

**FACULDADE DOM BOSCO DE PORTO ALEGRE**  
**CURSO DE DIREITO**

**KATIA LUCIANE GARCIA TOZZETTO**

**A POSSIBILIDADE JURÍDICA DE REALIZAÇÃO DE ASSEMBLEIA VIRTUAL  
PELOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS**

**Porto Alegre**

**2021**

**KATIA LUCIANE GARCIA TOZZETTO**

**A POSSIBILIDADE JURÍDICA DE REALIZAÇÃO DE ASSEMBLEIA VIRTUAL  
PELOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS**

Trabalho de conclusão no Curso de  
Direito da Faculdade Dom Bosco de  
Porto Alegre.

Orientadora: Prof.<sup>a</sup> Dra. Roberta  
Drehmer de Miranda

Porto Alegre

2021

## **AGRADECIMENTOS**

Dedico este trabalho:

À minha família, especialmente a minha filha que é minha fonte de inspiração

À minha professora orientadora Dra. Drehmer de Miranda, por não me deixar desistir, por nossas risadas sinceras, pelo amor incondicional que ela sente pelo próximo, por ela ter rezado para eu vencer o COVID em março de 2021. Por ser a professora que podemos escutar nos corredores da FDB, logo localizando a sala que por aquela noite estará sendo agraciada com a paixão por sua arte de lecionar.

Ao coordenador José Nosvitz, que desde o início me incentivou e ajudou a compor minhas cadeiras a cada semestre para eu poder chegar até aqui.

À todos os professores que tive a honra de conhecer.

À Faculdade Dom Bosco de Porto Alegre.

Por fim, a todas as vítimas de COVID/19.

## RESUMO

A sociedade nunca esperou vivenciar uma situação tão extrema como a atual, exigindo o isolamento social como meio de sobreviver à pandemia causada pela Covid-19. Uma das vantagens, é a abundância de recursos tecnológicos disponíveis atualmente. Enquanto muitas pessoas duvidavam dos benefícios do uso de aplicativos, com receio dos abalos em relações interpessoais, a realidade se mostrou totalmente oposta a este pensamento.

A internet, a acessibilidade, proporcionaram a união em meio ao distanciamento. Inúmeras inovações se tornaram necessárias para que a sociedade continuasse suas relações pessoais e mantivesse também as profissionais. Para isso, não foram criados somente aplicativos, mas também leis para comportar todas essas novidades.

Um exemplo disso, foi a Lei temporária para continuidade das Assembleias Geras de condomínios em caráter de urgência, ou como foram intituladas, as Assembleias Virtuais. Esse trabalho tem como objetivo analisar a Lei e se esta nova modalidade de assembleias poderá ser mantida em um contexto tão aguardado como o de pós-pandemia.

Palavras-chave: Assembleia Geral - Virtual - Condomínios - Digital - Tecnologia

## **ABSTRACT**

Society never expected to experience such an extreme situation as the current one, demanding social isolation as a means of surviving the pandemic caused by Covid-19. One of the advantages is the abundance of technological resources available today. While many people doubted the benefits of using apps, fearing the disruptions in interpersonal relationships, reality proved to be totally opposite to this thinking.

The internet, accessibility, provided unity in the midst of distance. Numerous innovations became necessary for society to continue its personal relationships and maintain professional ones as well. For this, not only were created applications, but also laws to accommodate all these new features.

An example, of this was the temporary Law for the continuity of the General Assemblies of condominiums on an urgent basis, or as they were called, the Virtual Assemblies. This work aims to analyze the Law and whether this new modality of assemblies can be maintained in such a long-awaited context as the post-pandemic.

Keywords: General Assembly - Virtual - Condominiums - Digital - Technology

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>4</b>
<b>1 DEFINIÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL E REGRAMENTO DO CÓDIGO CIVIL VIGENTE .....</b>	<b>5</b>
1.1 Assembléia condominial :natureza, elementos, consequências jurídicas.....	16
1.2 Condições legais para realização e validade da Assembléia condominial.....	24
<b>2 AS ASSEMBLEIAS VIRTUAIS REGULADAS PELA LEI 14010 DE 2020</b>	
<b>E SUA POSSIBILIDADE DE PERMANÊNCIA NO SISTEMA CIVIL.....</b>	<b>32</b>
2.1 Regulação de Assembleia Virtual pela Lei 14010 de 2020 .....	35
2.2 Formas de Realização e validação jurídica da assembleias condominiais “ permanentes”.....	39
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>57</b>
<b>12 REFERÊNCIAS.....</b>	<b>58</b>

## INTRODUÇÃO

Tendo em vista o novo contexto mundial ditado pela Pandemia, a população necessitou se reinventar em muitos aspectos, desde as suas relações interpessoais quanto profissionais. Os avanços tecnológicos, ganharam ainda mais importância, pois conseguiram solucionar inúmeras adversidades advindas da nova realidade pandêmica.

Alguns anos atrás, havia uma parcela da sociedade com receio de que a internet, a facilidade de acesso de informações, celulares, pudesse abalar relacionamentos amorosos, familiares criando uma situação de alienação e distanciamento. Atualmente, podemos testemunhar exatamente o oposto disso, uma situação que obrigou o isolamento social com o objetivo de evitar a disseminação de um vírus mortal, trouxe por meio da tecnologia a união.

Um exemplo disso, foram os diversos aplicativos criados ou a aprimoração de alguns já existentes para facilitar a comunicação virtual. É importante salientar que o ser humano é um ser sociável, necessitamos nos comunicar, nos relacionar. Essa modernização auxiliou a mantermos não somente vínculos afetivos, mas também proporcionou que muitas profissões pudessem manter suas ações de forma responsável, respeitando os protocolos sanitários vigentes.

A respeito disso, se fez necessária a criação de novas leis que comportassem as inovações tecnológicas e as demandas para cumprimento dos protocolos de distanciamento. Dentre essas, pode-se citar a formulação da Lei temporária para continuidade das Assembleias Gerais em condomínios em caráter de urgência, denominadas como Assembleias Virtuais.

Para a sua criação a metodologia aplicada foi baseada nos conceitos dos condomínios edifícios e horizontais, na vida social de um condômino, considerando meios de como se relacionar em harmonia, condizentes com a convenção e regulamento interno, de acordo com a lei municipal. Além disso, essa Lei trouxe a possibilidade de alterar as normas das convenções e regulamentos internos para o meio digital.

Assim, este trabalho de conclusão de curso, tem como objetivo explanar sobre as Assembleias Virtuais, as Leis que as fundamentam, além de salientar como esta é uma medida cabível e aplicável dentro de um contexto de pandemia e como este recurso pode continuar a ser utilizado futuramente.

## 1 DEFINIÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL E REGRAMENTO DO CÓDIGO CIVIL VIGENTE.

A expressão “Condomínio Edifício”, segundo Rizzardo, vem do termo “Cun” – significa conjuntamente - enquanto a palavra “dominium” expressa “domínio”. Portanto, condomínio, em síntese, é a propriedade conjunta que pertence a mais de um, em quotas ideais (sendo portanto bem indivisível).

Já a palavra "Edifício" vem do latim “aedelitiun”, e diz respeito à edificação, que pode ser de unidades em loteamento (casas) ou edifícios de pavimentos, apartamentos, salas, etc. Assim, Condomínio Edifício é a co propriedade numa edificação da qual constam unidades privativas autônomas, de uso exclusivo, e partes que são de propriedade comum dos condôminos<sup>1</sup>.

Antigamente, desde a história na Babilônia, já se falava em propriedades em frações de prédios e casas (há mais de dois mil anos antes de Cristo). Na Grécia também existia propriedade com mais de um titular, ou, ainda, com vários moradores. Em Roma, também já existiam casas de andares e ou pavimentos que pertenciam a proprietários diversos.

Contudo, não existia ainda a coexistência, entre a propriedade exclusiva e a copropriedade sobre as partes comuns. Eram prédios por andares, com escadas que antes eram denominadas simplesmente servidão. Na Idade Média (em França) surgiram propriedades por andares, com até quatro pavimentos, onde era comum, também, aglomerados de casas sendo juntas e unidas, aproveitando as partes comuns para economizar custos. Ao longo do tempo, foi se generalizando a todos os países.

O conceito evoluiu até significar o condomínio como uma parte, fração, dando assim origem ao que se conhece, hoje, como propriedade conjunta sobre as partes ideais, ou sobre uma quota ideal. Ao mesmo tempo, se estabelece uma propriedade conjunta sobre partes comuns, existindo um direito conjunto de exercer o domínio sobre a coisa, sendo, então, a propriedade de todos, sobre o todo.

---

<sup>1</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária*. Grupo GEN, 2020, p.24. [Minha Biblioteca]. [DOMBOSCO.RS \(faculdadedombosco.net\)](http://DOMBOSCO.RS(faculdadedombosco.net))



Dessa forma, surgem duas espécies de condomínio: o condomínio que corresponde à titularidade sobre uma fração ideal, e outro condomínio de domínio do todo. Os dois podem conviver simultaneamente, tendo, assim, a plenitude por quotas ideais, e sobre o todo<sup>2</sup>.

Scavone Junior define o condomínio edilício como sendo um conjunto de propriedades exclusivas em um único imóvel, com áreas comuns vinculadas à unidade autônoma<sup>3</sup>. Até o ano de 1928, não havia no Brasil uma lei que regulamentasse essa espécie de condomínio.

A primeira norma que veio a regulamentar o Condomínio Edilício foi o decreto 5.481/1928<sup>4</sup>. Contudo, o Código Civil de 2002<sup>5</sup> contemplou completamente a Lei 4.591/1964<sup>6</sup>. É verdade que podem existir partes conflitantes entre a lei e o Código Civil vigente sobre Condomínio Edilício, sendo uma questão que pode ser resolvida pela interpretação conjunta dos dois diplomas normativos.

Cada apartamento é considerado um imóvel exclusivo, independente dos demais. Contudo, ele também é composto de partes comuns, tais como: garagens (quando não exclusivas), piscina, sala de ginástica, salão de festas, corredores, jardins, teto, etc. Sendo assim, é preciso administrar o uso e gozo comum desses bens, que são inalienáveis (não sendo, portanto, passível de vendas).

Por outro lado, não sendo permitido manter as despesas com venda, as unidades autônomas manterão as partes comuns, em comunhão uns com os outros, rateando as despesas, como salários de empregados (porteiros, faxineira, jardineiros, etc), taxas de água e energia elétrica das áreas comuns, dentre outros. Portanto, esse sistema faz vínculo entre as unidades autônomas e áreas comuns.

---

<sup>2</sup> , RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária*. Grupo GEN, 2020. [Minha Biblioteca]. [DOM BOSCO RS \(faculdedombosco.net\)](http://dombosco.rs.br)

<sup>3</sup> SCAVONE Jr., Luiz Antonio. *Direito Imobiliário - Teoria e Prática*. Grupo GEN, 2020. [Minha Biblioteca]. [DOMBOSCO RS \(faculdedombosco.net\)](http://dombosco.rs.br)

<sup>4</sup> [D5481-1928 \(planalto.gov.br\)](http://planalto.gov.br)

<sup>5</sup> [L10406compilada \(planalto.gov.br\)](http://planalto.gov.br)

<sup>6</sup> [L4591 \(planalto.gov.br\)](http://planalto.gov.br)

Com essa proporção, se fixa a fração de cada unidade em relação ao todo. A fração poderá ser a base de cálculo para o rateio das despesas e deliberações condominiais<sup>7</sup>.

Segundo Paulo Lôbo, Condomínio é a propriedade de dois ou mais titulares sobre a mesma coisa, denominados condomínios. O condômino é titular da parte ideal, ou seja, sem determinação na coisa comum. A proporção é fundamental para determinação futura, na tomada de decisões sobre a coisa de uso comum<sup>8</sup>. Sendo assim, o condomínio Edifício se constitui por ser um negócio jurídico, entre vivos ou por testamento, após seu registro imobiliário.

