sindi CONDOMÍNIO
DISTRITO FEDERAL

REFLEXÃO JURÍDICA SOBRE O ART. 12 NA LEI 14.010/2020

A Assessoria Jurídica do SINDICONDOMÍNIO/DF, com a finalidade de levar aos condomínios do Distrito Federal uma visão sistêmica do ordenamento jurídico pátrio sobre a previsão legal sobre as assembleias virtuais prevista no art. 12 da Lei 14.010/2020, realiza a presente reflexão.

Em 12 de junho de 2.020, entrou em vigor a Lei nº 14.010, que institui normas de caráter transitório e emergencial para a regulação de relações jurídicas de Direito Privado em virtude da pandemia do coronavírus (Covid-19).

Nessa reflexão iremos abordar a questão das assembleias virtuais previstas no art. 12 da Lei 14.010 de 2020.

> *Art. 12. **A assembleia condominial**, inclusive para os fins dos arts. 1.349 e 1.350 do Código Civil, **e a respectiva votação poderão ocorrer, em caráter emergencial**, até 30 de outubro de 2020**, por meios virtuais**, caso em que a manifestação de vontade de cada condômino será equiparada, para todos os efeitos jurídicos, à sua assinatura presencial.*
>
> *Parágrafo único**. Não sendo possível a realização de assembleia condominial na forma prevista no caput**, os mandatos de síndico vencidos a partir de 20 de março de 2020 ficam prorrogados até 30 de outubro de 2020*

Com a finalidade de evitar aglomerações, as assembleias gerais ordinárias, obrigatórias por lei, não puderam acontecer, acarretando assim, a impossibilidade de realização de muitas deliberações importantes nos condomínios, tais como aprovações de contas e eleições dos síndicos, subsíndicos e conselheiros.

Setor Gráfico, quadra 01, lote 505, Ed. Barão do Rio Brando, sala 26, Brasília, DF, CEP 70610-410
3225-9552

Assinado digitalmente na forma da Lei 11.419/2006 por DELZIO JOAO DE OLIVEIRA em: 23/06/2020 10:11.

Digitalizada com CamScanner

Desta forma, o legislador ordinário verificou a necessidade de positivar um instrumento jurídico que viabilizasse o exercício dos processos decisórios dos condomínios de forma puramente eletrônica.

Nesta arte, a previsão legal, que permitia somente a realização de assembleia presencial ou híbrida, ou seja, reunião presencial com votação eletrônica, após a aprovação da lei e durante a pandemia, poderá ser realizada, em caráter emergencial, também de forma puramente on line, ou seja, assembleia virtual com votação eletrônica.

Para dar continuidade à reflexão, se faz necessário a conceituação de algumas expressões utilizadas:

1. ONLINE:

O termo online, ou on-line (em português significa "em linha" ou "conectado"), é um termo com origem inglesa e que se popularizou com o advento da Internet. Pode ser utilizado para designar ou caracterizar várias situações e em diversos contextos. Estar online pode designar uma pessoa que está ligado à Internet, a uma BBS, ou qualquer outra rede informática. Pode também designar um programa ou um dispositivo informático que esteja activado e com capacidade de comunicar com um outro computador ou rede de computadores. Pode ainda designar um web site (ou qualquer outro conteúdo informático) que esteja disponível para ser acedido em tempo real a partir de outros pontos da rede.
(https://knoow.net/ciencinformtelec/informatica/online/)

Assinado digitalmente na forma da Lei 11.419/2006 por DELZIO JOAO DE OLIVEIRA em: 23/06/2020 10:11.

Setor Gráfico, quadra 01, lote 505, Ed. Barão do Rio Brando, sala 26, Brasília, DF, CEP 70610-410
3225-9552

Digitalizada com CamScanner

2. ***ASSEMBLEIA***:

Assembleia é um substantivo feminino que indica a reunião ou agrupamento de pessoas que têm um determinado objetivo em comum.
A expressão Assembleia Geral indica uma reunião onde estão presentes a maior parte dos sócios de uma determinada organização ou associação, e que têm poder para tomar decisões relacionadas com essa organização.
(https://www.significados.com.br/assembleia/)

