



## ASSEMBLEIAS VIRTUAIS APÓS 30 DE OUTUBRO DE 2020 COM O TÉRMINO DE VIGÊNCIA DA LEI TRANSITÓRIA 14.010/2020

Revista dos Tribunais | vol. 1025/2021 | p. 349 - 354 | Mar / 2021  
DTR\2021\1955

Rodrigo Karpat

Advogado Coordenador da comissão de Direito Condominial da OAB/SP.

rodrigo@karpat.adv.br

Área do Direito: Civil

Para citar este artigo: Karpat, Rodrigo. Assembleias virtuais após 30 de outubro de 2020 com o término de vigência da Lei Transitória 14.010/2020. Revista dos Tribunais. vol. 1025. ano 110. p. 349-354. São Paulo: Ed. RT, março 2021. Disponível em: inserir link consultado. Acesso em: DD.MM.AAAA.

Sumário:

1. Introdução - 2. A Lei 14.010/2020 - 3. Assembleias condominiais virtuais - 4. Vigência da Lei após 30.10.2020 - 5. Referências bibliográficas

### 1. Introdução

O ano de 2020 ficará sem dúvida marcado na história da humanidade, assim como lembramos do ano em que Neil Armstrong, o primeiro homem a pisar Lua, em 21 de julho de 1969; do ano do término da Segunda Grande Guerra (1945); do ano da queda das torres gêmeas (11 de setembro de 2001), lembraremos deste fatídico momento e o que estávamos fazendo no decorrer desse longo ano.

No que se refere ao gestor condominial, ele se lembrará do marco que foi o divisor de águas na gestão condominial – a implementação das assembleias virtuais.

Por muitos anos, meu posicionamento foi contrário à prática das assembleias condominiais realizadas por meios virtuais, até porque, antes da Lei 14.010/2020 (LGL\2020\7511), tínhamos como subsídio legal apenas: a) a previsão na Lei das Sociedades Anônimas (6.404/1976, parágrafo único do art. 121, incluído pela Lei 12.431/2011 (LGL\2011\2065) e posteriormente alterado pela Lei 14.030/2020 (LGL\2020\9819)) que era utilizada por analogia para interpretar, as leis condominiais que já previa a possibilidade da realização da assembleia a distância e, b) e a possibilidade de inserção na convenção mediante alteração deste instrumento 2/3 (dois terços) dos membros.

Entretanto, sempre houve pouca jurisprudência sobre o tema e aos restritos artigos do Código Civil (LGL\2002\400) que não exauriam as inúmeras e complexas questões de direito condominial; por isso, até a Lei 14.010/2020 (LGL\2020\7511), a postura adotada foi conservadora no sentido de orientar os condomínios a não correrem riscos com a realização de tal prática e terem por consequência suas reuniões anuladas.

Sabe-se que a pandemia acarretou a suspensão das atividades presenciais e, como consequência, ficaram muitas assembleias represadas. Soma-se a isso, o fato do acúmulo de mandatos de síndicos vencidos.

A Lei 14.010/2020 (LGL\2020\7511) permitiu, no lapso temporal de 10 de junho à 30 de outubro de 2020, a realização de assembleias no âmbito virtual.

E, neste cenário insólito, em pleno estado de exceção que nos deparamos no ano de 2020, se criou uma nova realidade jurídica nos condomínios, um verdadeiro divisor de águas.



## 2. A Lei 14.010/2020

Com a sanção da Lei, a vida em condomínios teve alterações, pois, síndicos poderiam vedar a livre circulação em áreas comuns dos prédios, despertando a ira de alguns condôminos pouco cuidadosos e incrédulos da letalidade virótica. As assembleias condominiais de presenciais passam a ser virtuais. E as demais reuniões também seguiram o mesmo rito.