Para isso, é necessário que sejam estabelecidas as unidades de titulares particulares exclusivas, confrontando com as de uso comum, sendo então fixada a fração ideal de cada unidade sobre o terreno, e sobre as áreas comuns. Isso é definido como condomínio de fato, ou seja, associações de moradores constituídas espontaneamente por residentes de determinadas ruas, quadras ou blocos, em defesa de interesses comuns. Essa medida fortalece a vontade do coletivo sobre o individual, fazendo valer a função social<sup>9</sup>.

Para Caio Mário da Silva Pereira, o condomínio não é, contudo, uma pessoa jurídica<sup>10</sup>. Não existe um “ente”, dotado de personalidade, composto do conjunto de coproprietários com direitos sobre as mesmas coisas comuns.

Mesmo que possa inexistir uma personalidade jurídica, há, porém, uma comunidade de interesses ativos e passivos. Por isso, é conveniente que se credencie alguém para a função de contato com o mundo exterior, criando um grupo para resolver o que é compatível com o comportamento da comunidade e que estabeleça os princípios regulamentares de harmonia do conjunto<sup>11</sup>.

---

<sup>7</sup> SCAVONE Jr., Luiz Antonio. *Direito Imobiliário - Teoria e Prática*. Grupo GEN, 2020. [Minha Biblioteca]. [DOMBOSCO\\_RS \(faculdedombosco.net\)](http://DOMBOSCO_RS(faculdedombosco.net))

<sup>8</sup> Lôbo, Paulo. *DIREITO CIVIL V 4 - COISAS*. Editora Saraiva, 2021, p.103. [Minha Biblioteca]. [DOMBOSCO\\_RS \(faculdedombosco.net\)](http://DOMBOSCO_RS(faculdedombosco.net))

<sup>9</sup> Lôbo, Paulo. *DIREITO CIVIL V 4 - COISAS*. Editora Saraiva, 2021. [Minha Biblioteca]. [DOMBOSCO\\_RS \(faculdedombosco.net\)](http://DOMBOSCO_RS(faculdedombosco.net))

<sup>10</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. Grupo GEN, 2021. [Minha Biblioteca]. [DOMBOSCO\\_RS \(faculdedombosco.net\)](http://DOMBOSCO_RS(faculdedombosco.net))

<sup>11</sup> Lôbo, Paulo. *DIREITO CIVIL V 4 - COISAS*. Editora Saraiva, 2021, p.103. [Minha Biblioteca]. [DOMBOSCO\\_RS \(faculdedombosco.net\)](http://DOMBOSCO_RS(faculdedombosco.net))

O direito brasileiro, embora não atribua, expressamente, personalidade jurídica aos condomínios, é mais decisivo do que outras legislações, e determina a realização de assembleias, dotadas de poder decisório e deliberativo. Ao mesmo tempo, atribui à administração a uma pessoa “de praxe”, denominada como “síndico”, com aceitação e aprovação geral<sup>12</sup>.

Esse grupo de pessoas “condominas” (reunidas em assembleia, ou não) definirá a destinação do condomínio, que pode ser residencial, não residencial ou mista. Sobre as áreas comuns, o titular de cada unidade é titular, também, da parte ideal correspondente a área comum, sendo elas classificadas em dois tipos: áreas de uso comum, que são os acessos às vias públicas, elevadores, escadas, etc; e as áreas comuns de uso restrito dos condôminos, como, por exemplo, os salões de festas (que depende, por vezes, de pagamento ou reserva por parte do condômino) e a sala da administração do condomínio.

Outros bens são considerados de área comum: portaria, áreas do terreno, fundações, fachadas, cobertura, elevadores, escadas, áreas de circulação, áreas de recreação. E, como já dito: salões de festas, hall de entrada, os acessos às vias públicas, as redes de água e esgoto, as redes de telefonia, rede de gás, rede de energia elétrica, os muros que contornam o terreno; ou seja, todas as dependências.

As relações entre condomínio e condômino não são de consumo; sendo assim, não se aplica a Lei de Proteção ao consumidor. O condomínio não realiza atividades de produtos e serviços, e sim atividades voltadas ao interesse do próprio condomínio (não sendo atividades afins); portanto, não se caracteriza condomínio como sendo fornecedor<sup>13</sup>.

Os condomínios têm função social urbana relevante, principalmente com a pressão populacional, aliada aos preços dos terrenos, e as modernas construções. Como já dito, a Lei nº 4591/64 organiza essa modalidade de propriedade, e, em seu

---

<sup>12</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. Grupo GEN, 2021. [Minha Biblioteca]. [DOMBOSCO RS \(faculdedombosco.net\)](http://dombosco.rs.faculdedombosco.net)

<sup>13</sup> Lôbo, Paulo. *DIREITO CIVIL V 4 - COISAS*. Editora Saraiva, 2021. [Minha Biblioteca]. [DOMBOSCO RS \(faculdedombosco.net\)](http://dombosco.rs.faculdedombosco.net)

artigo<sup>14</sup>, dispõe sobre as unidades exclusivas e autônomas, incluindo lojas com acesso a vias públicas.

Cada proprietário terá sua fração ideal no terreno com sua unidade autônoma e também nas áreas de uso comum de todos os condomínios, utilizando-as conforme a vontade coletiva da comunidade ali residente, regida por regulamento interno e convenção, de acordo com a já mencionada Lei. Este diploma legal regula não somente os edifícios de apartamentos, mas também os condomínios de lojas, escritórios ou garagens, toda e qualquer unidade autônoma, mesmo que térreas, como os conjuntos de escritório ou loteamentos.

Nos terrenos, podem ser erguidas mais de uma edificação. Essas construções são térreas ou assobradadas, contendo em suas áreas comuns jardins ou quintais.

Toda unidade será tratada como objeto de propriedade exclusiva. Os *shoppings centers*, por exemplo, estão todos ligados aos princípios fundamentais de Direito Condominial.

É necessário fazer o devido registro, no Cartório, da finalidade das unidades, principalmente se de uso residencial, para que não seja utilizada de forma errada por parte dos proprietários ou do possuidor. Venosa refere que as garagens não podem ser alienadas ou alugadas por pessoas estranhas ao condomínio, salvo expresse na Convenção de Condomínio, justamente para demonstrar a necessidade do registro em Cartório da convenção condominial. Tal conduta se faz necessária em prol da segurança da vida condominial<sup>15</sup>.

Como já dito, existe um condomínio “geral”, que todos utilizam, ou seja: a caixa d'água, saguão, elevador, garagens, áreas comuns, etc... Elementos como o solo, a eletricidade, a distribuição de água, e o esgoto telhado, não podem ser alienados separadamente ou divididos, por serem um todo único, onde sem eles não poderia existir o condomínio. Por vontade dos condôminos, poderão alguns bens

---

<sup>14</sup> Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei. [Base Legislação da Presidência da República - Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 \(presidencia.gov.br\)](http://base.legislacao.gov.br/Lei/4591-16-1964)

<sup>15</sup> , VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 4*. Grupo GEN, 2020. [Minha Biblioteca]. [DOMBOSCO RS \(faculdedombosco.net\)](http://dombosco.rs.br)

serem considerados indivisíveis, como, por exemplo, o apartamento do zelador e o elevador. Quando existe um edifício de um só dono (como pode ocorrer em testamentos, por exemplo), não há condomínio, apesar de parecer fisicamente um prédio condominial.

Isso não impede que o proprietário do edifício ou prédio possa transformá-lo em condomínio, de forma que poderia vendê-lo ou doar as suas unidades autônomas, devendo assim constituí-las pelos meios legais (ou, como já referido, instituir por testamento). De outra forma, podem várias pessoas criarem um condomínio, comprando um edifício com unidades autônomas, sendo uma para cada comprador, constituindo assim o regime condominial.

O condomínio edilício pode ser instituído mesmo antes de sua construção. Essa hipótese refere-se aos lançamentos pelo incorporador (nas construções por incorporações), com os prédios prontos ou em construção (em planta); contudo, é indispensável seu registro prévio, de modo a regularizar a figura jurídica do condomínio.

Pode também o condomínio Edifício, como já dito, ser constituído por herança testamentária, deixando seus herdeiros pertencentes a unidades autônomas diversas. Portanto, fundamental é evidente que em todo condomínio edilício, para ter reconhecida sua existência, terá que ser instituído e registrado junto ao Registro de Imóveis da localidade da situação do imóvel, nascendo, assim, o direito real dos condomínios<sup>16</sup>.

O Código Civil de 2002 determina regras claras de condomínio no artigo 1332<sup>17</sup>. Como já referido antes, pode ser residencial, ou não, com finalidades específicas, que deverão ser classificadas em sua convenção e no regulamento interno próprio, respeitando as regras específicas criadas por seus condôminos.

---

<sup>16</sup> Azevedo, Álvaro V. *Curso de direito civil : direito das coisas*. Editora Saraiva, 2018. [Minha Biblioteca]. [DOMBOSCO RS \(faculdedombosco.net\)](http://dombosco.rs.faculdedombosco.net)

<sup>17</sup> **Art.1.332.** Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial: **I** - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns; **II** - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns; **III** - o fim a que as unidades se destinam [Art. 1332 do Código Civil - Lei 10406/02 \(jusbrasil.com.br\)](http://jusbrasil.com.br).

A finalidade do Condomínio Edifício não consiste em criar uma situação hipotética de comunhão, mas sim permitir que os prédios coletivos tenham suas propriedades separadas. Sendo assim, condôminos não serão sócios, como refere Marcos Aurélio S.Viana: “Longe da ideia de *affectio societatis*<sup>18</sup>, mas titulares de direito real e obrigações *propter rem*<sup>1920</sup>”.

A Revista do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, escrita pelo Desembargador Luiz Zveiter, Desembargador Roberto Wider e o Desembargador Cherubin Schwartz, apresenta os conflitos apresentados em suas experiências no Tribunal do Estado do Rio de Janeiro no tema Condomínio Edifício, em uma das matérias da Revista Jurídica/02<sup>21</sup>. O Desembargador Marco Aurélio Bezerra de Melo define o condomínio como um misto de propriedade exclusiva com propriedade condominial, que não há relação entre o bem principal e o acessório, uma vez que o imóvel e o solo são da mesma unidade imobiliária. Ainda, refere que o Código Civil Brasileiro estabeleceu quais seriam as partes comuns a todos os condôminos e as que constituem a propriedade exclusiva, em razão do silêncio que havia na Lei especial (tema este que tem provocado muitas discussões).

Assim sendo, percebe-se que, na atualidade, diversas questões surgem nas relações entre os condôminos, e estes, com o síndico, tais como barulho, uso de propriedade comum, animais, garagens, festas, etc. Algumas situações são resolvidas amigavelmente, mas outras ultrapassam as instâncias ordinárias da Justiça e chegam aos Tribunais Superiores<sup>22</sup>.

Há também o condomínio de terrenos, a unidade autônoma será o próprio terreno condominial, garantindo ao proprietário construir a casa segundo seus interesses pessoais, limitado às normas Municipais, e pelo próprio condomínio, os lotes serão considerados unidades autônomas, sendo considerado uma fração

---

<sup>18</sup> ***affectio societatis* significa “sociedade de afeto”** [O que é o Affectio Societatis nas Sociedades Empresariais? \(ejur.com.br\)](#) [Obrigação propter rem - Dicionário jurídico - DireitoNet](#)

<sup>19</sup> Propter rem significa “por causa da coisa”.

<sup>20</sup> S., VIANA, Marco A. *Manual do Condomínio Edifício - Arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil*. Grupo GEN, 2009, p.07. [Minha Biblioteca]. [DOMBOSCO RS \(faculdedombosco.net\)](#)

<sup>21</sup> [Revista Jurídica \(tjrj.jus.br\)](#)

<sup>22</sup> [Revista Jurídica \(tjrj.jus.br\)](#)

ideal da gleba e das coisas comum, sendo que nesse todo existirão também as áreas e edificações de uso comum.

A aprovação do projeto e os procedimentos registrários obedecem a legislação do condomínio, com o Código Civil e a Lei 4591 de 1964.

Regulamentado mais especificamente pela Lei 13.465 de 2017 [1] foi a Lei que trouxe as mudanças em especial no direito das coisas , introduzindo a possibilidade da criação do condomínio de lote, incluiu o artigo 1358A[2] do código civil .Afigura-se a espécie de condomínios fechados, com área de propriedade privada e área de propriedade de uso comum.

