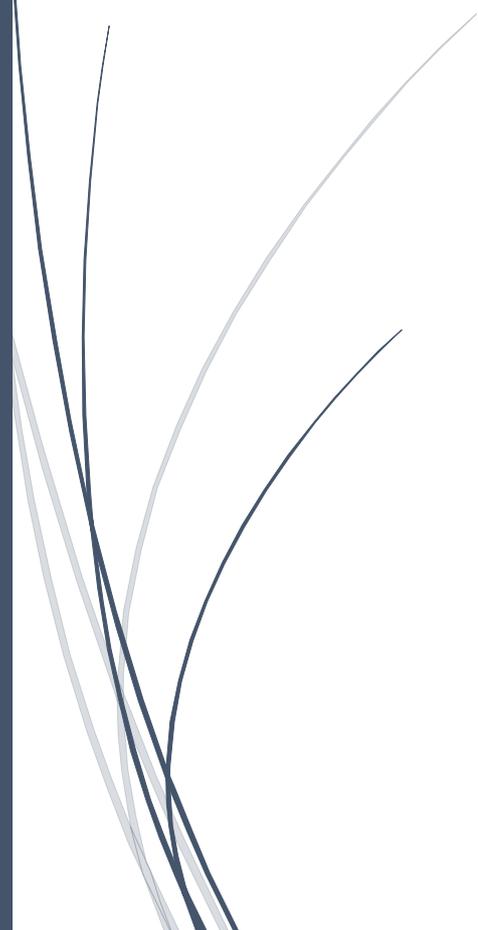


Sexta-feira, 15 de maio de 2020

**AS ASSEMBLEIAS DIGITAIS NOS  
CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS. UMA  
SOLUÇÃO OU UMA  
INSEGURANÇA JURÍDICA  
DIANTE DA PANDEMIA DO  
COVID-19.**



Lamentavelmente, estamos vivenciando um período de muitas turbulências em que temos que deixar de lado todo e qualquer pensamento individualista e pensar no coletivo. A pandemia do novo coronavírus (COVID-19) mudou nações, alterou o comércio mundial, afetou a economia e, seguramente, afetará todo o comportamento humano de viver em sociedade. Os condomínios, o “comum a todos”, foram severamente impactados, pois diante das regras mais rígidas de circulação e vedação de aglomerações decretadas por autoridades públicas, tiveram toda sua rotina alterada e todas as relações entre em condôminos, síndicos e funcionários potencializadas diante desta crise. O objetivo do presente estudo é discorrer sobre a viabilidade ou não da realização de Assembleias Condominiais Digitais nos condomínios edilícios e sua segurança jurídica.

#### ▪ DA ASSEMBLEIA CONDOMINIAL NO AMBIENTE DIGITAL

Cumprido destacar que não será objeto do presente trabalho as situações em que se pode realizar uma Assembleia no ambiente digital, mesmo em caráter excepcional, como no presente caso de restrições de aglomerações em virtude do coronavírus. Iremos analisar a legalidade, apresentando os pontos principais de insegurança jurídica, para ao final darmos um parecer e a solução para tal fato.

O Plenário da Câmara dos Deputados, em 14 de maio de 2020, aprovou o Projeto de Lei 1179/20 do Senado Federal, que cria regras transitórias para as relações jurídicas privadas durante a pandemia de Covid-19, como contratos, direito de família, relações de consumo e entre condôminos. Devido às alterações do texto-base, o Projeto retornará ao Senado para uma nova análise.

Apesar do referido projeto trazer artigos que tratam dos poderes dos síndicos para restringir o uso de áreas comuns, bem como de evitar aglomerações, os condomínios já estão adotando tais práticas diante dos vários decretos estaduais e municipais que versaram sobre o tema. Ademais, cumpre destacar que segundo a essência do Direito de Vizinhança, o artigo 1.336, IV, do Código Civil brasileiro, determina que é dever do condômino não prejudicar a saúde dos demais. Fazendo uma leitura conjunta com as atribuições do Síndico previstas no artigo 1.348, também do Código Civil, chega-se à conclusão de que cabe ao síndico fiscalizar tal dever, especialmente no que toca o uso das partes comuns e exposição aos demais condôminos e ocupantes. Muito embora os vizinhos também possam tomar suas medidas individuais com base no artigo 1.277 do Código Civil.

