

O FIM DA ASSEMBLEIA VIRTUAL NOS CONDOMÍNIOS?

A Lei n ° 14. 010/20, estabeleceu regras jurídicas específicas e transitórias e que terão vigor até **30 de outubro**, afetando diversos ramos do direito, mas vamos nos fixar os reflexos no mundo condominial.

A assembleia condominial e a votação de itens de pauta poderão acontecer por meio virtual (**art. 12, Lei n ° 14.010/20**). Inovação bastante importante, como sabemos reuniões e/ou julgamento virtuais estão sendo cada vez mais utilizado neste período.

Assim, diante do atual cenário, com as ferramentas necessárias é possível a realização da assembleia virtual. E vimos uma grande procura e adesão das comunidades condominiais em realizar as assembleias virtuais chegando ao patamar de de 80% (oitenta por cento) nos quóruns de participação dessas reuniões.

A realização de assembleia em ambiente virtual não traz qualquer prejuízo, seja ao condomínio ou aos condôminos; ao contrário, viabilizará, em princípio, maior facilidade para a participação, inclusive daqueles com eventuais dificuldades de locomoção, a transparência e o registro fiel dos acontecimentos, vejo diariamente empresas ofertando os serviços, mas sempre importante a participação e orientação de um advogado para formalidades legais.

A assembleia virtual nos condomínios veio com termo para acabar e como ficarão essas assembleias após 30 de outubro 2020?

Sabemos que tramita no Congresso Nacional dois projetos que tratam acerca desse tema o PL 548/2019 (Senado) e do PL 2323/2020 (Câmara dos Deputados), vejamos:

PL 548/2019 - De acordo com o texto, o objetivo é permitir que os condôminos possam acompanhar as deliberações, votar, ter acesso ao teor do voto e justificação dos demais condôminos e, até mesmo, justificar o seu voto por meio da internet ou de outro meio idôneo escolhido pelo condomínio.

Segundo o artigo 1.353-A, incisos II e III do PL, a ferramenta deverá ser disponibilizada pela administração do condomínio, para permitir o acesso do condômino por meio de uma senha individual de acesso. O citado PL vem dinamizar e trazer maior facilidade na condução das assembleias quando necessário o quórum qualificados: ***alteração de convenção; mudança de fachada ou construção de outro pavimento ou edifício na área comum (artigo 1.343 do Código Civil); obras voluptuárias (artigo 1341, inciso I, do Código Civil).***

PL 2323/2020 - Permite as assembleias virtuais pós pandemia destacamos os art. 4º - que trata da manutenção da mesma (assembleia virtual) após o período da pandemia, se justifica pela possibilidade, as vezes, de condôminos não poderem participar pessoalmente das reuniões e as assembleias serem realizadas com um quórum baixo o que nem sempre representa a todos, sejam por trabalho ou outra necessidade, e diante da modernidade, hoje podemos participar de reuniões pelo diversos aparelhos eletrônicos.

Assim, adoto a corrente de pensamento que apesar da autonomia das partes, das cláusulas abertas (do código civil) a viabilidade e/ou possibilidade de se fazer as assembleias virtuais ocorrerá tão somente com a anuência da coletividade condominial, ou seja, de previsão na Convenção de condomínio.

Estamos caminhando para volta do antigo modelo das nossas assembleias presenciais, fazemos votos que as supracitadas normas sejam aprovadas e as temáticas volte para meio condominial, inegável que os avanços tecnológicos são de suma importância para era do condomínio 4.0.

HENRIQUE CASTRO, advogado, professor universitário, Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB subseção Taguatinga/DF, Secretário-geral Adjunto da Comissão de Direito Condominial da OAB/DF e Membro da Comissão Especial de Direito Condominial CFOAB.