O condomínio Horizontal, regulado pelo código civil, omissa na lei 4591, configura com edificações quando construções de prédio de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais, ou não residenciais, possuem serviços, equipamentos, vias de circulação praças, etc.

No condomínio horizontal edilício, as unidades autônomas são as casas, que deverão estar construídas para que se institua o regime condominial da propriedade horizontal. A unidade autônoma será o terreno não a edificação sobre, cada propriedade tem autonomia da construção respeitando as normas municipais e a convenção do condomínio.

Os critérios para dimensionar a fração ideal, podem ficar a critério da convenção das partes. É certo se criar uma convenção de condomínio, contendo as limitações de uso individual e uso coletivo do solo, elaborada para resguardar a paz jurídica entre os condôminos.

A constituição da convenção segue as mesmas regras destinadas ao condomínio comum, entretanto para levar a registro imobiliário deve anexar alguns documentos.

a) Requerimento solicitando registro da instituição condominial

Invocando os dispositivos legais aplicáveis, ou existentes na legislação.

b) Os documentos comprobatórios de propriedade;

- c) O projeto devidamente aprovado pela municipalidade;
- d) O memorial descritivo, informando todas as particularidades do empreendimento, acompanhado da descrição das unidades autônomas contendo especialmente as áreas privativas, as comuns e a total, bem como a fração ideal correspondente na área total e a descrição dos terrenos;
- e) A planta de terrenos;
- f) A planilha de cálculo de áreas;
- g) A planilha de custos da realização da infraestrutura;
- h) A convenção de condomínio, contendo as cláusulas previstas em lei , as formas e características que cada construção poderá apresentar;
- i) Anotação da Responsabilidade Técnica ( ART) , do responsável pelo projeto[3].

O conceito de Caio Mário da Silva Pereira Condomínio Horizontal, cada unidade se vincula apenas a quota ideal do terreno e as partes comuns, uma unidade autônoma para parte do terreno edificado, , parte do terreno reservada como utilidade exclusiva para jardim ou quintal e ainda a fração ideal sobe sobre o que constitui o condomínio.

O princípio jurídico dominante é o mesmo do edifício urbano, guardadas as particularidades especiais. Cada titular é dono da sua unidade e, como se lhe reserva um terreno para utilização exclusiva, pode cercá-lo ou fechá-lo, observando o tipo de cerca previsto na convenção. Pode aliená-lo com o terreno reservado.

Entretanto, não lhe assiste o direito de dissociar sua unidade do condomínio, não pode separar da fração ideal que corresponde nesse conjunto, muito menos apoderar as partes de uso comum ou atrapalhar para o uso dos demais condôminos. Deverá sempre respeitar a convenção do condomínio[4]

O conceito de Condomínio Horizontal ou de Lotes segundo Venosa, Sílvio de Salvo, o artigo 8º da Lei 4592 de 1964[5], possibilita que seja construída mais de uma edificação em terreno, com edificações térreas ou assobradadas, discriminando a área privativa e a área comum.



Qualquer que seja a construção destaca-se as duas áreas de propriedade. Uma exclusiva e tratada como propriedade autônoma, outra de uso comum de todos e disciplinada pela vontade coletiva , conforme convenção e regulamento de acordo com os princípios legais As áreas comuns de uso comuns ou de uso comum, entradas, rampas, portarias áreas de lazer, depósitos de materiais, , local destinado à residência do zelador e tudo aquilo que não for descrito como unidade autônoma de uso privativo, essas áreas são de uso coletivo , portanto não pode fazer uso com exclusividade por nenhum condômino, descreveu o artigo 1331 § 2º do Código Civil de 2002.[6],

O condomínio horizontal pode ser instituído de várias maneiras , conforme o artigo 7º da Lei 4591 de 1964[7]e no artigo 1332 do código Civil de 2002[8] . A finalidade das unidades sendo residencial ou não é muito importante, deixar muito bem registrado, para evitar caracterizar desvio de uso por parte dos condôminos.

A tendência é que sejam construídos com a finalidade específica, sendo expresso no ato construtivo. Pode especificar ao que será destinado como por exemplo, clínicas médicas, residência de pessoas da terceira idade, consultórios, para cada uma haverá uma convenção de condomínio e um regulamento próprio que deverá ser seguido.

A descrição interna da unidade diz respeito ao negócio jurídico, e prende-se ao direito obrigacional, desse modo a construção acabada pertence a um único dono, pode se converter por unidades autônomas, mediante a especificação do condomínio nos termos da Lei. Podendo ser o condomínio tradicional com a vontade de todos os condôminos, em condomínio regulado por essa lei, se a situação de fato permitir com obediência aos requisitos legais com instituição de unidades autônomas e partes comuns .[9]

[2] **Art. 1358-A** Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.<sup>31</sup> de mai. de 2019 <https://jus.com.br/artigos/74334/multipropriedade-uma-nova-modalidade-de-condominio#>:

[3] RIZZARDO, Arnaldo, cond edilício e incorporação 2020 [DOM BOSCO RS \(faculdedombosco.net\)](#)

[4] PEREIRA, Caio Mário, Condomínio e Incorporações 2021 [DOM BOSCO RS \(faculdedombosco.net\)](#)

[5] **Art. 8º** Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sôbre êle desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:**a)** em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

**a)** em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades; <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/11331730/alinea-a-artigo-8-da-lei-n-4591-de-16-de-dezembro-de-1964>

[6] **Art. 1.331.** Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos. **§ 2º** O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos. <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/10646451/artigo-1331-da-lei-n-10406-de-19-de-janeiro-de-2002>.

[7] **Art. 7º** O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dêle constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sôbre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade. [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/)

[8] **Art. 1.332.** Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:**I** - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;**II** - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;**III**- o fim a que as unidades se destinam. <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/10646207/artigo-1332-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002>

[9] VENOSA Sílvio de Salvo, Direito Civil, Direitos Reais Vol.4 2021

1.1 ASSEMBLEIA CONDOMINIAL: NATUREZA, ELEMENTOS E CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS.

A natureza jurídica de uma assembleia é depreendida da lei nº 4591, de 1964, no seu artigo Artigo 9<sup>o23</sup>. Ali são apresentadas as normas a serem seguidas, bem como a obrigatoriedade de constar tais prescrições na Convenção de Condomínio (estipulado no mesmo artigo 9<sup>o</sup>, §3<sup>o24</sup>).

A convenção pode incluir, além das divisões de cada fração do terreno, outras vontades dos condôminos, desde que não conflitam com a Lei. Aquilo que não é essencial e imutável pode ser regrado pelo Regulamento Interno, sendo conveniente que esse documento não esteja junto da Convenção (mas em apartado), por ser modificável sempre que houver necessidade.

As regras da vida em comum, contendo todos os direitos e obrigações, com, no mínimo, dois terços de assinaturas, deve ser levado ao Registro Imobiliário, bem como as suas alterações devem ser levadas ao Cartório. O quorum correspondente a aprovação de alterações deve ser sempre respeitado, consoante o estabelecido no

---

<sup>23</sup> **Artigo 9º** Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

<sup>24</sup> **3º** Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter: **a)** a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas; **b)** o destino das diferentes partes; **c)** o modo de usar as coisas e serviços comuns; **d)** encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias; **e)** o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo; **f)** as atribuições do síndico, além das legais; **g)** a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções; **h)** o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos; **i)** o quorum para os diversos tipos de votações; **j)** a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva; **l)** a forma e o quorum para as alterações de convenção; **m)** a forma e o quorum para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção. [Art. 9 da Lei do Condomínio - Lei 4591/64 \(jusbrasil.com.br\)](#)

Código Civil, no artigo 1333<sup>25</sup>, o qual estabelece a obrigatoriedade de quem deverá assinar a convenção.

A natureza de uma assembleia também está na Convenção de Condomínio, a qual tem por regra trazer de forma objetiva os interesses, bem como os direitos e deveres dos condôminos. A lei estipula, como já afirmado neste texto, a obrigatoriedade que se leve a averbação deste documento junto ao Registro de Imobiliário, local onde se encontra registrado as unidades autônomas, junto a matrícula, que contenha as regras estabelecidas, com no mínimo dois terços das frações ideais de assinaturas<sup>26</sup>.

Pode-se dizer que o condomínio tem dois órgãos: o Executivo, representado pela administração; e a Assembleia, com função deliberativa e representativa. Caso haja descumprimento das regras estabelecidas na Convenção, deverão ser aplicadas as sanções previstas em caráter de obrigações para se mantenha a ordem e boa convivência do coletivo; neste caso, será aplicada a regra é executada a punição, fazendo, assim, que se mantenha a boa convivência<sup>27</sup>.

A assembleia é um órgão importante também para dirimir conflitos. Como as relações envolvem pessoas de gostos, concepções de vidas diferentes, graus variados de educação e civilidade, além dos problemas decorrentes de uma vizinhança muito próxima (o que abre campo a muitos atritos), a lei determina regras já específicas aplicáveis a tais situações, permitindo, igualmente, oportunidade de escolha, e de exercício de vontade, para uma atuação livre, para aqueles que ali no espaço conhecem e vivem<sup>28</sup>.

---

<sup>25</sup> **Art. 1.333.** A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção. [Art. 1333 do Código Civil - Lei 10406/02 \(jusbrasil.com.br\)](#).

<sup>26</sup> , VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 4*. Grupo GEN, 2021. [Minha Biblioteca].

<sup>27</sup> Azevedo, Álvaro V. *Curso de direito civil : direito das coisas*. Editora Saraiva, 2018. [Minha Biblioteca].

<sup>28</sup> **VIANA**, Marco Aurelio da Silva. **Manual do condomínio edilício** arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil. Rio de Janeiro Forense 2009

Segundo João Pedro Lamana Paiva<sup>29</sup>, registrador Imobiliário do Registro de Imóveis da 1ª zona de Porto Alegre RS, são muitas as dúvidas referentes à forma de como deve ser feita a Convenção de um condomínio edilício. Contudo, é consenso adotar a norma de forma básica com destino de regular as relações entre os condôminos, e do condomínio para com a sociedade.

Como são muitas as dúvidas acerca do que deve conter uma convenção de condomínio, existem modelos básicos a serem seguidos. É óbvio que o esboço normativo é uma sugestão de texto a ser adaptada e aperfeiçoada de modo a adequar a realidade de cada condomínio, já que estes apresentam suas particularidades, tanto de estruturação física e de serviços, como o modo de convívio dentro de cada realidade e particularidade a ser considerada.

O modelo que adotou-se neste texto foi do registrador supra citado. O modelo leva em conta as normas legais urgentes, relativas a matéria, com a larga experiência desenvolvida pelo Registro de Imóveis, que dia após dia apresenta um significativo número de unidades imobiliárias para registro, organizadas sob a forma de condomínio edilício.

Portanto, observe-se o que a minuta-padrão dos Registros de Imóveis mostra a respeito dos itens essenciais que não devem faltar numa convenção de condomínio:

a) O **título**: CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO CONDOMÍNIO, (colocar o nome do condomínio). O nome do condomínio deve estar escrito conforme a denominação recebida no ato da instituição do condomínio.

b) **Endereço**: por ser um documento particular deverá constar o nome das partes e o endereço completo.

c) **Primeiro Capítulo**: apresenta as disposições legais regidas pelo Código Civil de 2002 e os vigentes na Lei 4591/1964.