Ainda sobre o tema em apreço, tramita no Congresso Nacional o Projeto de Lei nº 548, de 2019, o qual acrescenta o art. 1.353-A à Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, para fazer existir a possibilidade de uma Assembleia por meios digitais 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.

Ocorre que o ponto controvertido que objetivamente causa insegurança jurídica para as Assembleias Digitais é que a mesma não encontra um procedimento específico na legislação condominial, posto que no art. 1.350 do Código Civil determina que “*convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção (...)*”.

Como exposto acima, compete a Convenção Condominial (art. 1.350 do Código Civil) estabelecer a forma de convocação e realização de uma Assembleia Condominial, valendo salientar que para alterar a Convenção, necessário se faz um quórum de 2/3 dos condôminos, conduta praticamente impossível diante das recomendações de isolamento para o combate ao COVID-19.

Nota-se que por diversas vezes, mesmo fora do período da pandemia, Assembleias digitais eram pouco recomendadas, diante do risco de algum condômino insatisfeito comprovar judicialmente ou não, falhas como por exemplo: uma simples ausência do recebimento do edital ou do acesso à plataforma de realização da sessão assemblear.

Assim, entendemos que uma Assembleia no ambiente digital para que ocorra com segurança, deve seguir primordialmente três princípios básicos: ser **técnica**, **objetiva** e **acessível**. Ser uma Assembleia **técnica**, pois os temas abordados deverão ser bem conduzidos, com explicações claras e que, como veremos adiante, poderão ser submetidos previamente para os condôminos. **Objetiva**, pois de tão claros os temas abordados, cada condômino poderá simplesmente aprovar, desaprovar ou abster-se diante de um item colocado em pauta. Para tanto, necessário se faz que cada condomínio procure advogados habilitados e especialistas que os orientem desde a redação do edital, nos itens objeto da pauta, seus quóruns e a maneira mais clara de se submeter à Assembleia. **Acessível**, pois cada condômino além de receber o edital em tempo hábil, como em uma Assembleia presencial, deverá ter meios técnicos e ferramentas para exercer seu poder de voto e todos seus argumentos, desde que devidamente quite com as taxas condominiais, é claro.

Partindo-se destes três princípios básicos, entendemos que, por analogia, podemos nos utilizar de outras legislações para tentar encontrar segurança para que a Assembleia Condominial Digital ocorra, valendo destacar que em nenhum momento, no presente ordenamento, até a aprovação do Projeto de Lei 1179/20, as Assembleias Digitais serão revestidas como um ato jurídico perfeito, senão veja-se o art. 104 do CC:

*“Art. 104. A validade do negócio jurídico requer:*

*I – agente capaz;*

*II – objeto lícito, possível, determinado ou determinável;*

*III – forma prescrita ou não defesa em lei.”*

Deste modo, vale destacar que há muito as Assembleias no ambiente digital já eram realizadas nas Sociedades Anônimas e neste sentido, sobre a Assembleia virtual no âmbito das S/A, a Lei nº 12.431, de 24 de Junho de 2011/ Conversão da Medida Provisória nº 517, de 2010, institui:

*“Art. 121. ....  
Parágrafo único. Nas companhias abertas, o acionista poderá participar e votar a distância em assembleia geral, nos termos da regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários.”*

No mesmo passo, o Ministério da Economia, através da Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital, Secretaria de Governo Digital e Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração, editou, durante a pandemia do COVID-19, Instrução Normativa nº 79, de 14 de abril de 2020, a qual regulamentou a participação e votação a distância em reuniões e Assembleias de sociedades anônimas, fechadas, limitadas e cooperativas.

Assim, buscando trazer segurança jurídica para as deliberações tomadas em ASSEMBLEIAS CONDOMINIAIS DIGITAIS seguimos com sugestões de regulamentação, posto a já mencionada ausência de dispositivo legal.

#### ▪ DO EDITAL DE CONVOCAÇÃO

Com base nas normativas expostas, entendemos que o edital da Assembleia Condominial Digital (**Anexo I**), além das outras exigências previstas em Lei, deverá conter, por óbvio, que a mesma se realiza num ambiente digital, indicando o endereço eletrônico para o acesso, a plataforma ou sistema, como serão apresentadas as procurações e a forma que os condôminos poderão apresentar seu voto previamente ou não, através do boletim de voto, cuja sugestão de modelo consta no **Anexo II** do presente artigo.