Diversos ramos do Direito Civil foram impactados, sem que a legislação conseguisse organizar o caos causado pela pandemia. Enfim, a Covid-19 tornou-se o protagonista de produções acadêmicas especiais. O Projeto de Lei 1.179/2020 deu à luz ao RJET, regime jurídico emergencial e transitório de direito privado, prevendo alterações em muitos institutos: prescrição, decadência, sucessões, prisão civil de inadimplente de pensão alimentícia, prisão domiciliar, assembleias virtuais de pessoas jurídicas, condomínio edilício, usucapião e contratos.

A inspiração veio da França, durante a Primeira Guerra Mundial, onde em 1918, editou-se a “Lei Faillot” para tratar da revisão de contratos que haviam sido atingidos pelas contingências econômicas de uma guerra. Era lei transitória, limitada aos três meses seguintes ao encerramento da guerra.

A segunda inspiração veio dos parlamentos de outros países, especialmente o alemão. Provendo a Lei de Atenuação dos Efeitos da Pandemia da Covid-19 no Direito Civil, Falimentar e Recuperação de Empresas, flexibilizando os contratos de direito privado em meio às incertezas causadas pela situação pandêmica.

A Lei 14.010/2020 (LGL\2020\7511) teve vetos do Presidente da República no tocante às relações contratuais. Entrementes, há duas diretrizes que guiaram a elaboração da lei: a) não modificar nenhum dispositivo do Código Civil (LGL\2002\400) brasileiro vigente, nem de outra lei, sendo endereçada unicamente aos fatos jurídicos atingidos pelo caos socioeconômico causado pela pandemia; b) a lei ser positivada, pois suas regras já seriam alcançadas com base em princípios ou regras anteriores.

Com a derrubada dos vetos pelo Congresso Nacional, oportunizou-se a manutenção na legislação excepcional daquilo que tanto se buscava durante o período de crise – sobretudo, porque questões importantes para regulamentar as relações contratuais haviam sido retiradas do texto –, tratando esta situação excepcional de acordo com as regras ordinárias das relações civis. Mantendo, desta forma, previsões a respeito de temas como a “irretroatividade dos efeitos” da rescisão contratual (prevista no art. 6º da Lei 14.010/2020 (LGL\2020\7511) – “[a]s consequências decorrentes da pandemia do coronavírus – Covid-19 nas execuções dos contratos, incluídas as previstas no art. 393 do Código Civil (LGL\2002\400), não terão efeitos jurídicos retroativos”), essenciais para a manutenção da segurança jurídica e da previsibilidade das relações jurídicas.

Desta feita, pode-se entender que os fatos anteriores à essa lei, poderão ainda alcançar, conforme cada caso concreto, soluções similares e previstas no texto legal emergencial. Fundamento reside na principiologia e nas cláusulas gerais vigentes antes da criação do dito diploma legal emergencial.

Cumpra assinalar que a Lei do RJET em momento algum desrespeitou a vedação à retroatividade, mesmo minimamente, diante de atos jurídicos perfeitos, direito adquirido e a coisa julgada.

## 3. Assembleias condominiais virtuais

Se antes da Lei 14.010/20 (LGL\2020\7511), as controvérsias sobre assembleias virtuais eram raras na justiça, a partir da vigência da lei, passou a ter vasto repertório jurisprudencial, face às controvérsias trazidas pelo tema, sempre no sentido da viabilidade dessa assembleia de forma virtual, ainda que com fundamento na lei temporária.



Fato que desperta a atenção é a gritante aceitação por parte da sociedade quanto à implantação das assembleias em âmbito virtual. Sobre o tema, traz à baila a Apelação do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo nº 1005517-62.2020.8.26.0003:<sup>1</sup>

“APELAÇÃO – CONDOMÍNIO – ADMINISTRAÇÃO. Constituição do quadro diretivo e eleição do síndico competem exclusivamente à assembleia de condôminos, órgão máximo e soberano (art. 1347 do Código Civil (LGL\2002\400)). Possibilidade, ademais, de realização da assembleia por meio virtual, cuja convocação, aliás, está dentre os deveres conferidos ao síndico. Manutenção deste na condição de administrador provisório, tão-somente para que convoque a assembleia extraordinária de condôminos, de modo remoto, e observadas as previsões legais, e até que se ultimem as deliberações visando à nomeação de novo síndico. Recurso parcialmente provido, com determinação.” (grifei).