---

<sup>29</sup> O registrador disponibilizou em seu site uma recomendação e uma minuta de como deve ser seguida a ordem para uma convenção de condomínio edilício. [1RI POA está Inscrito no Prêmio de Qualidade Total da Anoreg/BR 2021 | Registro de Imóveis 1ª Zona de Porto Alegre \(registroidemoveis1zona.com.br\)](https://www.registroidemoveis1zona.com.br)

d) **Segundo Capítulo:** determina a metragem das áreas comuns e total das áreas privativas, descritas na matrícula; identifica as matrículas; e os respectivos números de registro delas junto ao Registro de Imóveis. Após a composição do edifício, descrever as características do terreno; as partes de uso exclusivo e de propriedade; incluir todas as matrículas autônomas, de acordo com o teor do Registro Imobiliário.

e) **Terceiro Capítulo:** descreve a finalidade de utilização do condomínio. Essa finalidade é para que seja exercido somente o que ali for registrado, como, por exemplo, se será residencial, comercial ou misto.

f) **Quarto Capítulo:** O modo de uso das partes. Aqui cabe às particularidades de cada condomínio, devendo encontrar o limite entre a legislação em vigor na convenção e o bem comum dos condôminos. Deve constar as partes de uso exclusivo e as partes de propriedade de uso comum, e os direitos e deveres dos condôminos.

g) **Quinto Capítulo:** Da administração do condomínio. Segue a seguinte estrutura: I – síndico, as atribuições do síndico; II – conselho consultivo, III – Assembleia Geral do Condomínio. Deixar previamente decidido sobre a data anual das assembleias ordinárias e a possibilidade de assembleia digital por meios eletrônicos.

h) **Sexto Capítulo:** das despesas comuns e seus custeios.

i) **Sétimo Capítulo:** das despesas extras, e das despesas ordinárias sobre as formas de rateio, bem como a formação do fundo de reserva.

j) **Oitavo Capítulo:** das obras no condomínio.

k) **Nono Capítulo:** do seguro fogo do condomínio.

l) **Décimo Capítulo:** do pagamento das despesas e formas de rateio; das contas e penalidades por falta de pagamento; do prazo de ingresso da ação por cobrança judicial.

m) **Décimo primeiro Capítulo:** das penalidades de violação de qualquer dever estipulado na convenção ou no Regulamento Interno, sujeitando o infrator a advertência e aplicação de multa.

n) **Décimo segundo Capítulo:** Deliberar aqui as normas de uso das áreas comuns como academia, portaria, salão de festas; mencionar as regras para uso das garagens e circulação nas áreas comuns. Dispor sobre o uso de carrinho de transporte, forma de entrega de correspondência, lixo, fachada, entre outros.

o) **Décimo terceiro Capítulo:** das disposições finais. Data, assinatura de todos os condôminos com suas respectivas unidades que lhes pertence.

Todos os capítulos deverão estar com os artigos previstos em lei, em suas respectivas áreas<sup>30</sup>.

Está previsto em nosso ordenamento jurídico que a convenção tem validade jurídica interna, mesmo sem ser levada a registro imobiliária. Portanto, obriga todos seus condôminos, consoante o teor da Súmula 260, do Superior Tribunal de Justiça: “A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos”<sup>31</sup>.

O Regulamento Interno não deve ter conflito com a Convenção e sim complementá-la. Tanto a Convenção, quanto o Regulamento Interno, serão frutos de deliberação coletiva, ou seja, deverão ser aprovados em assembleia geral com convocação específica.

Nesses casos, geralmente terá uma minuta junto à convocação, tudo com tempo hábil para que todos os interessados possam argumentar e ou fazer emendas e ou retificações. As normas nesse sentido estão previstas no Código Civil, no artigo 1.333<sup>32</sup>.

A Convenção e o Regulamento Interno poderão ser modificados a qualquer tempo. Deve ser respeitado o quórum previamente fixado para cada cláusula ou

---

<sup>30</sup> [Serviços | Registro de Imóveis 1ª Zona de Porto Alegre \(registrodeimoveis1a.zona.com.br\)](http://registrodeimoveis1a.zona.com.br)

<sup>31</sup> [Súmulas do STJ - Súmula STJ 260 - Vade Mecum On-line \(meuvadecumonline.com.br\)](http://meuvadecumonline.com.br) (DJ 06/02/02)

<sup>32</sup> **Art. 1.333.** A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção. [Art. 1333 do Código Civil - Lei 10406/02 \(jusbrasil.com.br\)](http://jusbrasil.com.br)

demanda que a comunidade definir, levando em conta suas relevâncias, fora as definidas previamente em Lei.

Em algumas situações, a Lei determina a unanimidade das cotas condominiais ou frações. Para que não existam dúvidas de que a alteração não seja revista e analisada por todo o grupo, deve ser observado o que determina o art. 1.343, do Código Civil<sup>33</sup>.

Portanto, não há plena liberdade de escolha dos interessados, pois existem normas de caráter cogente que não admitem deliberação diversa. Caso não haja uma forma hermenêutica ou interpretativa consensual na elaboração da cláusula na convenção, ou houver divergência de visões acerca de alguma regra, a questão poderá ser dirimida perante o juiz, que decidirá pelo bem de todos que formam o condomínio.

Os direitos e obrigações dos condôminos estão previstos no Código Civil, no artigo art. 1.335<sup>34</sup>. Um dos itens mais importantes é o direito de não poder votar não estando quite com sua quota parte condominial.

A convenção de condomínio, levada junto ao Registro Imobiliário, se torna ainda oponível a terceiros. Serve, ainda, o Registo da Convenção na matrícula do imóvel, para dar publicidade ao ato, principalmente aos que venham posteriormente aderir ao condomínio.

A convenção também é o instrumento de representação do condomínio em juízo ou fora dele. Desse modo, é possível não colocar no corpo do texto da convenção o Regulamento Interno, ficando assim isento da regra do quórum de dois terços previsto em lei, podendo alterar, ainda, em Assembleia Geral, como item de pauta para este fim<sup>35</sup>.

---

<sup>33</sup> . 1.343. A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos. [Art. 1343 do Código Civil - Lei 10406/02 \(jusbrasil.com.br\)](#)

<sup>34</sup> **Art. 1.335.** São direitos do condômino: I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades; II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores; III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.. [Art. 1335 do Código Civil - Lei 10406/02 \(jusbrasil.com.br\)](#).

<sup>35</sup> Aghiarium, Hercules. Curso de Direito Imobiliário, 12ª edição. Grupo GEN 2015. [DOMBOSCO RS \(faculdadedombosco.net\)](#)



Para que a alteração da convenção seja alterada Venosa – A Lei estabelece para alteração da Convenção de Condomínio o quórum mínimo, consoante no art 1351 do código civil de 2002[1]. Não é conveniente que a convenção seja facilmente alterada, contudo geralmente o problema está quando a convenção é elaborada pelo incorporador. A convenção de condomínio, e o regulamento interno pode fixar quórum de determinadas matérias, maior do que o previsto em Lei. O regimento interno trata da dinâmica do condomínio quando a convenção trata a sua estática.

Da mesma forma a convenção pode determinar quórum para aprovação de determinadas matérias, há questões previstas na Lei que exige unanimidade , como a alteração da frações, e das paredes externas do edifício por exemplo, por vezes está previsto na Lei como o do artigo 10 da Lei condominial[2] , que o condomínio só pode alterar a fachada com unanimidade., hoje o código civil não prevê para que nem se cogite essa possibilidade.

A destituição do síndico na Lei anterior dependia de dois terços dos votantes, na assembleia convocada para esse fim, salvo contrário na convenção, o código civil no artigo 1.349[3] estabelece a maioria absoluta para destituição de síndico. Dessa forma não será feita alteração que prejudique o direito adquirido.

---

[1] **Art. 1.351.** Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004.

[2] **Art. 10.** É defeso a qualquer condômino:

I - alterar a forma externa da fachada;

I - alterar a forma externa da fachada;

II - decorar as partes e esquadriais externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;

II - decorar as partes e esquadriais externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;

III - destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;

III - destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;

IV- embaraçar o uso das partes comuns.

IV- embaraçar o uso das partes comuns.

§ 1º O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo, ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

§ 1º O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo, ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.  
<https://www.jusbrasil.com.br/topicos/11331079/artigo-10-da-lei-n-4591-de-16-de-dezembro-de-1964/artigos>

[3] **Art. 1.349.** A assembléia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.. [Art. 1358A do Código Civil - Lei 10406/02 \(jusbrasil.com.br\)](#)

## 1.2 CONDIÇÕES LEGAIS PARA REALIZAÇÃO E VALIDADE DA ASSEMBLEIA CONDOMINIAL

Todo agrupamento social, qualquer que seja a natureza, deve ter um chefe ou um dirigente ou um órgão deliberativo e executivo. Por outro lado, o condomínio havia na lei uma previsão uma forma de harmonizar os interesses entre os coproprietários.

Na administração de condomínio uma das normas previstas em lei é a assembleia geral que é o órgão deliberativo dos condôminos, tanto as Assembleias Gerais Ordinárias quanto as Assembleias Gerais Extraordinárias.

Reúne-se anualmente para, na forma, no lugar e na oportunidade prevista na convenção para realização da assembleia geral ordinária, não pode deixar de reunir porque a lei determina, não podendo também a convenção dispensar uma vez que é obrigatória.

Além da Assembleia Ordinária, pode se reunir também os condôminos para Assembleia Geral Extraordinária, toda vez que houver necessidade, poderá ser convocada pelo síndico ou pelos condôminos que representem um quarto, no mínimo do condomínio.

As assembleias competem para aprovar as verbas para as despesas do condomínio que compreende a conservação e manutenção, deliberação sobre o uso das áreas comuns, se o condômino utilizar a área comum, deverá pagar aos demais, ou seja, na assembleia será tratado tudo que for do interesse coletivo.

A Lei 4591, estabelece no artigo 12[1] que cada condômino, concorrerá com suas despesas do condomínio, inclusive as obras de melhoria o quanto lhe couber de fração na convenção.

Nos casos em que a assembleia exige quórum por unanimidade, e um condômino insistir na recusa, será possível levar a justiça, entretanto ninguém pode impor a vontade ao condômino, neste caso a votação será frustrada.

---

[1] **Art. 12.** Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio. [Art. 12, § 3 da Lei do Condomínio - Lei 4591/64 \(jusbrasil.com.br\)](#)

A falta de comprovação da convocação da Assembleia poderá ser motivo de nulidade. Para as Assembleias Gerais, esta regra está prevista no artigo 49 da Lei 4.591, de 1964<sup>36</sup>, e no artigo 1.354 do Código Civil<sup>37</sup>.

As assembleias em geral seguem uma ordem como se fosse um roteiro. Inicia com um edital de convocação, que tem como regra oito dias, ou mais, dependendo do prazo estipulado em cada convenção de condomínio.

Deve constar no edital de convocação a data, o horário da primeira e segunda chamada, com seus devidos quóruns ali descritos conforme determinado em lei. Deverá constar, ainda, na convocação, o local que será a assembleia, e a pauta que será deliberada, tanto para as assembleias gerais ordinárias como para as assembleias extraordinárias.

Será proibido o voto do inadimplente, assim como os que não são proprietários, como os inquilinos. A convocação ainda deverá ter o aviso para os proprietários ausentes que enviem suas devidas procurações aos representantes, sendo essa regra aplicável também aos locatários.

---

<sup>36</sup> **Art. 49.** Os contratantes da construção, inclusive no caso do art. 43, para tratar de seus interesses, com relação a ela, poderão reunir-se em assembléia, cujas deliberações, desde que aprovadas por maioria simples dos votos presentes, serão válidas e obrigatórias para todos eles salvo no que afetar ao direito de propriedade previsto na legislação. **§ 2º** A convocação da assembléia será feita por carta registrada ou protocolo, com antecedência mínima de 5 dias para a primeira convocação, e mais 3 dias para a segunda, podendo ambas as convocações ser feitas no mesmo aviso. **§ 2º** A convocação da assembléia será feita por carta registrada ou protocolo, com antecedência mínima de 5 dias para a primeira convocação, e mais 3 dias para a segunda, podendo ambas as convocações ser feitas no mesmo aviso. [Art. 49, § 2 da Lei do Condomínio - Lei 4591/64 \(jusbrasil.com.br\)](#).

<sup>37</sup> **Art. 1.354.** A assembléia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião. [Art. 1354 do Código Civil - Lei 10406/02 \(jusbrasil.com.br\)](#)

Caso alguém traga um assunto que não esteja em pauta, o mesmo não deverá ser votado, por não estarem os condôminos previamente convocados para o assunto em questão. Igualmente, não se deve colocar assunto novo, não previsto em pauta, em “assuntos gerais”, sob pena de nulidade da votação. Os assuntos gerais são para o dar e receber recados do síndico e as pequenas solicitações e ou sugestões dos condôminos; portanto, nada deve ser decidido neste item.