Além dos pontos acima, entendemos que devem constar considerações preliminares com base em todas as medidas governamentais que determinam a situação de emergência em saúde e dispõe sobre medidas para enfrentamento e contenção da infecção humana pelo novo coronavírus, COVID-19. Além disto, chamando atenção ao disposto na Convenção do Condomínio, cumulado com os termos do art. 1.348, do Código Civil, os quais determinam que compete ao Síndico convocar a Assembleia, bem como, representar ativa e passivamente o Condomínio, praticando em juízo ou fora dele, atos necessários à defesa dos interesses comuns (**Anexo I**).

## ▪ SUGESTÃO DE REGULAMENTAÇÃO

### CAPÍTULO I DAS ASSEMBLEIAS CONDOMINIAIS DIGITAIS

*Art. 1º A Assembleia objeto do presente edital será realizada em ambiente digital, posto que os condôminos só poderão participar e votar a distância.*

*§ 1º A participação e a votação a distância dos condôminos pode ocorrer mediante o envio de boletim de voto a distância e/ou mediante atuação remota, via sistema eletrônico.*

*§ 2º Para todos os fins legais, as reuniões e assembleias condominiais digitais serão consideradas como realizadas no condomínio.*

*§ 3º A presente regulamentação não se aplica às reuniões e assembleias em que a participação e a votação de condôminos sejam exclusivamente presenciais.*

*Art. 2º As reuniões e assembleias condominiais digitais deverão obedecer às normas atinentes ao Código Civil, bem como às normas da Convenção Condominial, conforme o caso, quanto à convocação, instalação e deliberação.*

*§ 1º Os documentos e informações a serem disponibilizados previamente à realização da reunião ou assembleia condominial digital devem não apenas observar os mecanismos de divulgação já previstos em Lei, como também ser disponibilizados por meio digital seguro.*

*§ 2º O instrumento de convocação deve informar, em destaque, que a reunião ou assembleia será digital, conforme o caso, detalhando como os condôminos podem participar e votar a distância.*

*§ 3º As informações de que trata o § 2º deste artigo poderão ser divulgadas no anúncio de convocação de forma resumida, com indicação de endereço eletrônico onde as informações completas devem estar disponíveis de forma segura.*

*§ 4º O condomínio deve adotar sistema e tecnologia acessíveis para que todos os condôminos participem e votem a distância na assembleia ou reunião digital.*

*§ 5º O condomínio não poderá ser responsabilizado por problemas decorrentes dos equipamentos de informática ou da conexão à rede de computadores dos condôminos, assim como por quaisquer outras situações que não estejam sob o seu controle.*

*Art. 3º O anúncio de convocação deve listar os documentos exigidos para que os condôminos, bem como seus eventuais representantes legais, sejam admitidos à reunião ou assembleia semipresencial ou digital.*

*§ 1º Cada condômino pode solicitar o envio prévio dos documentos mencionados no anúncio de convocação, devendo ser admitido o protocolo por meio eletrônico.*

*§ 2º O procurador de algum ou vários condôminos pode participar da assembleia ou reunião digital desde que apresente os documentos pertinentes até 30 (trinta) minutos antes do horário estipulado para a abertura dos trabalhos, ainda que tenha deixado de enviá-los previamente.*

*Art. 4º A administração do condomínio pode contratar terceiros para executar, em seu nome, o processamento das informações nas reuniões ou assembleias digitais, mas permanece responsável pelo cumprimento do disposto na Lei e na Convenção.*

*Parágrafo único. O Condomínio deverá manter arquivados todos os documentos relativos à reunião ou assembleia digital, bem como a gravação integral dela, pelo prazo aplicável à ação que vise a anulá-la.*

*Art. 5º Para todos os efeitos legais, considera-se presente na reunião ou assembleia condominial digital, conforme o caso, o condômino:*

*I - que a ela compareça ou que nela se faça representar;*  
*II - cujo boletim de voto a distância tenha sido considerado válido pela presidência da mesa; ou*  
*III - que, pessoalmente ou por meio de representante, registre sua presença no sistema eletrônico de participação e voto a distância disponibilizado pela administração do condomínio.*