Corroborando com o mesmo pensamento, o Agravo de Instrumento proferido pelo mesmo Tribunal:<sup>2</sup>

“TUTELA ANTECIPADA DE URGÊNCIA. PANDEMIA POR COVID-19. Suspensão das deliberações de assembleia de condomínio por não ter sido ela realizada de forma virtual. Verossimilhança do direito incorrente. Artigo 12 da Lei 14.010/2020 (LGL\2020\7511) que meramente faculta a adoção daquela forma, não sendo dado ao Juiz substituí-se aos condôminos no exame da conveniência da adoção dessa forma. Recolhimento de contribuição por juntada de mandato que tem previsão na Lei estadual 10.394/70. Princípio da reserva de plenário que desautoriza proclamação da inconstitucionalidade desse dispositivo. Recurso improvido.” (grifei).

A realização de uma assembleia virtual, ou híbrida, deve obrigatoriamente seguir os ritos de uma presencial, sendo necessário os mesmos requisitos, quais sejam: a) aviso sobre a realização em ambiente virtual; b) dar ciência da pauta a ser votada; c) explicar como será o andamento da reunião; e, ainda, ensinar como comparecer e verificar se todos os condôminos tem acesso através de login e senha.

Cabe aqui a indagação: de que seriam as leis, senão o reflexo dos anseios da sociedade? No afã da resposta, momento no qual a sociedade clama pela realização das assembleias virtuais, sejam estas por sistemas de vídeo (Zoom, Teams, entre outros), ou por sistemas estáticos, em que os votos possam ser computados somente após login no sistema e pauta predefinida.

#### 4. Vigência da Lei após 30.10.2020

A Lei teve sua vigência findada em 30 de outubro de 2020, assim, para entender seus efeitos se faz necessário recorrer à Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro – LINDB, a qual define que a omissão da lei será decidida pelo juiz de acordo com a analogia, os costumes e os princípios gerais do direito (art. 4º)<sup>3</sup> e ainda que a aplicação da lei se dará para atender os fins sociais que se destinam e as exigências do bem comum (art. 5º).<sup>4</sup>

Nesse esteio, se faz necessário interpretar os artigos mencionados em conjunto com os Princípios Gerais do Direito Civil, como por exemplo, o princípio da legalidade, que aduz que: “é permitido ao particular fazer tudo aquilo que a lei não proibir.”

Apesar dos arts. 1.352 e 1.353 do Código Civil (LGL\2002\400) trazerem menção expressa da votação “presencial” quando menciona quóruns de votação, é imperioso que a interpretação seja realizada no contexto do tempo em que a lei foi promulgada, ou seja nos idos de 2002.

Época em que não era sensato pensar em assembleias virtuais no âmbito condominial, porém, em contradição os artigos supra mencionados, os arts. 1.334 e o 1.350 do mesmo diploma, estabelecem que a convenção condominial tem poderes para definir a sua forma de convocação e trazer a assembleia virtual para a sua comunidade. Daí,

depreende-se que a assembleia virtual pode ser prevista na Convenção do Condomínio.

Caso a Convenção não preveja a forma de convocação (art. 1.350 do CC (LGL\2002\400)), será necessário a alteração deste instrumento pelo voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos para possibilitar a assembleia virtual?

Defende-se que a interpretação mais segura seria a necessidade de quórum de 2/3 (dois terços) para inserir a possibilidade de assembleia virtual, mas, assim como uma enxurrada que desce morro abaixo, a assembleia virtual será uma realidade, cabendo aos doutrinadores e aos operadores do direito abrirem os caminhos para minimizar os impactos da passagem desta "enxurrada".