Não há limites para quantidade de pautas, desde que o horário da assembleia não se torne cansativo. Quando o assunto estiver muito polêmico e sem que os condôminos estejam certos de seu posicionamento, o melhor é marcar outra assembleia, com retomada do assunto, que não se pode tratar devido não estar bem compreendido pelos condôminos.

Inicia-se a assembleia elegendo um presidente e um secretário. Geralmente as convenções já pré-determinam a necessidade de ser um condômino para presidir, ele imediatamente convida alguém para secretariá-lo.

O ideal é, por bom senso, o síndico não ser o presidente da assembleia, principalmente para não influenciar em sua prestação de contas do período de sua gestão. No caso de haver mais de um candidato a presidente para assembleia, será feita uma votação.

Logo que assumir a presidência e eleito seu secretário, o presidente fará a leitura da pauta, concedendo, em seguida, a palavra ao síndico. Depois, dará oportunidade de manifestação a todos que assim desejarem a palavra, cuidando sempre para que cada condômino não tome o tempo dos demais, evitando que a reunião se torne cansativa, a ponto de os demais se retirarem e, assim, a assembleia perder o quórum.

Nos casos em que o presidente não consiga manter a ordem da assembleia, deverá advertir aos causadores do distúrbio, sendo que, na reincidência, serão convidados a se retirar. Mesmo diante da advertência, se a desordem continuar, e o presidente não conseguir sanar o tumulto, deverá dar por encerrada a assembleia, constando em ata a situação e o nome dos envolvidos, para que, após seu registro, seja entregue ao síndico, para tomar as medidas cabíveis, como, por exemplo, aplicação de multa.

Antes de iniciar uma votação, a mesa deverá analisar se tem algum inadimplente, para assim não considerar ou não computar seu voto na hora de dar o resultado da votação. Contudo, deverá ter cuidado para que o mesmo não seja exposto, causando assim prejuízos ao condomínio.

Outro cuidado em relação aos inadimplentes é que o valor que o condomínio tem a receber com os devedores pode ser divulgado, principalmente em assembleia. Contudo, não deve expor quais são os condôminos, e não devem ser publicizados seus nomes.

Os condôminos proprietários são os registrados na matrícula do imóvel. Em promessas de compra e venda registradas, em que há direito real de aquisição, deverá ser respeitado o nome do promitente-comprador como possuidor do bem, tendo posse, assim, também do que é comum ao condomínio.

Os inquilinos, como já dito, não são considerados condôminos. Assim, para participar das assembleias, deverão apresentar as respectivas procurações dos proprietários de suas unidades ora locadas.

O mesmo ocorre com as pessoas que estão ocupando o imóvel, mas não são locatários, podendo estes serem seus parentes, filhos, ou sobrinhos. No entanto, também só poderão representar a unidade na assembleia com procuração.

Deve ainda a mesa da assembleia verificar se a assinatura da procuração com firma reconhecida em cartório. Caso não o tenha, deverá vir anexo um documento que comprove a assinatura; se o presidente achar duvidosa a referida assinatura, deixará registrado em ata.

Para as votações será observado o que determina a convenção. Esta poderá prever se as votações serão por economia ou fração.

Com o término da assembleia, o secretário elabora a ata e submete à análise do presidente, que fará sua assinatura; logo após, o secretário também deverá assinar. Após colher todas as assinaturas dos presentes, a ata será distribuída a todos os condôminos.

Com relação ao registro da convocação, os Tribunais vêm entendendo que a simples comprovação deste ato, mesmo sendo no documento de cobrança, tem

valor jurídico, e obriga a presença do condômino. Nesse sentido, é o voto do Desembargador ALMEIDA SAMPAIO, do Tribunal de Justiça de São Paulo:

Conforme se verifica dos autos, o C.P. possui vinte e nove unidades, sendo que vinte e uma pertencem a pessoas que não residem no imóvel, sendo, por isso, efetuada a convocação por carta enviada junto com o boleto das taxas.

Foram trazidos documentos que comprovam o controle de expedição, por parte do correio e há lista em que se encontra o nome dos autores fls. 52 nº 33, o que indica terem eles sido intimados.

Ademais, tal como corretamente foi estabelecido na sentença, os apelantes já participaram de assembleias anteriores e não há prova de que a convocação tenha sido realizada de maneira diversa.

Isto posto, pelo meu voto, nego provimento ao apelo<sup>38</sup>.

---

<sup>38</sup> [Consulta de Jurisprudência do Segundo Grau \(tjsp.jus.br\)](http://tjsp.jus.br) APELAÇÃO CÍVEL - ASSEMBLEIA DE CONDOMÍNIO – Afirmação de ausência de notificação - Prédio em que a maioria dos proprietários reside em local diverso - Remessa pelo correio - Relação das cartas enviadas nas quais consta o nome dos autores - Participação em assembleias anteriores em que se observou este procedimento - Apelo improvido. COLOCAR AQUI OS DADOS DO PROCESSO (AP. XXX, 7 CÂMARA, JULGADO EM)

As pautas anuais obrigatórias serão convocadas com a nomenclatura “Assembleia Geral Ordinária”. Seus itens de pauta estão na Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, em seu no artigo 24<sup>39</sup>; e no artigo 1.350<sup>40</sup>do Código Civil.

Pode-se também, a qualquer tempo, convocar assembleia extraordinária com a intenção de resolver as demandas necessárias ao longo do período anual. O que não é permitido é deixar de respeitar todos os quóruns já estipulados, tanto em convenção como em lei, para cada caso concreto. As assembleias podem ser convocadas pelo síndico ou por condôminos, com o quórum específico estipulado na lei.<sup>41</sup>.

Para Viana, é obrigatório convocar todos os condôminos para a Assembleia de forma segura, comprovando que foram devidamente convocados, para deliberar os assuntos pertinentes aos estabelecidos em lei, sob pena de nulidade. Deverá ser levada para assembleia os item previstos na lei, os que envolvem a comunidade, e as questões em geral, para que a comunidade venha a manter a boa convivência<sup>42</sup>.

A assembleia geral ordinária deve escolher um síndico que é o administrador geral do condomínio, ou seja, seu presidente ou gerente. Há, desse modo, um mandato legal.

---

<sup>39</sup> .Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembléia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas. [L4591 \(planalto.gov.br\)](http://planalto.gov.br)

<sup>40</sup> Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.§ 1º Se o síndico não convocar a assembléia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.§ 2º Se a assembléia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino. [Art. 1350 do Código Civil - Lei 10406/02 \(jusbrasil.com.br\)](http://jusbrasil.com.br)..

<sup>41</sup>VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 4*. Grupo GEN, 2020. [Minha Biblioteca].

<sup>42</sup>VIANA, Marco Aurelio da Silva. *Manual do condomínio edilício* arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil. Rio de Janeiro Forense 2009. í



Conforme o artigo 1.347 do Código Civil<sup>43</sup>, o síndico poderá não ser um condômino, podendo, então, ser um síndico profissional, devidamente remunerado. O prazo do mandato não pode ser superior a dois anos, mas poderá ser renovado<sup>44</sup>.

Os deveres de competência dos síndicos estão estabelecidos no artigo 1.348<sup>45</sup> do Código Civil. O síndico pode transferir seus poderes para outrem; pode, também, transferir parcialmente as suas funções administrativas, mediante aprovação em assembleia. Caso o síndico não preste contas ele poderá ser destituído de seu cargo<sup>46</sup>.

Para Tartuce, a lei permite que o síndico possa ser locatário, e não somente proprietário da unidade. Segundo esse autor, houve uma oportunidade “em que entendeu o Tribunal Paulista que haveria improbidade por exigência imposta na convenção no sentido de ter o síndico habilitação técnica, para administração condominial”<sup>47</sup>.

Como já dito, o prazo de administração do síndico não pode ser superior a dois anos, mas pode ser renovado, sem limitações, podendo ainda a convenção dispor ao contrário em relação ao tempo de mandato. Contudo, existem projetos de lei que tentam limitar que a renovação seja somente por uma única vez, evitando assim criar permanências de síndicos por longos períodos.

Quanto à remuneração do síndico, pode estar presente, ou não, na convenção. Geralmente prevalece a modalidade de desconto na cota condominial.

---

<sup>43</sup> **Art. 1.347.** A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

SEGUIR. [Art. 1347 do Código Civil - Lei 10406/02 \(jusbrasil.com.br\)](http://jusbrasil.com.br)

<sup>44</sup> , TARTUCE, Flávio. *Manual de Direito Civil - Volume Único*. Grupo GEN, 2020. [Minha Biblioteca].

<sup>45</sup> **Art. 1.348.** Compete ao síndico: **I** - convocar a assembleia dos condôminos; **II** - representar, tiva e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns; **III** - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio; **IV** - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia; **V** - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores; **VI** - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano; **VII** - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas; **VIII** - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas; **IX** - realizar o seguro da edificação. **§ 1º** Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação. **§ 2º** O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

<sup>46</sup> , TARTUCE, Flávio. *Manual de Direito Civil - Volume Único*. Grupo GEN, 2020. [Minha Biblioteca].

<sup>47</sup> TARTUCE, Flávio. *Manual de Direito Civil - Volume Único*. Grupo GEN, 2020. [Minha Biblioteca].

Entretanto, os síndicos podem ter remunerações expressivas, o que geralmente acontece em condomínios com muitas economias nas cidades grandes.

O síndico, além de suas atribuições comuns, tem como obrigações: convocar as assembleias; representar o condomínio, ativa e passivamente, praticando em juízo ou fora dele os atos necessários para defender o condomínio; devendo, ainda, representá-lo nos processos de cobrança das contas condominiais de seus inadimplentes, pois a lei processual civil garante a sua legitimidade.

A jurisprudência<sup>48</sup> demonstra que as atas de assembleias podem ser escritas de forma a gerar interpretações diversas, como também discordâncias. Os Tribunais têm enfrentado o assunto com mais frequência do que se pode imaginar.

---

<sup>48</sup> Apelação Cível. Embargos de Devedor, opostos em sede de execução de título extrajudicial, decorrente do inadimplemento de cotas condominiais. Sentença de procedência do pedido. Inconformismo do embargado. Feito que foi instruído com a Convenção do Condomínio, a ata da Assembleia Geral Ordinária, na qual foi aprovada a majoração da cota mensal para R\$ 240,00 (duzentos e quarenta reais), a partir de maio de 2017, bem como a planilha discriminada com a evolução do débito desde março de 2012, conferindo a certeza e liquidez necessárias para a força executiva do crédito. Inexistência de dispositivo legal que imponha a obrigação de notificação prévia da executada. Devedora que não nega o débito em questão e, inclusive, que propôs o seu parcelamento. Ausência de impugnação dos valores cobrados. Falta de condições financeiras para suportar o pagamento da dívida, que se mostra irrelevante ao deslinde da controvérsia. Precedentes desta Corte de Justiça. Reforma do decisum que se impõe. Inversão dos ônus sucumbenciais. Provimento do recurso, para o fim de julgar improcedente o pedido formulado nos embargos à execução, condenando a embargante ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, na forma do artigo 85, § 2.º, do Código de Processo Civil **0205 0034948-37.2017.8.19.** - APELAÇÃO [Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro \(tjrj.jus.br](http://Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (tjrj.jus.br) APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. SÍNDICO QUE ALEGA SOFRER DANOS A SUA IMAGEM E HONRA. ACUSAÇÃO DE ADULTERAÇÃO DE DOCUMENTO PARTICULAR. REGISTRO DE OCORRÊNCIA EM SEDE POLICIAL. E-MAILS QUE ULTRAPASSAM O LIMITE DO RAZOÁVEL ATINGINDO A ESFERA JURÍDICA DO AUTOR. CONVÍVIO EM SOCIEDADE QUE EXIGE O MÍNIMO DE URBANIDADE NAS RELAÇÕES INTERPESSOAIS. DANO MORAL CONFIGURADO.

