual cenário de excepcionalidade gerado pela pandemia da Covid-19 e sua adoção é um caminho sem volta, pois propicia maior conforto, agilidade e potencializa a maior presença dos condôminos.

Fato é que, apesar de alguns condomínios já realizarem a assembleia virtualmente, a previsão legal dessa possibilidade certamente transmite segurança e estimula a maior utilização deste meio que antes sequer era cogitado por alguns condomínios. É uma tendência sem volta.

[1] <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=7910866&ts=1574261791671&disposition=inline>

[2] Artigo 12, PL 1179/2020.

Date Created

13/05/2020