CÂMARA DOS DEPUTADOS

Substitutivo da Câmara dos Deputados ao Projeto de Lei nº 548-A de 2019 do Senado Federal, que "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".

Dê-se ao projeto a seguinte redação:

Prevê a imposição de restrições sanitárias que afetem direitos dos condôminos durante a pandemia da Covid-19, e altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para permitir a realização de assembleias e reuniões virtuais de condomínios edilícios e de órgãos deliberativos de pessoas jurídicas, bem como para possibilitar a sessão permanente de condôminos, e a Lei nº 13.019, de 31 de julho de 2014, para permitir a realização de reuniões e deliberações virtuais de organizações da sociedade civil.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta Lei prevê a imposição de restrições sanitárias que afetem direitos dos condôminos durante a pandemia da Covid-19, e altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para permitir a realização de assembleias e reuniões virtuais de condomínios edilícios e de órgãos deliberativos de pessoas jurídicas, bem como para possibilitar a sessão permanente de condôminos, e a Lei nº 13.019, de 31 de julho de 2014, para permitir a realização de reuniões e deliberações virtuais de organizações da sociedade civil.

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

Parágrafo único. Com relação às medidas de que trata o *caput* deste artigo, o síndico ficará responsável por:

I – comunicá-las, por escrito, aos condôminos;

II – fiscalizar o seu cumprimento e aplicar as sanções cabíveis, se não observadas.

Art. 3º A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 48. .....

§ 1º .....

§ 2º Salvo proibição estatutária ou legal específica, as assembleias e as reuniões de órgãos deliberativos de pessoas jurídicas poderão ser realizadas por meio eletrônico.

§ 3º O sistema de deliberação eletrônica assegurará os direitos de voz e de voto aos associados que os teriam em reunião presencial.”(NR)

“Art. 1.353. .....

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

I – sejam indicadas a data e a hora da sessão em seguimento, que não poderá ultrapassar 60 (sessenta) dias, e identificadas as deliberações pretendidas, em razão do quórum especial não atingido;

II – fiquem expressamente convocados os presentes e sejam obrigatoriamente convocadas as 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 - seja dada continuidade às deliberações no dia e na hora designados, e seja a ata correspondente lavrada em seguimento à que

estava parcialmente redigida, com a consolidação de todas as deliberações.

§ 2º Os votos consignados na primeira sessão ficarão registrados, sem que haja necessidade de comparecimento dos condôminos para sua confirmação, os quais poderão, se estiverem presentes no encontro seguinte, requerer a alteração do seu voto até o desfecho da deliberação pretendida.

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

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

I - não esteja vedada na convenção de condomínio;

II – sejam preservados aos condôminos os direitos de voz, de debate e de voto.

§ 1º Do instrumento de convocação deverá constar que a assembleia será realizada por meio eletrônico, bem como as instruções sobre acesso, manifestação e forma de coleta de votos dos condôminos.

§ 2º A administração do condomínio não poderá ser responsabilizada por problemas

decorrentes dos equipamentos de informática ou da conexão à internet dos condôminos ou de seus representantes nem por quaisquer outras situações que não estejam sob o seu controle.

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

§ 4º A assembleia eletrônica deverá obedecer aos preceitos de instalação, de funcionamento e de encerramento previstos no edital de convocação e poderá ser realizada de forma híbrida, com a presença física e virtual de condôminos concomitantemente no mesmo ato.

§ 5º Normas complementares relativas 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 essa finalidade.

§ 6º Os documentos pertinentes à ordem do dia poderão ser disponibilizados de forma física ou eletrônica aos participantes."

Art. 4º A Lei nº 13.019, de 31 de julho de 2014, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 4º-A:

"Art. 4º-A Todas as reuniões, deliberações e votações das organizações da sociedade civil poderão ser feitas virtualmente, e o sistema de deliberação remota deverá garantir os

direitos de voz e de voto a quem os teria em reunião ou assembleia presencial.”

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

CÂMARA DOS DEPUTADOS, 17 de agosto de 2021.

ARTHUR LIRA
Presidente da Câmara dos Deputados