## 2 AS ASSEMBLEIAS VIRTUAIS REGULADAS PELA LEI 14.010 DE 2020 E SUA POSSIBILIDADE DE PERMANÊNCIA NO SISTEMA CIVIL

Com aparecimento mundial do Covid 19, o Brasil criou a lei LEI Nº 13.979 DE 06 DE FEVEREIRO DE 2020<sup>49</sup>.

Na lei 13.979, o Congresso Nacional sancionou e decretou que houvesse, dentre outros, isolamento e quarentena. Contrariando a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, no seu artigo 5<sup>a</sup><sup>50</sup> e não havendo no nosso ordenamento jurídico até então quarentena, obrigou a se criar um decreto com previsão legal baseado no artigo 24, XII<sup>51</sup> da Constituição de 1988.

As leis estaduais e municipais entraram em certo conflito. Porém, os governadores tinham autonomia em determinar as regras nos casos em que verificavam o crescimento da pandemia em suas regiões.

Com o aumento considerável do COVID 19, a capital do estado do Rio Grande do Sul, decreta o estado de calamidade pública e consolida as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do novo Coronavírus (COVID-19), no Município de Porto Alegre<sup>52</sup>. O DECRETO Nº 20.534, DE 31 DE MARÇO DE 2020<sup>53</sup> INSTITUIU O comitê de combate ao Coronavírus, sendo criado o mecanismo municipal, com gestão coordenada em resposta à calamidade na saúde pública; é presidida pelo prefeito e coordenada pelo secretário municipal da saúde.

Para os condomínios Edifícios, o artigo 15, IV<sup>54</sup>, da referida lei, vedou o funcionamento das quadras esportivas e piscinas, inclusive em condomínios

<sup>49</sup> [L\\_13979 \(planalto.gov.br\)](http://planalto.gov.br)

<sup>50</sup> **Art. 5º** Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

<sup>51</sup> [Constituição da República Federativa do Brasil - Art. 24 \(senado.leg.br\)](http://senado.leg.br)

<sup>52</sup> [Decreto 20534 2020 de Porto Alegre RS \(leismunicipais.com.br\)](http://leismunicipais.com.br)

<sup>53</sup> [Decreto 20534 2020 de Porto Alegre RS \(leismunicipais.com.br\)](http://leismunicipais.com.br)

<sup>54</sup> art 15, IV - quadras esportivas e piscinas, exceto para prática de esportes individuais, nos termos do § 14 do art. 12 deste Decreto, inclusive em clubes sociais e condomínios residenciais. [Decreto 20534 2020 de Porto Alegre RS \(leismunicipais.com.br\)](http://leismunicipais.com.br)

residenciais. O artigo 16<sup>55</sup> do mesmo estatuto legal vedou o uso do salão de festas; contudo, no § 1º deste mesmo artigo, autoriza o uso das academias, para apenas um condômino por vez, sempre observando as regras de higienização<sup>56</sup>.

A Organização Mundial da Saúde declarou o Coronavírus como Pandemia em 11 de março de 2020. A decisão foi anunciada pelo diretor geral da OMS, Tedros Ghebreyesus, em Genebra.

O mundo já registrou mais de 118 mil infectados, com quase 4.291 mortes, a maioria na China, onde o vírus foi marcado como o início da pandemia, que adotou de chamá-la de COVID 19. Na época deste anúncio o vírus estava presente em mais de 114 países. Essa era a primeira vez que uma pandemia era declarada devido a um coronavírus.

O diretor da OMS anunciou estar acompanhando os casos 24 horas por dia e considerou-se preocupado com os níveis alarmantes de contágio e de falta de ação. Tedros Adhanom falou ainda que a palavra PANDEMIA “não foi usada de forma fácil ou sem cuidado”<sup>57</sup>, sendo que se esse termo fosse utilizado de forma errada poderia causar medo, pânico, fazendo com que houvesse desistência de lutar pela vida, causando ainda mais mortes desnecessárias.

Foi necessário o alerta por parte da OMS, para que os países detectassem os focos, e pudessem tratar, isolar e acompanhar os casos com a identificação da doença. O grande desafio era se os países estavam aptos a lidar com a falta de capacidade, falta de recurso ou falta de vontade. Os governos de todo o mundo deveriam preparar seus hospitais para proteger e treinar seus trabalhadores da área da saúde.

Todos os países devem conseguir um equilíbrio entre proteger a saúde, minimizar a interrupção econômica e social e a proteção dos direitos humanos. A Itália estava em quarentena, declarada pelo governo como “Zona Vermelha”. Os Estados Unidos haviam declarado “Estado de Emergência” em vários estados por identificação de novas infecções. A sede da ONU chegou a fechar suas portas para

---

<sup>55</sup> Art. 16- Fica vedado o uso de salões de festa, quiosques, espaços gourmet, salões de jogos, salas de cinema, espaços de recreação e piscinas em condomínios residenciais. [Decreto 20534 2020 de Porto Alegre RS \(leismunicipais.com.br\)](#)

<sup>56</sup> [Decreto 20534 2020 de Porto Alegre RS \(leismunicipais.com.br\)](#)

<sup>57</sup> [Representação da UNESCO no Brasil | UNESCO](#)

as visitas guiadas, fazendo seus funcionários trabalharem em casa, como sendo uma das formas encontradas para conter o vírus.

A Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo, devido ao agravamento de em grandes proporções em sua população criou o DECRETO Nº 64.881, DE 22 DE MARÇO DE 2020<sup>58</sup>. Esse decreto se tornou necessário devido ao contágio estar em crescimento e por solicitação dos órgãos ligados à saúde estarem fazendo grande apelo à população para evitar mais contágio, sendo que a saúde pública estava em colapso.

---

<sup>58</sup> [Decreto nº 64.881, de 22 de março de 2020 - Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo](#)

## 2.1 REGULAÇÃO DA ASSEMBLEIA VIRTUAL PELA LEI 14010 DE 2020

A pandemia ficou por mais tempo do que o esperado, surgindo então a Lei Nº 14.010 DE 10 DE JUNHO DE 2020<sup>59</sup>, que para os condomínios Edifícios foi determinante regramento no Capítulo VIII, artigos 12 parágrafo único <sup>60</sup> e 13<sup>61</sup> desta lei, prevendo a prorrogação das gestões administrativas, ou seja, síndico que mesmo passando seu tempo eleição, poderia ficar até dia 30 de outubro de 2020<sup>62</sup>.

O Sindicato das Imobiliárias e Condomínios do Rio Grande do Sul orienta a todos que, diante do quadro de pandemia que todos estão passando, das medidas decretadas pelo Poder Público no Combate ao Covid -19, a realização de assembleias de condomínio ficou prejudicada. Sendo assim o SECOVI/RS – AGADEMI tem orientado ao síndico o cancelamento e adiamento das assembleias para evitar aglomerações.

Sabendo da urgência de algumas decisões a serem tomadas pelos síndicos, orientando que caso não consiga sanar suas demandas junto ao conselho do condomínio, poderá ainda fazer a assembleia por meios eletrônicos, ou de nome virtual, no caso de persistir as condições de saúde pública decorrente da pandemia do novo Coronavírus (COVID/19)<sup>63</sup>.

O Sindicato SECOVI RJ, orienta sobre as assembleias virtuais, contudo deixa claro sua preocupação, assim como o SECOVI do RS de que, o novo modo de se reunir ainda gera dúvidas por parte dos síndicos, dos moradores e administradoras de condomínio.

---

<sup>59</sup> [L14010 \(planalto.gov.br\)](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2020/2020/06/20200610l010.htm).

<sup>60</sup> 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. [14010 \(planalto.gov.br\)](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2020/2020/06/20200610l010.htm).

<sup>61</sup> Art. 13. É obrigatória, sob pena de destituição do síndico, a prestação de contas regular de seus atos de administração.

<sup>62</sup> [L14010 \(planalto.gov.br\)](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2020/2020/06/20200610l010.htm)

<sup>63</sup> [Secovi/RS - Agademi \(secovirsagademi.com.br\)](https://www.secovirsagademi.com.br)

A principal dúvida está em que as convenções de condomínio não preveem a modalidade eletrônica em assembleia por meio digital, motivo seria que nunca se imaginou ser necessário, nem que haveria uma pandemia onde causaria o isolamento de pessoas. Portanto, segundo o SECOVI RJ, em seu entendimento será possível assembleia virtual desde que não esteja previsto contrariando a convenção do condomínio.

Segundo a Dra. Moira Toledo, advogada e diretora executiva da vice-presidência de Administração Imobiliária e Condomínio SECOVI, disse: "A assembleia virtual é muito democrática, porque viabiliza ainda mais o comparecimento dos condôminos> Há casos em que o número de presentes tem dobrado. Em outros, até mesmo atingindo o quórum de 100%."

O Diretor Regional do SECOVI RJ, Sr. Riad Elia Said, a tecnologia tem ajudado nas assembleias como os programas de reuniões virtuais. "Felizmente, temos notado como tecnologias que já eram acessíveis, porém pouco utilizadas, têm ganhado espaço no dia a dia das pessoas e das empresas<sup>64</sup>".

Em 10 de junho de 2020, a Lei 14.010 foi publicada<sup>65</sup>. Com ela veio a alteração futura nas formas de assembleia de condomínio por meio virtual. No seu artigo 12 caput<sup>66</sup>..., alterando assim a convenção de condomínio podendo ser a assembleia geral de forma virtual, por meio eletrônico.

Como os quóruns que requerem a unanimidade, por vezes se torna cada dia menos provável, de aprovação, está tendo então que se readaptar à nova realidade, esta preocupação está sendo observada pelo ilustre Dr. Pereira no seu livro Condomínio e Incorporações que nos traz a realidade de que; 'já é chegado o momento de se adotarem modernas técnicas para realização de assembleia e

---

<sup>64</sup> [Assembleias de condomínios ganham ajuda da tecnologia para realização na pandemia | Secovi Rio](#)

<sup>65</sup> [Base Legislação da Presidência da República - Lei nº 14.010 de 10 de junho de 2020 \(presidencia.gov.br\)](#)

<sup>66</sup> **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..

tomadas de decisões, como participação virtual dos condôminos ou o voto por correspondência.” pg.69<sup>67</sup>.

Pode ser ainda votado na assembleia virtual sobre a autorização de home office nos condomínios em tempo de Pandemia mundial o Coronavírus, precisou mudar algumas regras, desde o início da pandemia, ou seja, segunda quinzena de março, muitas pessoas perderam o emprego no Brasil, os condomínios não estão isentos desse contexto, principalmente com a inadimplência de cotas, única fonte de sustento, uma vez que os apuros financeiros de seus condôminos importam na queda de arrecadação.

É chegada a hora a de repensar nas restrições e levar a pauta para assembleia geral dos condôminos através de assembleia virtual devido a urgência, que o assunto requer que seja repensado sobre as restrições de atividade profissional, nas unidades autônomas de condomínios residenciais. Essa proibição usualmente está inserida na convenção e regimento interno, é fundamentada no art. 1336 do código civil<sup>68</sup>, IV<sup>69</sup>, não utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

As jurisprudências têm dado a permissão de atividades home office ou mesmo produções caseiras. Os condomínios têm então, via de regra, admitido atividades que não alterem a rotina, como as que precisam de atendimento a clientes, cuidando para não utilizar de forma onerosa os equipamentos como por exemplo o uso dos elevadores, portaria e consumo de água entre outros.

Entretanto em tempos tão difíceis, quanto os que estamos, urge alargar essas possibilidades, sendo que diversos profissionais liberais, e agora desempregado, está precisando recuperar, precisarão para sua própria sobrevivência e como única forma de conseguir honrar com os pagamentos de suas cotas condominiais, 'usar de seu espaço familiar para exercer sua atividade profissional.' Zulmar Koerich.

---

<sup>67</sup>, PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. Grupo GEN, 2021. [Minha Biblioteca]. [DOM BOSCO RS \(faculdadedombosco.net\)](http://DOM.BOSCO.RS(faculdadedombosco.net))

<sup>68</sup> Art. 1.336. São deveres do condômino: [Art. 1336 do Código Civil - Lei 10406/02 \(jusbrasil.com.br\)](http://Art.1336.do.Código.Civil.-Lei.10406/02(jusbrasil.com.br))

<sup>69</sup> IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes. [Art. 1336 do Código Civil - Lei 10406/02 \(jusbrasil.com.br\)](http://Art.1336.do.Código.Civil.-Lei.10406/02(jusbrasil.com.br))



São esses profissionais advogados, manicures, fotógrafos, psicólogos, etc. que na atual realidade brasileira, não possuem renda para locar um espaço para trabalhar.

