

## Allan Machado: Assembleias permanentes, virtuais e híbridas

Foram três modificações trazidas pela Lei 14.309, de 8 de março de 2022, sendo as duas primeiras com a, concernente às sociedades civis.



A primeira foi a inclusão do parágrafo primeiro e seus

incisos, no total de 4, bem como a criação dos parágrafos 2º e 3º ao artigo 1.353.

Nesta primeira parte das novidades, o legislador se preocupou em regulamentar a possibilidade de converter a reunião/assembleia em *sessão permanente*.

A segunda mudança trazida pela referida Lei foi a criação do artigo 1.354-A, que trouxe dois incisos e seis parágrafos, todos eles direcionados à regulamentação e realização das assembleias virtuais e híbridas.

A terceira e última modificação foi com relação à inclusão do artigo 4º-A da Lei 13.019/2014, pelo qual se possibilitou que a sociedade civil realize suas reuniões, deliberações e votações virtualmente.

Por fim, neste breve estudo, somente abordaremos as modificações referentes aos condomínios edilícios.

### **Assembleia (artigo 1.353)**

Devido ao aumento substancial do número de unidades, os condomínios enfrentam muita dificuldade quando precisam obter um quórum qualificado, pois poucos são os condôminos que comparecem na assembleia para votar.

Podemos citar, como exemplo, o quórum de 2/3 referente à modificação da convenção condominial. Se o condomínio possui 500 unidades, será necessário que 333 condôminos compareçam e votem naquela assembleia.

A votação para obter o quórum integral deverá ocorrer naquele dia, naquela assembleia, e caso o quórum não seja atingindo, *em regra*, o condomínio teria que fazer o trabalho todo de novo, ou seja, na realidade, é praticamente impossível obter um quórum qualificado em um condomínio com várias unidades.

Diante disso, o legislador trouxe na lei (*alguns condomínios possuem a possibilidade de suspensão da assembleia em suas convenções*) a possibilidade e as regras para converter a assembleia em uma sessão permanente.

O parágrafo primeiro do artigo 1.353 prevê que quando houver necessidade de quórum especial, seja ele previsto em lei ou convenção, e o mesmo não for atingido, a assembleia, por meio de decisão da maioria dos presentes, poderá autorizar o presidente a converter a referida solenidade em *sessão permanente*, desde que sejam obedecidos alguns requisitos, estes previstos nos incisos I a IV.

Para o adiamento/suspensão será necessário que 1) sejam indicadas a data e a hora da sessão em seguimento; 2) sejam especificadas as deliberações que serão tratadas; e a 3) razão do quórum especial não atingido. Contudo, *o adiamento/suspensão não poderá ultrapassar o prazo de 60 dias, podendo ser prorrogada quantas vezes for necessário, desde que seja concluída no prazo de 90 dias, contado de sua data de abertura*.

Temos duas questões temporais relevantes, *a primeira* é que a suspensão entre a assembleia inicial e as assembleias de continuação não poderá ultrapassar o prazo de 60 dias, já *a segunda* é que a assembleia deverá ser encerrada no prazo total de 90 dias contados da sua data de abertura, sob pena de nulidade, uma vez que a lei foi clara ao mencionar os aludidos prazos.

Os condôminos presentes na assembleia deverão ser expressamente convocados naquele ato referente à assembleia em continuação, e os condôminos ausentes deverão ser, obrigatoriamente, convocados na forma prevista na convenção condominial, conforme previsto no inciso II (todavia, por cautela, o ideal é que todos sejam convocados na forma prevista na convenção).

Ao adiar a assembleia, o presidente e o secretário deverão lavrar ata parcial de tudo o que foi tratado até aquele momento, e a mesma deverá ser enviada para todos os condôminos, conforme as regras estipuladas na convenção de cada condomínio.

A assembleia de continuação deverá ocorrer, por óbvio, no dia e na hora designadas, e a ata deverá ser feita em complemento a ata parcial, com a inclusão das novas consolidações e, assim, por conseguinte, até o encerramento total da assembleia.

Conforme a inteligência do parágrafo 2º do aludido artigo, os condôminos que já votaram não são obrigados a comparecer nas assembleias em continuação para ratificar os seus votos, uma vez que os mesmos serão computados e incluídos na ata daquela assembleia.

Todavia, caso o condômino, por qualquer motivo, deseje modificar o seu voto, terá que comparecer em uma das assembleias e deixar registrado a sua alteração.

Resumidamente: para converter a assembleia em sessão permanente será necessário:

- A aprovação da maioria dos presentes, caso não tenha obtido o quórum especial;
- A assembleia poderá ser prorrogada tantas vezes que forem necessárias, todavia, não poderá haver lapso temporal entre as assembleias maior do que 60 dias e a mesma deverá ser encerrada totalmente no prazo de 90 dias, contado da data de sua abertura;

—

Para tornar uma assembleia permanente, deverá ser fixada a data e a hora da assembleia em continuação e identificar as deliberações pretendidas, em razão da não obtenção do quórum especial;

– Os condôminos presentes na assembleia deverão ser expressamente convocados naquele ato, e, os condôminos ausentes deverão ser convocados na forma prevista na lei (por cautela, sugerimos que todos os condôminos sejam convocados na forma prevista na convenção);

– Para cada assembleia deverá ser lavrada ata parcial com as questões tratadas e deliberadas até aquele momento, e as referidas atas deverão ser feitas sempre em complemento com a ata anterior, devendo ser enviadas para os condôminos na forma prevista na convenção condominial;

– O condômino que já votou não é obrigado a participar das assembleias em continuação, a não ser que deseje alterar o seu voto.

