

ASSEMBLÉIAS DE CONDÔMINOS DURANTE AS MEDIDAS DE ISOLAMENTO SOCIAL EM RAZÃO DA PANDEMIA DE COVID-19 E A LEI FEDERAL Nº 14.010 DE 12 DE JUNHO DE 2020 (REGIME JURÍDICO EMERGENCIAL E TRANSITÓRIO - RJET).

Por Jorge Igor Rangel: Advogado, sócio do Rangel & Pottes Advogados Associados.

Como é de amplo conhecimento e divulgação nos meios de comunicação, a Pandemia ocasionada pela disseminação do Novo Coronavírus impôs novos desafios à administração condominial, seja no trato do dia-a-dia dos condomínios, ou mesmo para a tomada de decisões, quando há necessidade de aprovação ou consulta à assembleia de moradores.

Neste sentido, visando apontar saídas para a “nova” realidade imposta pelo cenário da pandemia, sobretudo diante das medidas restritivas que impuseram o isolamento social como forma de controle do avanço da COVID-19, foi editada a Lei Federal nº 14.010, de 12 de junho de 2020, que instituiu o Regime Jurídico Emergencial e Transitório – RJET, trazendo normas que visam assegurar um mínimo de segurança jurídica durante o período de enfrentamento da crise causada pela disseminação do Novo Coronavírus.

A edição da Lei citada abriu caminho para retomada das assembleias condominiais, criando cenário favorável ao avanço das pautas necessárias à administração condominial, conforme demonstraremos neste artigo.

1-) PROBLEMAS OCASIONADOS PELA PANDEMIA DO NOVO CORONAVÍRUS E IMPOSSIBILIDADE DE REALIZAÇÃO DE ASSEMBLEIAS PRESENCIAIS NOS CONDOMÍNIOS.

O primeiro desafio para a realização das assembleias condominiais no período da pandemia, antes da publicação da Lei 14.010/2020, referia-se à impossibilidade de realização de reuniões que importem em aglomeração de pessoas. Visando evitar a disseminação do vírus, diversos Estados e Municípios adotaram a estratégia de imposição do isolamento social que, a par da discussão sobre sua efetividade, impossibilitou a realização de assembleias nos formatos usualmente utilizados pelos condomínios.

Neste sentido, alguns Municípios adotaram restrição total de aglomeração de pessoas, a exemplo do Município de Camaçari/BA, enquanto outros limitaram o número de participantes na reunião ao máximo de 50 (cinquenta) pessoas, desde que adotadas diversas medidas de segurança e espaçamento entre os seus participantes, a exemplo do Município do Salvador/BA, o que, na prática, de igual modo, inviabilizou a realização de assembleias na maioria dos condomínios.

Ainda assim, a realização da assembleia presencial neste período de isolamento social traz mais uma fragilidade jurídica: a possibilidade – legítima – do condômino se recusar em participar presencialmente por receio de colocar a sua integridade física – saúde -, em situação de vulnerabilidade, maximizado pelas pessoas que compõem os grupos de risco em relação à COVID-19. Esta negativa, per si, é capaz de criar vício na realização da assembleia, ainda que oriunda de um único condômino.

Assim, a Pandemia do Coronavírus e as medidas de isolamento social necessárias à contenção da sua disseminação trouxeram verdadeiro óbice à instauração de assembleias presenciais na maioria dos condomínios, que se viram impedidos de realizar eleições e deliberações vitais para a sua boa condução, dada a insegurança jurídica atualmente implantada sobre esta questão.

2-) ASSEMBLEIAS VIRTUAIS. DIFERENÇAS E MODELOS

Como saída para a impossibilidade de realização de assembleias presenciais, muitos condomínios se lançaram na busca de plataformas tecnológicas que viabilizassem a realização de assembleias, na tentativa de restaurar a normalidade administrativa dentro dos empreendimentos edilícios.

Dentre as ferramentas comumente disponibilizadas, estão as que viabilizam a realização de assembleias digitais ou virtuais, assim entendidas como aquelas que se utilizam da internet como meio para a interação entre os condôminos, eliminando ou reduzindo os debates com interação direta, sendo estes realizados através do próprio aplicativo, através de troca de mensagens pelo ambiente virtual.

No mercado de soluções tecnológicas, encontram-se as mais diversas opções, desde aplicativos que fazem toda a parte de deliberações da assembleia no ambiente virtual, mas necessita de assembleia física para sua convalidação, até aqueles completamente virtualizados, com emprego de assinatura eletrônica, com ou sem certificação, como forma de validar presença e votos.

Entretanto, nem sempre e, principalmente, nem todas as ferramentas tecnológicas disponíveis no mercado se prestam a suprir a necessidade de realização de assembleia presencial pelos condomínios, consubstanciando-se, por diversas vezes, como efetivo risco jurídico ao condomínio.

Surgiu, então, a possibilidade de realização de assembleia remota, que, diferente da assembleia digital, aproxima-se muito da assembleia presencial quanto ao seu formato e organização, diferindo, basicamente, quanto ao local de sua realização.