É possível que o exercício traga alteração na rotina do condomínio , com as entradas e saídas de clientes e entregadores, que aumente um pouco o barulho desde que seja no horário permitido, Cabe ainda votar sobre as regras previstas para alteração do regulamento interno nesse período, para que possa ser utilizado dentro desse agravamento na Saúde Pública com a pandemia.

Todos temos que apertar o cinto , ajudar os menos favorecidos, , ter empatia para com a necessidade de seu vizinho, suportar alguns incômodos extras com o exercício da profissão, sendo assim um meio básico de sobrevivência.

Entretanto será temporário , durante tão somente esse período de recessão, bem como analisado caso a caso nos condomínios e negociar da melhor forma para acarretar menor impacto na rotina dos condôminos<sup>70</sup>.

---

<sup>70</sup> [A atividade profissional em condomínio e as regras internas - Encontre informações gratuitamente. | SíndicoNet \(sindiconet.com.br\)](#)

## 2.2 FORMAS DE REALIZAÇÃO E VALIDAÇÃO JURÍDICA DAS ASSEMBLEIAS CONDOMINIAIS “ PERMANENTES”.

A Comissão de Constituição e Justiça CCJ da Câmara dos Deputados, aprovou no dia 12 de maio de 2021, permissão para assembleias virtuais em condomínios. Podendo seguir agora para o Senado desde que não tenha nenhum recurso.

“A proposta estabelece que, enquanto durar a pandemia, o condomínio 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. O síndico fica responsável por comunicar, por escrito, as medidas aos oradores, assim como por fiscalizar seu cumprimento e aplicar sanções”<sup>71</sup>.

O texto prevê que em caso de quórum não tenha atingido na assembleia poderá valer a maioria dos presentes, ficando a cargo do presidente da mesa deixar nova assembleia já convocada em ata não podendo passar de sessenta dias, com a nova assembleia os votos já existentes da primeira não serão necessários votar novamente, poderá ainda convocar até que seja atingido o quórum desde que não ultrapasse noventa dias.

As assembleias poderão ser por meio virtual desde que não estejam vedadas em convenção. O direito de debate é obrigatório; contudo, o condomínio não é responsável pela falta de equipamentos de informática e ou internet dos condôminos e ou procuradores.

A deputada Fernanda Melchionna (Psol/RS) defendeu a proposta. “Durante a pandemia, mas para além da pandemia, a tecnologia evidentemente é algo que veio para ficar e nós sabemos que na comodidade da casa algumas decisões condominiais podem e devem ser realizadas, assim como autorizar restrições sanitárias e utilização de áreas comuns do condomínio”, acredita a deputada<sup>72</sup>.

Para Tartuce, a respeito as atribuições dos síndicos em tempos de pandemia da COVID 19, eles têm autonomia para limitar o uso das áreas comuns,

---

<sup>71</sup> [Agência Câmara: CCJ aprova reuniões virtuais de condomínios - 14/05/2021 - CNB-SP \(cnbsp.org.br\)](#)

<sup>72</sup> [Agência Câmara: CCJ aprova reuniões virtuais de condomínios - 14/05/2021 - CNB-SP \(cnbsp.org.br\)](#)

bem como na propriedade exclusiva, diante da necessidade de respeitar as normas de distanciamento social determinadas pelo Poder Público, mediante a crise sanitária. Diante da pandemia da COVID 19 e da necessidade de distanciamento social, a assembleia geral ordinária passa a poder ser realizada de forma virtual por força da lei; a respeito da votação, a vontade de cada condômino será equiparada, para todos os efeitos jurídicos, a sua assinatura presencial.

Para realizar assembleia com plataforma digital, existem ferramentas conhecidas, como ZOOM, MICROSOFT TEAMS e GOOGLE MEET. No entendimento de Tartuce “não há menção expressa a assembleia extraordinária, mas ela também pode ser efetivada por este meio, ao meu entender para utilizar o termo “inclusive”, que dá um sentido exemplificativo a previsão legal”<sup>73</sup>.

As assembleias realizadas ao longo de 2020 mostraram uma grande participação dos condôminos. No entendimento de Tartuce, “será imperiosa uma lei que traga a possibilidade de sua realização definitiva”<sup>74</sup>.

Com relação ao uso obrigatório de máscaras faciais em condomínios, o Governador do Distrito Federal editou o decreto nº 40.831, em 25.05.2020<sup>75</sup>, que segue os demais, e ainda inclui dita obrigatoriedade de uso nas áreas de uso comum, dos condomínios residenciais e comerciais. Dispõe, ainda, no artigo 1º<sup>76</sup>, que além do uso obrigatório de máscaras, nas áreas comuns dos condomínios residenciais ou comerciais, está prevista a proibição de entrada e ou permanência de pessoas nesses locais, se não estiverem fazendo uso do item de proteção facial.

Compete ao síndico seguir a norma da obrigatoriedade do uso de máscara conforme determinado no decreto de nº 40.648/20<sup>77</sup>, expedido pelo Governador do

---

<sup>73</sup> TARTUCE, Flávio. *Manual de Direito Civil - Volume Único*. Grupo GEN, 2020, pg.1040. [DOM.BOSCO.RS \(faculdadedombosco.net\)](http://DOM.BOSCO.RS/faculdadedombosco.net)

<sup>74</sup> TARTUCE, Flávio. *Manual de Direito Civil - Volume Único*. Grupo GEN, 2020, pg.1041. [Minha Biblioteca] [DOM.BOSCO.RS \(faculdadedombosco.net\)](http://DOM.BOSCO.RS (faculdadedombosco.net))

<sup>75</sup> [Decreto 40831 de 26/05/2020 \(sinj.df.gov.br\)](http://Decreto 40831 de 26/05/2020 (sinj.df.gov.br))

<sup>76</sup> “Art. 1º Fica determinada a obrigatoriedade da utilização de máscaras de proteção facial, conforme orientações da Secretaria de Estado de Saúde do Distrito Federal, em todos os espaços públicos, vias públicas, equipamentos de transporte público coletivo, estabelecimentos comerciais, industriais e de serviços e nas áreas de uso comum dos condomínios residenciais e comerciais, no âmbito do Distrito Federal, sem prejuízo das recomendações de isolamento social e daquelas expedidas pelas autoridades sanitárias. [Decreto 40831 de 26/05/2020 \(sinj.df.gov.br\)](http://Decreto 40831 de 26/05/2020 (sinj.df.gov.br))

<sup>77</sup> [Decreto 40648 de 23/04/2020 \(sinj.df.gov.br\)](http://Decreto 40648 de 23/04/2020 (sinj.df.gov.br))

Distrito Federal. Poderá, ainda, o síndico, ou um condômino, denunciar o infrator às autoridades competentes, para que sejam tomadas as medidas cabíveis.

Pode também o síndico aplicar o artigo 1.337 do Código Civil<sup>78</sup>, que prevê aplicação de multa ao infrator, bem como o parágrafo único<sup>79</sup> do mesmo artigo. No caso de continuação de descumprimento da norma imposta pelo síndico, pelo infrator, poderá ser convocada assembleia para tratar sobre sua conduta.

A razão dessa norma se deve ao comportamento do condômino que desrespeita e agride as regras de convivência pode ser identificado com um comportamento antissocial. Ainda mais em situação de pandemia; assim, o decreto do Distrito Federal impõe multa para o condomínio que não cumpra a regra sanitária.

Portanto, onde houver necessidade do uso de máscara de proteção facial nas áreas comuns, o síndico deverá advertir o infrator e, não sendo suficiente, deverá convocar uma assembleia condominial, podendo cobrar uma multa. Ao condomínio será garantido que, no caso de ter alguma despesa com a multa sofrida prevista na norma, este cobrará do infrator o direito de regresso, sendo que todas as despesas decorrentes da penalidade deverão ser supridas pelo condômino causador do fato.

Em alguns Estados, não existe a previsão de um rol taxativo, no sentido de tornar obrigatório o uso de máscaras no condomínio. Portanto, cabe ao síndico a tomada de decisão.

---

<sup>78</sup> **Art. 1337.** O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem. [Artigo 1337 da Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002 | Busca Jusbrasil](#)

<sup>79</sup> **Parágrafo único.** O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia. [Art. 1337 do Código Civil - Lei 10406/02 \(jusbrasil.com.br\)](#)

Como a questão trata de saúde pública, requer cautela, autorizando o síndico a exigir dos funcionários do condomínio, bem como dos prestadores de serviço, que façam o uso das máscaras de proteção facial. Contudo, admite-se que não existe unanimidade sobre a obrigatoriedade do síndico exigir o uso pelos condôminos.

É necessário dizer que aquele que se recusa a utilizar a máscara nas áreas comuns está desrespeitando a função social da propriedade, caracterizando o abuso de direito. Sem contar o descumprimento de princípios e direitos constitucionais: da vida e dignidade humana.

A pandemia da COVID-19 é um fenômeno global com consequências que já são dramáticas em muitas áreas. A UNESCO e, em particular, seu Programa de Ciências Humanas e Sociais, estão sendo solicitados de várias maneiras. A vida privada em condomínios edilícios também não pode fugir de sua responsabilidade.

Um grande desafio está acima de todas as nossas ações potenciais: proteger a saúde e a dignidade humanas, bem como respeitar os valores universais no contexto atual. Nesta fase, isso envolve: combater o discurso discriminatório, o ódio e a estigmatização; identificar os grupos sociais mais vulneráveis, a fim de definir medidas apropriadas e compartilhar boas práticas; garantir o respeito pelas regras éticas; além de estudar e compreender o impacto da crise nas relações sociais (nas famílias; entre gerações; entre grupos sociais e étnicos etc.)<sup>80</sup>.

Aquele que não usa a máscara de proteção facial pode estar colocando em risco seu vizinho e as demais pessoas que ali circulam nas áreas comuns condominiais. O uso é recomendado também pelo Ministério da Saúde, como sendo essa uma forma unânime de conter o coronavírus.

O artigo 1.277<sup>81</sup> O Código Civil dispõe que o proprietário deve zelar pela segurança, sossego e saúde dos que ali habitam. No inciso IV do artigo 1.336<sup>82</sup> do

---

<sup>80</sup> [COVID-19 – Proteger a saúde e a dignidade humanas, respeitar os valores universais \(unesco.org\)](https://www.unesco.org/pt/ciencias-humanas-e-sociais/2020/04/covid-19-proteger-a-saude-e-a-dignidade-humanas-respeitar-os-valores-universais)

<sup>81</sup> **Art. 1.277.** O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha. [Artigo 1277 da Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002 | Busca Jusbrasil](#)

<sup>82</sup> **Art. 1.336.** São deveres do condômino:

mesmo Código, está disposto que o condômino não pode utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade ou segurança dos possuidores e dos bons costumes.

O legislador fala que tanto o síndico quanto aos condôminos mantenham a ordem de saúde, da vida e da segurança do coletivo<sup>83</sup>. Dessa maneira, é dever de todos os condôminos preservarem as normas sanitárias na sua convivência social.

As atribuições dos síndicos aumentaram com a responsabilidade de combate ao COVID 19. A prevenção se tornou obrigatória para evitar o contágio.

A primeira medida recomendada é não permitir aglomeração nas áreas comuns. Orientar os moradores, os funcionários e os demais frequentadores das medidas adotadas, por meio de cartazes ou por meio eletrônico, e disponibilizar álcool gel 70% para o uso comum.

Deve ainda o síndico orientar a necessidade de higienizar as mãos antes e depois de acionar equipamentos de uso comum bem como os corrimãos. Quanto ao uso do elevador, o indicado é utilizar sozinho, no máximo com uma pessoa com quem viva no mesmo apartamento, e evitar conversar até o desembarque.

Além do álcool gel 70%, as áreas comuns devem estar ventiladas com fluxo natural. Os funcionários devem receber máscaras e equipamentos de proteção individual (EPIS)<sup>84</sup>.