### **Assembleias virtuais ou híbridas (artigo 1.354-A)**

Conforme mencionado acima, as restrições concernentes à pandemia aceleraram o processo referente à realização das assembleias virtuais ou híbridas, ainda que em caráter emergencial temporário.

Com o artigo 1.354-A do Código Civil, agora, os condomínios possuem a possibilidade/faculdade de realizarem as assembleias de modo virtual ou híbrido, desde que não sejam tais formas vedadas pela convenção condominial.

Frisa-se que o legislador concedeu uma faculdade aos condomínios, ou seja, as assembleias virtuais ou híbridas não são obrigatórias mas, sim, facultativas, desde que não sejam vedadas pela convenção condominial e que as regras sejam previamente aprovadas em assembleia convocada para o referido fim, conforme veremos adiante.

O *caput* do referido artigo é claro ao mencionar que a convocação, a realização e a deliberação de qualquer assembleia poderão ocorrer de forma eletrônica.

De acordo com o referido artigo, o condomínio não só poderá fazer a assembleia virtual, como, também, poderá convocar condôminos para a assembleia de forma eletrônica, como e-mail, por exemplo.

A convocação por meio eletrônico gerará uma grande economia para o condomínio e trará mais agilidade e facilidade para a convocação das assembleias. Contudo, também, trará alguns riscos e inseguranças para o processo.

Todavia, é importante ressaltar, tais procedimentos por meios eletrônicos só serão permitidos se a convenção condominial não proíba tais possibilidades.

Como é um assunto novo, dificilmente um condomínio terá este assunto em sua convenção. No entanto, antes de praticar qualquer ato, deve-se analisar a convenção condominial com cautela.

O inciso I, do artigo 1.345-A, é claro ao mencionar que "*I – tal possibilidade não seja vedada na convenção de condomínio*", ou seja, os procedimentos eletrônicos só não serão aceitos se a convenção vedar.

Se a convenção for omissa, neste momento, ao nosso sentir, entendemos que os procedimentos referentes às assembleias poderão ocorrer de forma eletrônica.

Superada essa questão concernente a proibição e omissão, salienta-se que embora a assembleia seja virtual ou híbrida, deverá ser assegurado o direito a voz e ao voto de todos os participantes, sejam eles virtuais ou presenciais.

Para convocar a assembleia virtual ou híbrida, o condomínio deverá confeccionar o edital respeitando as regras estipuladas em sua convenção, como, por exemplo, prazo de convocação, e, em complemento, deverá constar no edital as instruções sobre o acesso, realização, manifestação, forma de representação/entrega e validação de procuração, forma de coleta de votos e eventuais instruções sobre o sistema que será utilizado, bem como os preceitos de funcionamento e de encerramento da assembleia.

Todos os votos deverão ser devidamente computados, sejam eles virtuais ou presenciais, no caso de assembleia híbrida, e a sua divulgação deverá constar na ata da assembleia, que poderá ser eletrônica.

Como a ata poderá ser eletrônica, bem como a convocação, obviamente, os documentos pertinentes à ordem do dia poderão ser disponibilizados de forma eletrônica.

Os condomínios, em absoluto, não poderão ser responsabilizados por problemas decorrentes dos aparelhos de informática e/ou da conexão à internet dos condôminos ou de seus representantes legais, nem por qualquer outra situação que esteja fora de seu controle.

O parágrafo 5º do artigo 1.354-A informa que as normas referentes às assembleias virtuais poderão ser previstas no regimento interno do condomínio e aprovadas mediante quórum de metade mais um dos presentes (maioria simples), na assembleia que foi convocada para a referida finalidade.

O referido parágrafo menciona que as regras poderão constar no regimento interno, ou seja, é uma faculdade, e não uma obrigatoriedade.

Isso é importante mencionar, tendo em vista que após a Lei 10.931/04, o quórum para modificação do regimento interno deixou de ser fixado pelo Código Civil e passou a ser estipulado pela convenção condominial. Entretanto, existem diversas convenções que preveem que o quórum para modificar o R.I. seria de 2/3.

Caso isso ocorra no seu condomínio, não mude o R.I. na hipótese de ter dificuldade de obter o referido quórum. Delibere a questão e coloque as regras na ata da assembleia que foi convocada especialmente para o referido assunto, uma vez que o parágrafo 1º, do artigo 24º da lei 4591/64 é taxativo ao afirmar que *"as decisões da assembleia, tomadas, em cada caso, pelo quórum que a Convenção fixar, obrigam todos os condôminos"*.

Em complemento ao parágrafo transcrito acima, não é dispendioso ressaltar que o síndico é obrigado a cumprir as determinações das assembleias, conforme inciso IV do artigo 1.348 do CC.

Por fim, conforme mencionado no início, o presente estudo não se debruça nas divergências e pontos polêmicos da nova Lei, ele se destinou, apenas, para passar os esclarecimentos iniciais sobre o assunto e nortear os condomínios e condôminos sobre as mudanças.

**Date Created**

17/03/2022