*Parágrafo único. Os livros aplicáveis e a ata da respectiva reunião ou assembleia digital poderão ser assinados isoladamente pelo presidente e secretário da mesa, que certificarão em tais documentos os*

*condôminos presentes.*

## *CAPÍTULO II DA PARTICIPAÇÃO A DISTÂNCIA*

### *Seção I. Da utilização de sistema eletrônico*

*Art. 6º O sistema eletrônico adotado pelo Condomínio para realização da reunião ou assembleia digital deve garantir:*

*I - a segurança, a confiabilidade e a transparência do procedimento de votação;*

*II - o registro de presença dos condôminos;*

*III - a preservação do direito de participação a distância do condômino durante todo o processo de votação;*

*IV - o exercício do direito de voto a distância por parte do condôminos, desde devidamente quite com as taxas condominiais, bem como o seu respectivo registro;*

*V - a possibilidade de visualização de documentos apresentados durante a sessão;*

*VI - a possibilidade de a mesa receber manifestações escritas dos condôminos;*

*VII - a gravação integral da sessão, que ficará arquivada no condomínio ou a quem este confiar;*

*VIII - a participação de administradores, pessoas autorizadas a participar da sessão e pessoas cuja participação seja obrigatória.*

*Parágrafo único. Não serão admitidas a anonimização dos votantes.*

### *Seção II Do boletim de voto a distância*

*Art. 7º O boletim de voto a distância deve conter:*

*I - todas as matérias constantes da ordem do dia da reunião ou assembleia digital a que se refere;*

*II - orientações sobre o seu envio à administração do condomínio;*

*III - indicação dos documentos que devem acompanhá-lo para verificação da identidade do condômino, bem como de eventual representante; e*

*IV - orientações sobre as formalidades necessárias para que o voto seja considerado válido.*

*Parágrafo único. A administração do condomínio deve disponibilizar o boletim de voto a distância em versão passível de impressão e preenchimento manual, por meio de sistema eletrônico disponível na rede mundial de computadores.*

*Art. 8º A descrição das matérias a serem deliberadas no*

*boletim de voto a distância:*

*I - deve ser feita em linguagem clara, objetiva e que não induza o condômino a erro;*

*II - deve ser formulada como uma proposta e indicar o seu autor, de modo que o condômino precise somente aprová-la, rejeitá-la ou abster-se; e*

*III - pode conter indicações de páginas na rede mundial de computadores nas quais as propostas estejam descritas de maneira mais detalhada ou que contenham os documentos exigidos por Lei ou Convenção Condominial.*

*Art. 9º O boletim de voto a distância deve ser enviado ao Condômino na data da publicação do Edital de convocação para a reunião ou assembleia ou digital a que se refere, e deve ser devolvido à administração do condomínio no mínimo 5 (cinco) dias antes da data da realização da sessão.*

*§ 1º A administração do condomínio, em até 2 (dois) dias do recebimento do boletim de voto a distância, deve comunicar:*

*I - o recebimento do boletim de voto a distância, bem como que o boletim e eventuais documentos que o acompanham são suficientes para que o voto do condômino seja considerado válido; ou*

*II - a necessidade de retificação ou reenvio do boletim de voto a distância ou dos documentos que o acompanham, descrevendo os procedimentos e prazos necessários à regularização.*

*§ 2º O condômino pode retificar ou reenviar o boletim de voto a distância ou os documentos que o acompanham, observado o prazo previsto no caput.*

*§ 3º O envio de boletim de voto a distância não impede o condômino de se fazer presente à reunião ou assembleia digital respectiva e exercer seu direito de participação e votação durante a sessão, caso em que o boletim enviado será desconsiderado.*

### **CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

*Art. 10. Para fins de registro, a cópia ou certidão da ata da reunião ou assembleia digital deverá preencher os mesmos requisitos legais constantes na Convenção do Condomínio e Provimento n.º do TJ/ (indicar conforme cada Estado).*

*§ 1º Na ata da reunião ou assembleia deve constar a informação de que ela foi digital, informando-se a forma pela qual foram permitidos a participação e a votação a distância, conforme o caso.*

*§ 2º Os membros da mesa da reunião ou assembleia semipresencial ou digital deverão assinar a ata respectiva e consolidar, em documento único, a lista de presença.*