Assim, a Assembleia Remota é aquela que possui forma de convocação, cômputo de votos, discussão e demais interações entre os participantes preservados quanto à solenidade do ato, em relação à assembleia presencial, mas que se difere desta por realizar-se através da participação remota dos condôminos, por aplicativos de vídeo-chamada, ao vivo, exigindo a participação dos condôminos no horário de convocação previsto no edital.

Nesta modalidade, tanto a assembleia pode ser completamente remota, ou seja, com o acesso de todos os condôminos pela plataforma de reunião por vídeo conferência, quanto híbrida, com parte dos condôminos participando de forma presencial e parte com acesso remoto à assembleia, respeitadas as regras de distanciamento social de cada município.

A Convenção de Condomínio, obrigatoriamente, deve dispor sobre a “competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações”, conforme preceitua o art. 1.334, III, do Código Civil em vigor. Nessa esteira, a ampla maioria das convenções condominiais limita-se a dispor sobre o prazo de divulgação do edital de convocação, bem como sobre o seu conteúdo, advertindo, especialmente, que deve ser especificado o local de realização da assembleia, além da ordem do dia e demais advertências.

Algumas poucas convenções de condomínio já possuem a previsão de realização de assembleia em ambiente digital e, raríssimas vezes, dispõem sobre o formato de convocação, validação de presença e cômputo de votos virtuais nas assembleias não presenciais.

3-) A LEI FEDERAL Nº 14.010/2020 E A SEGURANÇA JURÍDICA PARA A REALIZAÇÃO DE ASSEMBLEIAS VIRTUAIS.

No dia 12 de junho de 2020 foi publicado no Diário Oficial a Lei 14.010/2020, a qual estabeleceu o Regime Jurídico Emergencial Transitório das relações jurídicas de Direito Privado, visando criar critérios bem definidos para regulação dos fatos jurídicos durante o período da pandemia do coronavírus.

A referida Lei, mesmo tendo sido publicada em junho, projeta os seus efeitos de forma retroativa, ou seja, para o dia 20/03/2020, data da publicação do Decreto Legislativo nº 6, que reconheceu o estado de calamidade pública em razão da pandemia, no âmbito federal.

Assim, no que tange às Assembleias Condominiais, o art. 12 da Lei citada trouxe segurança jurídica para a realização de assembleias virtuais, passando a reconhecer expressamente a sua validade, no lapso temporal de 20/03/2020 a 30/10/2020, conforme abaixo transcrito:

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.

Importa destacar que a validação emergencial temporária inserida pelo artigo supratranscrito, viabiliza realização de assembleia tanto para destituição de Síndico (art. 1.349 do CC/02) como Assembleia Geral Ordinária, com prestação de contas (art. 1.350, do CC/02).

Entretanto, muito embora valide a realização das assembleias virtuais, independentemente de previsão na Convenção de Condomínio, o art. 12 da Lei nº 14.010/2020 é muito claro ao especificar que a manifestação de vontade de cada condômino será equiparada à sua assinatura presencial. Ou seja, devem os condomínios ter especial atenção ao formato de realização destas assembleias, sobretudo em relação à plataforma tecnológica escolhida, diante da eventual necessidade de comprovar que a manifestação de vontade efetivamente foi emanada do condômino, com direito a voto.

Assim, plataformas que não possibilitem a clara identificação do Condômino, ou que não possibilitem o rastreamento das informações de validação de acesso devem ser evitadas, considerando que podem trazer vulnerabilidades quanto à identificação da manifestação de vontade do condôminos, sendo, destarte, equiparada à nulidade decorrente da ausência de lista de assinatura em uma assembleia presencial.

Neste sentido, aconselha-se o uso de plataformas que disponham de certificação eletrônica ICP-Brasil (Infraestrutura de Chaves Públicas), validação de IP (Internet Protocol) de acesso, ou que possibilitem a visualização direta dos participantes, como nos aplicativos de vídeo-conferência, em assembleias realizadas "ao vivo".

Vale dizer, o cuidado com a correta identificação dos condôminos e validação dos seus acessos à assembleia virtual, acreditamos, será a tônica das discussões em torno da regularidade e legalidade das assembleias virtuais realizadas no período delimitado pela Lei 14.010/2020.

Deste modo, deve a administração condominial ter especial atenção no momento de determinar a plataforma a ser utilizada, de modo a assegurar que o acesso e votação seja realizado pelos efetivos titulares de direito real sobre o imóvel em condomínio e que se tenha rastreabilidade dos dados de acesso, para fins de eventual comprovação judicial futura.

Por fim, importa registrar que o parágrafo único do art. 12 da Lei nº 14.010/2020, supratranscrito, determinou a prorrogação dos mandatos dos Síndicos que se encerraram a partir de 20/03/2020 para 30/10/2020, desde que não seja possível a realização de assembleias na forma prevista no caput do aludido dispositivo legal.

Nesta senda, o critério trazido pela Lei regula a prorrogação de mandatos nos condomínios, criando condição que merece atenção, ao referir-se expressamente ao art. 1.350 do Código Civil em vigor. Na prática, se faz possível a realização de Assembleia Geral Ordinária, inclusive com deliberação sobre as contas da gestão, o que leva à conclusão de que somente podem ser prorrogados os mandatos dos síndicos naqueles condomínios em que, após a promulgação da Lei, não seja possível realizar assembleias por meios virtuais.