Em sentido oposto ao que defendemos – utilizando: a) da analogia as assembleias virtuais das sociedades anônimas; b) da Lei de Introdução das Normas do Direito Brasileiro; c) dos anseios da sociedade, d) dos novos usos e costumes, e) levando em conta o repertório atual dos Tribunais sobre o tema, f) pelo fato da lei cogente não vetar tal prática – as assembleias virtuais serão perpetuadas independente de previsão na Convenção Condominial.

Essa premissa vale se não houver: a) disposição em contrário na convenção; b) nova lei proibindo a prática, ou; c) consolidação da jurisprudência em sentido oposto.

Isto posto, as reuniões virtuais poderão continuar ocorrendo independentemente de previsão na convenção e pelo simples fato de não contrariar a lei.

Era imprescindível a entrada em vigência de uma legislação que viesse regulamentar e legitimar inúmeras posições jurídicas de direito privado afetadas pela crise enfrentada, questões essas que o Poder Judiciário já vinha (e assim continuará) se deparando desde a publicação do Decreto Legislativo 6/2020, como ocorre com a prisão civil do devedor de alimentos; com os pedidos de revisão de contratos; dos pedidos de revisão de alimentos; de revisão de guarda de filhos menores; dos inúmeros pedidos de recuperação judicial e de falência que ocorrem devido ao grave momento econômico; dentre tantos outros temas. No entanto, muito ainda há por ser feito para que tais efeitos não se perdurem e prejudiquem ainda mais os cidadãos no pós-pandemia.

Assim, a lei, em sua excepcionalidade, tem por função manter a higidez do próprio ordenamento jurídico, bem como, diante da excepcionalidade justificada pelo momento, trazer a maleabilidade e a adaptabilidade necessária à manutenção do próprio sistema. Do contrário, a realidade impor-se-á, eliminando toda e qualquer consistência ou eficácia concreta do ordenamento, trazendo a insegurança e afastando os cidadãos daquilo que o Direito busca como escopo principal: a pacificação social.

## 5. Referências bibliográficas

CASTRO JR. Osvaldo Agripino de. Teoria e prática do direito comparado e desenvolvimento: Estados Unidos x Brasil. Florianópolis: Fundação Boiteux, 2002.

COELHO, Fábio Ulhoa. Comentários à Lei de Falências e de Recuperação de Empresas. 11 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

COELHO, Fábio Ulhoa. Novo Manual de Direito Comercial. 31. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil: famílias. 9. ed. rev. e atual. Salvador: JusPodivm, 2016.

MARTINS-COSTA, Judith. A boa-fé no direito privado: critérios para sua aplicação. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2018,

NEGRÃO, Ricardo. Curso de Direito Comercial e de Empresa. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2020. v. 3.

ROSENVALD, Nelson. Código civil comentado. 7. ed. Barueri: Manole, 2013.

SIMÃO, José Fernando. O contrato nos tempos da COVID-19. Esqueçam a força maior e pensem na base do negócio, Disponível em: [www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/323599/o-contrato-nos-tempos-da-covid-19--esqu Acesso em: 11.11.2020.

THAMAY, Rennan Faria Krüger; GARCIA JUNIOR, Vanderlei; TAMER, Maurício. A Lei de liberdade econômica: uma análise material e processual da Lei 13.874/2019 (LGL\2019\8262). São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020.

THAMAY, Rennan. TAMER, Maurício. Provas no direito digital: conceito da prova digital, procedimentos e provas digitais em espécie. São Paulo: Thomson Reuters, 2020.

---

1 .TJSP, AC 1005517-62.2020.8.26.0003, Relator: Antonio Nascimento, Data de Julgamento: 10.07.2020, 26ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 10.07.2020.

2 .TJSP, 2223168-18.2020.8.26.0000, Relator: Arantes Theodoro, Data de Julgamento: 07.10.2020, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 07.10.2020.

3 .Art. 4º Quando a lei for omissa, o juiz decidirá o caso de acordo com a analogia, os costumes e os princípios gerais de direito.

4 .Art. 5º Na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum.