

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 548, DE 2019

Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para permitir à assembleia de condôminos votação por meio eletrônico ou por outra forma de coleta individualizada do voto dos condôminos ausentes à reunião presencial, quando a lei exigir quorum especial para a deliberação da matéria.

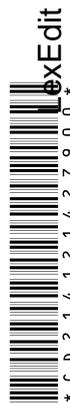
Autores: Senado Federal - Soraya Thronicke - PSL/MS

Relator: Deputado KIM KATAGUIRI

I – RELATÓRIO

Trata-se de projeto de lei, de autoria da senadora Soraya Thronicke, que estabelece, por meio da inclusão do art. 1.353-A no Código Civil, a possibilidade das assembleias de condomínios serem feitas de forma virtual, desde que não haja quórum nas convocações presenciais, que tal possibilidade tenha sido aventada quando da convocação da assembleia e que seja garantida participação de todos os condôminos.

Apensado ao PL, há o PL 2323/2020 (de autoria da deputada Celina Leão - PP/DF), que “Determina, de maneira extraordinária e em virtude da pandemia do COVID-19, mudanças na relação dos condomínios”, que restringe a utilização de áreas comuns dos condomínios edifícios enquanto durar o estado de calamidade decorrente da pandemia da Covid-19 e o PL 5563/2020, do deputado Rodrigo Coelho - PSB/SC, que “Acrescenta dispositivo na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de



2002 – Código Civil”, permitindo que a assembleia de condôminos ocorra de forma virtual.

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR

De acordo com despacho de 26/11/2019, cabe à CCJ a análise do mérito do PL e dos apensados, bem como a análise da constitucionalidade, técnica legislativa e juridicidade.

Início, portanto, com a análise preliminar. O PL 548/2019 é materialmente constitucional, porque não ofende nenhuma disposição da Constituição Federal. Formalmente, também é constitucional. Trata-se claramente de matéria de direito civil, compreendida na competência legislativa da União; ademais, a matéria não se insere na competência exclusiva de iniciativa do Poder Executivo ou de outros órgãos.

A técnica legislativa é boa; o PL está de acordo com a Lei Complementar 95. Nada obsta a juridicidade.

O primeiro apensado PL 2323/2020, também é constitucional, pelos mesmos motivos. Quanto à técnica legislativa, noto, porém, que, como se trata de um texto de lei temporária (feita para vigor durante a pandemia), não se justifica que a alteração seja feita no corpo do Código Civil. É verdade que o PL 2323/2020 permite que as reuniões virtuais continuem sendo feitas após o fim da pandemia, mas, nesse caso, por se tratar de regra permanente, deveria haver alteração no Código Civil, não deixando tal dispositivo para lei esparsa (art. 12, III, da Lei Complementar 95). Quanto à juridicidade, nada obsta.

Já o PL 5563/2020 é constitucional, pois não viola dispositivo da Constituição Federal e está na competência legislativa da União e tem juridicidade. A técnica legislativa, todavia, carece de correção, porque a ementa não dá a entender qual é a alteração feita no Código Civil.



Passo à análise de mérito.

Com relação ao PL 548/2019, em que pese a ideia de permitir assembleia virtual de condôminos seja meritória, não se justificam as restrições impostas pelo projeto, no sentido de ser necessário tentar formar uma primitiva assembleia presencial e, apenas na falta de quórum, proceder-se à modalidade virtual. Melhor seria, para todos, que a assembleia iniciasse, de imediato, na modalidade virtual, passando-se à discussão e deliberação das questões em pauta. O objetivo da lei é facilitar e desburocratizar as relações condominiais; tais restrições acabam por atrapalhá-las.

Nesse sentido, é mais feliz a redação do PL 5563/2020, que permite que as reuniões sejam feitas desde logo na modalidade virtual. É preciso de reparo, no entanto, a fim de esclarecer que o sistema deve permitir a todos os condôminos se manifestar por voz e vídeo, tal e qual estivessem em uma assembleia presencial.

Já o PL 2323/2020 tem disposições meritórias quanto ao combate da pandemia do coronavírus, que devem ser aprovadas.

Assim, voto pela aprovação dos três PLs (548/2019, 5563/2020 e 2323/2020), na forma de um substitutivo (anexo), que permita que as assembleias de condomínio edilício sejam feitas virtualmente em todos os casos, garantindo direito de voz a todos os participantes. Tal mudança no ordenamento jurídico será permanente e se dará por alteração no Código Civil. Também, no intuito de facilitar, proponho que o substitutivo permita que as assembleias tenham sessões permanentes em alguns casos, a fim de evitar o seu cancelamento por falta de quórum; tal expediente é útil para lidar com questões que nem sempre requerem grandes deliberações, como aprovação de contas. O mesmo substitutivo trará, em seu corpo, regras temporárias, para combate à pandemia da Covid-19 nos condomínios edilícios.

Sala da Comissão, em de de 2021.

Deputado KIM KATAGUIRI
Relator



Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania

Substitutivo ao Projeto de Lei nº 548 de 2019

Altera o Código Civil a fim de permitir que as assembleias dos condomínios edifícios sejam feitas de forma virtual e que tenham sessões permanentes e permite que, durante a pandemia da Covid-19, sejam feitas restrições sanitárias ao direito dos condôminos.

Art. 1º. Esta Lei altera o Código Civil para permitir a realização de assembleias virtuais de condôminos e permite, temporariamente, restrições sanitárias aos direitos dos condôminos.

Art. 2º. Enquanto durar a pandemia causada pelo coronavírus (Covid-19), o condomínio edifício poderá suspender ou restringir o uso das áreas comuns dos edifícios, bem como atividades sociais e limitar o número de pessoas nos elevadores e a forma do seu uso.

§1º. O síndico fica responsável por comunicar, por escrito, tais medidas aos moradores.

§2º. O síndico fica responsável pela fiscalização de tais medidas e pela aplicação das sanções.

Art. 3º. O art. 1.353 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) passa a vigor acrescido dos seguintes §§1º a 3º:



“Art. 1.353.....

§1º Quando a deliberação exigir quórum especial previsto em lei ou convenção e o mesmo não for atingido, poderá a assembleia, por decisão da maioria dos presentes, autorizar o presidente a declarar a reunião em sessão permanente, desde que cumulativamente:

I – indique data e hora da sessão em seguimento, que não poderá ultrapassar 60 (sessenta) dias, com a identificação das deliberações pretendidas, em razão do quórum especial não atingido;

II – fiquem expressamente convocados os presentes, sendo obrigatória, contudo, a convocação das unidades ausentes, na forma prevista em convenção;

III – seja lavrada ata parcial, relativa ao segmento presencial da reunião da assembleia, da qual deverão constar as transcrições circunstanciadas de todos os argumentos até então apresentados relativos à ordem do dia, que deverá ser remetida aos condôminos ausentes;

IV - no dia e hora designados, seja dada continuidade às deliberações, cuja ata será lavrada em seguimento da que estava parcialmente redigida, com a consolidação de todas as deliberações.

§2º Os votos consignados na primeira sessão ficarão registrados, não havendo necessidade de comparecimento do condômino para confirmação, entretanto, se estiver presente no encontro seguinte, poderá requerer a alteração do seu voto até o desfecho definitivo da deliberação pretendida.

§3º A assembleia poderá ser declarada em sessão permanente, tantas vezes quanto necessárias, desde que sua conclusão final não ultrapasse o prazo total de 90 (noventa) dias contados de sua abertura inicial.” (NR)



Art. 4º. A Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) passa a vigor acrescida do seguinte art. 1.354-A:

“Art. 1.354-A. A forma de convocação, realização e deliberação de quaisquer modalidades de assembleia poderá se dar em suporte eletrônico, desde que:

I - não esteja vedada na convenção de condomínio;

II – seja preservado aos condôminos, o direito à voz, debates e voto.

§1º. No instrumento de convocação deverá constar que a assembleia se dará por meio eletrônico, bem como as instruções para acesso, manifestação e forma de coleta de voto.

§2º. A administração do condomínio não poderá ser responsabilizada por problemas decorrentes dos equipamentos de informática ou da conexão à rede mundial de computadores, dos condôminos ou seus representantes, assim como por quaisquer outras situações que não estejam sob o seu controle.

§3º. Somente após a somatória de todos os votos e sua divulgação, será lavrada a respectiva ata também eletrônica e encerrada a assembleia geral.

§4º. A assembleia eletrônica deverá obedecer aos preceitos de instalação, funcionamento e encerramento previsto no edital de convocação, podendo ocorrer de forma híbrida, concomitantemente com a presença física de condôminos no mesmo ato

§5º. Normas complementares em relação às assembleias em suporte eletrônico poderão ser previstas no regimento interno do condomínio e definidas mediante aprovação da maioria simples dos presentes em assembleia convocada para esta finalidade.



§6º. Os documentos pertinentes à ordem do dia poderão ser disponibilizados física ou eletronicamente aos participantes.

(NR)

Art. 5º. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2021.

Deputado KIM KATAGUIRI
Relator



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Kim Kataguirí
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD214121427900>