O termo assembleia pode ser definido como uma reunião de diversas pessoas convocadas para expor suas opiniões, debater e tomar uma decisão conjunta sobre um tema específico.
Para chegar a uma decisão existem duas formas: através do consenso ou da votação
Consenso: a busca pelo consenso é uma fórmula que trata de integrar várias visões de um assunto em uma proposta final, mesmo que não satisfaça por completo alguma das partes (que expressam diferentes posturas), assim ela se torna admissível para todas elas. Este sistema é lento e nem sempre consegue os resultados esperados, já que em certas ocasiões alguns participantes da assembleia mantêm posturas inflexíveis, não sendo possível alcançar acordos.
Votação: a mesma acontece quando um dos representantes emite um voto a favor de uma das propostas e o resultado final é apoiado pela maioria. A quantidade necessária e o resultado final dos estatutos são regidos pela organização e pode variar conforme o caso.
(https://conceitos.com/assembleia/)

3. REUNIÃO:

Reunião é o encontro de duas ou mais pessoas com propósito de

Setor Gráfico, quadra 01, lote 505, Ed. Barão do Rio Brando, sala 26, Brasília, DF, CEP 70610-410
3225-9552

Assinado digitalmente na forma da Lei 11.419/2006 por DELZIO JOAO DE OLIVEIRA em: 23/06/2020 10:11.

Digitalizada com CamScanner

discutir algum tema ou realizar alguma atividade. (https://pt.wikipedia.org/wiki/Reuni%C3%A3o)

*Reunião é o **acto** e o resultado de reunir (agrupar, associar, aglutinar, acoplar ou acumular). O uso mais habitual do conceito está associado ao grupo de indivíduos que se junta, seja de forma espontânea ou organizada, por algum motivo. (https://conceito.de/reuniao)*

1. **EMERGENCIAL:**

*A emergência acontece quando há uma **situação que não pode ser adiada**, que deve ser resolvida rapidamente, pois se houver demora, corre-se o risco até mesmo de morte. Já a urgência é quando há uma **situação crítica, com ocorrência de grande perigo** e que, pode se tornar uma emergência caso não seja devidamente atendida.*
(https://www.significados.com.br/urgencia-e-emergencia/)

Volvendo ao tema *mather,* nos exatos termos da dicção da lei, a questão da legalidade ou não de uma assembleia virtual deve observar vários critérios, sob pena de anulação.

*i. **A assembleia condominial**, inclusive para os fins dos arts. 1.349 e 1.350 do Código Civil, **e a respectiva votação poderão ocorrer, em caráter emergencial**, até 30 de outubro de 2020**, por meios virtuais; (...)***

ii. (...) a manifestação de vontade de cada condômino será equiparada, para todos os efeitos jurídicos, à sua assinatura presencial.

iii. Não sendo possível a realização de assembleia condominial

Setor Gráfico, quadra 01, lote 505, Ed. Barão do Rio Brando, sala 26, Brasília, DF, CEP 70610-410
3225-9552

Assinado digitalmente na forma da Lei 11.419/2006 por DELZIO JOAO DE OLIVEIRA em: 23/06/2020 10:11.

Digitalizada com CamScanner

> ***<u>na forma prevista no caput</u>**, os mandatos de síndico vencidos a partir de 20 de março de 2020 ficam prorrogados até 30 de outubro de 2020.*

Deflui-se então que as assembleias virtuais devem ser realizadas em caráter emergencial, com a reunião dos condôminos em ambiente *online,* que permita os debates e contraposições em tempo real, bem como as votações deverão ocorrer de forma *online,* sem caracterizar uma simples colheita de votos por longo período, sob pena de ser considerada assembleia aberta.

Obviamente que nesse período de pandemia do coronavírus, o Poder Judiciário vem flexibilizando as normas positivadas, com a nítida intenção de possibilitar que os condomínios não tenham seus atos anulados por falta de observância à legislação. Porém, o síndico não pode expor o condomínio e seus condômino ao risco de uma anulação de assembleia, pelo fato de não observar o que o legislador positivou de forma clara como a luz solar.

Por fim, registre-se que o parecer jurídico desta Assessoria Jurídica está delineado na forma acima narrada, observando, apenas, que nosso entendimento não representa de forma alguma verdade absoluta, mas buscamos a interpretação restrita da lei sob óbice da visão do legislador, bem como da jurisprudência e doutrina.

Este é o parecer da Assessoria Jurídica do SINDICONDOMINIO.

Brasília, 19 de junho de 2020.

DELZIO JOÃO DE OLIVEIRA JUNIOR
OAB/DF 13.224

Assinado digitalmente na forma da Lei 11.419/2006 por DELZIO JOAO DE OLIVEIRA em: 23/06/2020 10:11.

Setor Gráfico, quadra 01, lote 505, Ed. Barão do Rio Brando, sala 26, Brasília, DF, CEP 70610-410
3225-9552

Digitalizada com CamScanner