*§ 3º Quando a ata da sessão não for elaborada em documento físico:*

*I - as assinaturas dos membros da mesa deverão ser feitas com certificado digital emitido por entidade credenciada pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil ou qualquer outro meio de comprovação da autoria e integridade de documentos em forma eletrônica;*

*II - devem ser assegurados meios para que possa ser impressa em papel, de forma legível e a qualquer momento, por quaisquer condôminos; e*

*III - o presidente ou secretário deve declarar expressamente que atendeu todos os requisitos para a sua realização, especialmente os previstos em Lei e Convenção.*

*Art. 11. As reuniões ou assembleias presenciais já convocadas e ainda não realizadas, em virtude das restrições decorrentes da pandemia do Coronavírus (Covid-19), poderão ser realizadas de forma semipresencial ou digital, desde que todos os condôminos se façam presentes, nos termos do presente regulamento, ou declarem expressamente sua concordância.*

*Art. 12. Aplicam-se às reuniões e assembleias digitais, subsidiariamente e no que com elas forem compatíveis, as disposições legais e regulamentares relativas às reuniões e assembleias exclusivamente presenciais.*

*Art. 13. Este regulamento entra em vigor na data de sua aprovação.*

Concluimos então nossa colaboração, frisando que as Assembleias no ambiente digital devem ser realizadas dentro dos mais rígidos critérios de legalidade e segurança, por isso se faz necessária a intervenção de advogados especializados para assessorar o condomínio, garantindo acompanhamento desde a elaboração do edital de convocação até o registro da ata, o que nominamos neste estudo de Assembleia Juridicamente Perfeita.

Apesar da situação sem precedentes que estamos vivendo, não podemos nos aventurar em inovações do mundo tecnológico ou levantar a bandeira de comodidade e segurança, sem se preocupar com a validade do ato jurídico, pois, se agirmos assim, estaremos por impulso levando o condomínio para uma situação ainda mais insegura na prática de atos e tomadas de decisões.



**Dr. Lucas Militão**

Advogado militante na área condominial há mais de 15 anos, é sócio do escritório Martins, Tigre e Militão Sociedade de Advogados. Considerado um

dos maiores especialistas em direito condominial do Estado do Ceará. Secretário Geral do INDDIC (Instituto de Desenvolvimento e Estudo do Direito Condominial). Assessor Jurídico de várias administradoras no Estado, possui sob sua consultoria uma carteira de cerca de 300 empreendimentos imobiliários.



**Dra. Joana Brasil**

Advogada militante na área condominial há mais de 18 anos, sócia proprietária da empresa BBADV Serviços de Cobrança e Assessoria,

possui escritórios em Fortaleza/CE e São Luís/MA, Diretora Jurídica do INDDIC (Instituto de Desenvolvimento e Estudo do Direito Condominial) e membra do caderno de leitores da Revista Bonijuris.

## ANEXO I

## EDITAL DE CONVOCAÇÃO

Considerando-se os termos dos Decretos Estaduais que determinam a situação de emergência em saúde e dispõe sobre medidas para enfrentamento e contenção da infecção humana pelo novo Coronavírus, COVID-19.

Considerando, ainda, o disposto na Convenção do Condomínio cumulado com os termos do art. 1.348, do Código Civil, os quais determinam que compete ao Síndico convocar a Assembleia, bem como, representar ativa e passivamente o Condomínio, praticando em juízo ou fora dele, atos necessários à defesa dos interesses comuns.

Posto isto, o Síndico do Edifício XXXXX, no uso das suas atribuições previstas no Inciso I do Art. 1.348 da Lei nº 10.406/2002, convoca os demais condôminos para a

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**

que se realizará por meio digital, utilizando-se as ferramentas XXXX, com início às **19:00h** do dia **XX de XXX de 2020 (terça-feira)** em primeira convocação, com a presença mínima de 2/3 dos condôminos adimplentes, ou às **19:30h** em segunda e última convocação com qualquer número de presentes, para deliberarem sobre a seguinte ORDEM DO DIA:

- a) **Prorrogação do mandato do síndico e membros da administração para o dia XXXXX em função da impossibilidade da realização de assembleia presencial para eleição de Síndico;**
- b) **Possível suspensão provisória da taxa extraordinária com deliberação de prazo.**

Para acessar a Assembleia Condominial Digital escaneie o **QR Code** e clique em participar. Durante o acesso, a página poderá solicitar o download do aplicativo XXXXX.

## OBSERVAÇÕES:

- Informamos que excepcionalmente nesta Assembleia, em virtude da pandemia COVID 19, o comparecimento será de forma virtual, através do XXXXX.

- Alternativamente, será encaminhado ao e-mail cadastrado de cada condômino, um convite para participar da referida Assembleia, o qual, deverá ser respondido, a fim de que tenham acesso à 'sala virtual', que substituirá a assinatura na lista de presenças.

- Caso o proprietário não responda ao e-mail que contém o link de acesso: XXXXXXXX, a presença não será registrada, impossibilitando sua participação, o que implicará na aceitação das deliberações votadas pela maioria.

- O condomínio não poderá ser responsabilizado por problemas decorrentes dos equipamentos de informática ou da conexão à rede mundial de computadores dos condôminos, assim como por quaisquer outras situações que não estejam sob o seu controle.

- O procurador de algum ou vários condôminos pode participar da assembleia ou reunião digital desde que apresente os documentos pertinentes até 30 (trinta) minutos antes do horário estipulado para a abertura dos trabalhos, ainda que tenha deixado de enviá-los previamente.

- Atendendo às determinações previstas na Lei 10.406 - Artigo 1.335 - Item III, os condôminos que se encontrarem em estado de inadimplência, não deverão votar na Assembleia.

Cordialmente,

Sindica(o)



## ANEXO II

BOLETIM DE VOTO A DISTÂNCIA PARA ASSEMBLEIA CONDOMINIAL DIGITAL - ACD  
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE (dia) DE (mês) DE (ano)**1. Orientações de habilitação:**

O presente boletim de voto deve ser preenchido caso o condômino opte por exercer o seu direito de voto à distância, conforme regulamentação da ACD.

Para que este Boletim de Voto a Distância seja considerado válido, o condômino, seu representante legal ou procurador, deve:

- a. preencher todos os campos;
- b. rubricar todas as páginas;
- c. entregar documentação necessária de habilitação ao voto;
- d. ao final, conforme o caso, nos termos da legislação vigente, o condômino, seu representante legal ou procurador deve assinar o boletim. Não será exigido o reconhecimento de firma ou consularização deste documento.

Caso o condômino, após o envio do boletim de voto, opte por comparecer a AGO/AGE e vote presencialmente no ambiente digital (seja pessoalmente ou por procurador), a instrução de voto será desconsiderada.

O Boletim está disponível na administração do Condomínio, na sede da empresa Administradora bem como nos endereços eletrônicos da empresa Administradora (indicar endereço eletrônico).

**2. Documentação necessária de habilitação ao voto**

- a. Pessoa Física: documento de identidade (Carteira de Identidade Registro Geral/RG ou Carteira Nacional de Habilitação/CNH);
- b. Pessoa Jurídica: atos societários pertinentes que comprovem a representação legal, conforme o caso e documento de identidade (Carteira de Identidade Registro Geral/RG ou Carteira Nacional de Habilitação/CNH), do representante legal;

**3. Orientações de entrega**

O boletim de voto será recebido até XXh do dia XXXXX, através dos seguintes canais:

- a. À Administração do Condomínio:

O boletim de voto à distância poderá ser depositado em urna localizada na administração do Condomínio, acompanhado de cópia dos documentos de habilitação de voto;

- b. Ao endereço eletrônico indicado:

O boletim de voto à distância poderá ser enviado ao seguinte endereço eletrônico: XXXXXXXX, acompanhado como anexo cópia dos documentos de habilitação de voto;

**BOLETIM DE VOTO A DISTÂNCIA**

Nome: \_\_\_\_\_

CPF/ CNPJ: \_\_\_\_\_

Telefone: \_\_\_\_\_ Endereço Eletrônico: \_\_\_\_\_

**a. Prorrogação do mandato do síndico e membros da administração para o dia XXXXX em função da impossibilidade da realização de assembleia presencial para eleição de Síndico.**

Aprovar       Rejeitar       Abster-se

**b. Possível suspensão provisória da taxa extraordinária com deliberação de prazo**

Aprovar       Rejeitar       Abster-se

Campo livre para opiniões, solicitações ou sugestões, (sem poder deliberativo)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Cidade, XXX, de XXXXX de 2020.

Assinatura do Condômino  
CPF nº XXXXXXXXX