Tão logo as organizações dos profissionais da saúde convencionaram a adoção do uso de máscaras, sendo uma das medidas necessárias para prevenção do contágio do coronavírus, as autoridades políticas e administrativas prontamente

---

**IV** - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

SEGUIR [Art. 1336, inc. IV do Código Civil - Lei 10406/02 \(jusbrasil.com.br\)](http://jusbrasil.com.br/artigo/1336/lei-10406-02-inc-iv-do-codigo-civil)

<sup>83</sup>

<https://books.google.com.br/books?id=YVclEAAAQBAJ&lpg=PT4&ots=-J9zogGH1T&dq=maria%20cecilia%20guimar%C3%A3es%20isoldi&hl=pt-BR&pg=PT4#v=onepage&q=maria%20cecilia%20guimar%C3%A3es%20isoldi&f=false>

<sup>84</sup> [Conheça as regras para prevenção da Covid-19 em condomínios — Prefeitura \(capital.sp.gov.br\)](http://capital.sp.gov.br/conheca-as-regras-para-prevencao-da-covid-19-em-condominios)

ocuparam de estabelecer a competência de normas para positivas a recomendação<sup>85</sup>

Decisões já estão sendo tomadas neste sentido, e os precedentes jurisprudenciais estão surgindo ao longo das demandas insurgentes, devido a necessidade de assembleias realizadas de forma híbrida. Consoante o TJRJ, tais assembleias já estão reconhecidas por nosso ordenamento jurídico, consoante se pode depreender da liminar concedida no caso concreto pelo Desembargador Mauro Pereira Martins:

*À vista do exposto, e tudo ponderado, CONCEDO A TUTELA DE URGÊNCIA, determinando que o Réu - CONDOMÍNIO ICARAÍ TOWERS RESIDENCIAL CLUBE - viabilize a participação virtual de seus condôminos na assembléia que ocorrerá em 30 de novembro de 2020, bem como nas demais que se realizarem enquanto vigorar a Portaria nº 188, de 3 de fevereiro de 2020, do Ministro de Estado da Saúde, que decretou o estado de Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional em razão da pandemia da doença COVID-19, ou até ulterior determinação deste juízo, conforme se verificarem as medidas públicas tomadas em combate à pandemia, sob pena de multa de R\$5.000,00 (cinco mil reais), para cada caso de descumprimento. Alternativamente, caso seja inviável a inclusão do procedimento de participação virtual na assembleia geral de 30 de novembro próximo, determino ao Réu que remarque a Assembléia para data não posterior a quinze dias a partir do dia 30 de novembro de 2020, visando a melhor implementação da participação por meio virtual. O recurso é tempestivo e estão satisfeitos os demais requisitos de admissibilidade. Não assiste razão à agravante. Estamos vivendo situação excepcional em razão da pandemia, de forma que as decisões que possam levar a aglomeração e risco de contágio da COVID-19 devem ser analisadas com cautela, haja vista o risco real de morte. Tanto é assim que foi publicada a Lei nº 14.010/2020, que implantou Regime*

---

<sup>85</sup> [Multa a morador que não utiliza máscara no condomínio - Encontre informações gratuitamente. | SíndicoNet \(sindiconet.com.br\)](https://www.sindiconet.com.br)

Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do novo Coronavírus (COVID-19) que trouxe a possibilidade de que as assembleias condominiais possam ser realizadas por meio virtual e mitigou o termo final do mandado do síndico, permitindo sua prorrogação tácita nas hipóteses em que não se possa realizar a assembleia presencial como também a virtual<sup>86</sup>.

Consoante Tartuce, seria possível alterar a Convenção de Condomínio ou o Regimento Interno para assim tornar possível uma assembleia virtual em forma efetivada. Na lei existe a obrigatoriedade de o síndico prestar contas dos seus atos administrativos mesmo no período da pandemia, sob pena de destituição.

As restrições impostas pelo risco de contágio do novo Coronavírus intensificaram as demandas de forma remota. Com base na Lei 14.010, os síndicos puderam realizar assembleias virtuais mesmo não estando previsto na convenção, tudo isso por respeito às recomendações das autoridades sanitárias<sup>87</sup>.

No entanto, existem aspectos controvertidos sobre a validade das deliberações promovidas em assembleias digitais. Muitos são os elementos não previstos na lei emergencial, que devem ser analisados.

Nas convenções, os votos não podem ser colhidos por meio eletrônico. Há de se verificar se o condômino passou a adotar sistema de tecnologia seguro, como um

---

<sup>86</sup> [Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro \(tjrj.jus.br\)](http://tribunal.de.justica.do.estado.do.rio.de.janeiro.tjrj.jus.br) AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. VIABILIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO VIRTUAL DOS CONDÔMINOS EM ASSEMBLEIA, DURANTE A PANDEMIA. DECISÃO AGRAVADA QUE AFIRMOU O DESCUMPRIMENTO DA ANTECIPAÇÃO DE TUTELA ANTERIORMENTE DEFERIDA E MAJOROU A MULTA, CASO A ASSEMBLEIA NÃO FOSSE REALIZADA EM 20 DIAS. RESTA INCONTROVERSO QUE A ASSEMBLEIA FOI REALIZADA, DE FORMA HÍBRIDA, POR INICIATIVA DOS CONDÔMINOS, NÃO OBSTANTE O ADIAMENTO COMUNICADO PELO SÍNDICO. CONSIDERANDO QUE O FATO FOI COMUNICADO AO JUÍZO DE PRIMEIRO GRAU, POR AMBAS AS PARTES, ANTES DA DECISÃO ORA AGRAVADA E, CERTO QUE, A OBRIGAÇÃO DE FAZER FOI EFETIVAMENTE CUMPRIDA PELO CONDOMÍNIO RÉU, TEM-SE QUE O DECISUM MERECE REFORMA. RECURSO PROVIDO. **A C O R D A M** os Desembargadores que compõem a DÉCIMA TERCEIRA Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em **DAR PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos do voto do Desembargador Relator. Rio de Janeiro, 03 de maio de 2021.

<sup>87</sup> Doutor em Direito pela Universidade de Brasília (DF). Mestre em Direito pela Universidade de Brasília. É Tabelião titular no Cartório do 1º Ofício de Notas, Registro Civil e Protesto de Títulos de Núcleo Bandeirante, no Distrito Federal e professor coordenador do curso de pós-graduação em Direito Imobiliário do IDP. Presidente do Colégio Notarial do Brasil – Seção Distrito Federal (CNB-DF). [Hércules Alexandre Benício da Costa - Academia Notarial Brasileira](http://www.academia.br/author/hercules-alexandre-benicio-da-costa)



telefone ou computador com câmera e microfone, conexão a internet e que viabilizem que todos os interessados efetivamente participem, e votem a distância, tendo os condôminos informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema oferecido.

Alguém pode se negar a comparecer pelo fato dela ser digital, alegando afronta ao princípio constitucional da solidariedade, que impõe a todos um dever jurídico de respeito coletivo, visando beneficiar a sociedade como um todo. O fundamento está no artigo 3º da Constituição Federal de 1988<sup>88</sup>.

As diferentes regras que empolgam a utilização de assembleias digitais no Brasil devem ser vistas com prudência. Hercules Alexandre Benicio da Costa, tabelião, alerta que “serão apresentados rigores a serem observados nos procedimentos de qualificação registral de atas assembleares, realizadas eletronicamente nos Ofícios de Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas”<sup>89</sup>.

A fim de evitar discussões judiciais quanto às deliberações levadas a efeitos nas assembleias de condomínio, deve ser divulgado a todos os interessados com antecedência prevista na convenção de cada caso concreto de cada condomínio, e deverá estar constando o local, a data, a hora, a ordem do dia, todos os termos que serão tratados, ou seja, os objetos da deliberação do dia.

Para Registro da ata, será solicitado a comprovação da convocação de todos os condôminos. A ata deverá ser assinada pelo presidente e secretário da assembleia, acompanhada pelo edital de convocação e da lista de presença dos comparecentes.

Nas assembleias virtuais deverá apresentar no edital de convocação o link de acesso para videoconferência. Embora muitas pessoas não saibam utilizar ou não

---

<sup>88</sup> **Art. 3º** Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil: I - construir uma sociedade livre, justa e solidária; II - garantir o desenvolvimento nacional; III - erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais; IV - promover o bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação. [Constituição da República Federativa do Brasil - Art. 3º \(senado.leg.br\)](#)

<sup>89</sup> [Artigo: Assembleias digitais e o registro de atas nos Ofícios de Registro Civil das Pessoas Jurídicas e de títulos e documentos – Por Hercules Alexandre da Costa Benício - 04/01/2021 - CNB-SP \(cnbsp.org.br\)](#)

lidem bem com as tecnologias, o ideal é dar mais tempo para as deliberações das pautas, promover debates, e redução do uso de procurações.

A Instrução Normativa DREI 74/2020 (a DREI 74 não seria a correta, segundo indica o texto no site da Imprensa Nacional; seria DREI de número 79, de 14 de abril de 2020<sup>90</sup>) traz excelentes regras operacionais para utilizar nas assembleias digitais. As regras podem ser observadas por condomínios tais como: o anúncio de convocação deve listar os documentos exigidos para que os condôminos ou seus representantes legais sejam admitidos à assembleia semipresencial ou digital; a administração do condomínio pode solicitar previamente o envio dos documentos mencionados na convocação devendo ser admitido por meio eletrônico; o condômino pode participar da assembleia ou reunião semipresencial ou digital desde que apresente os documentos 30 minutos antes do horário estipulado para abertura dos trabalhos ainda que tenha deixado de enviá-los previamente; a administração do condomínio deverá manter arquivado todos os documentos relativos a assembleia semipresencial ou digital, bem como a gravação integral dela; a ata da respectiva assembleia poderá ser assinada isoladamente pelo síndico e pelo secretário da mesa que certificaram com tais documentos as economias presentes.

O sistema adotado para a realização da assembleia digital deverá ter e garantir segurança, confiabilidade e transparência, e, ainda, registrar a presença dos condôminos. No mais, deverá garantir o direito de participação à distância; o direito ao voto, ficando este registrado; uma forma que possibilite a verificação e acompanhamento dos documentos apresentados durante toda assembleia; bem como a disponibilidade da gravação da assembleia digital.

Sobre a ata da assembleia digital, deverá constar o modo em que foi realizada, se por meio semipresencial, ou digital, informando o modo que permitiu a participação e votação dos condôminos a distância. Os membros da mesa que compõem a assembleia deverão assinar a respectiva ata que deverá em um único documento constar a lista de presença, que poderá também ser feito por meio digital.

---

<sup>90</sup> [INSTRUÇÃO NORMATIVA DREI Nº 79, DE 14 DE ABRIL DE 2020 - INSTRUÇÃO NORMATIVA DREI Nº 79, DE 14 DE ABRIL DE 2020 - DOU - Imprensa Nacional](#)

Deverá ainda ser assegurado aos condôminos meios que a ata possa ser impressa em papel, de forma legível. A qualquer momento, sempre que achar necessário, é possível requerer a um tabelião de notas que participe da assembleia, para que seja assim lavrada uma ata notarial<sup>91</sup>.

A ata deve ser registrada para que o condomínio possa ter o certificado digital. O certificado digital exige que o condomínio apresente os documentos como CNPJ, convenção do condomínio, instituição, documento levado ao Registro de Imóveis (que são as especificações feitas pela construtora), ata de eleição assinada com firma reconhecida, pelo síndico, e atualização do cadastro do síndico junto a receita Federal.

A importância do Certificado Digital é que além de ter a praticidade na gestão de seus atos administrativos, a certificação é também obrigatória para os condomínios, pois é o único meio de acesso à Conectividade Social da Caixa Econômica Federal, por exemplo. Com o certificado digital, pode-se saber informações como o FGTS, INSS e Raiz e as demais obrigações trabalhistas<sup>92</sup>.

Portanto, mais uma vez, o serviço digital nos mostra que veio para ficar nos dias de hoje, por isso a importância de levar a ata de registro. O provimento 95/2020<sup>93</sup> define o funcionamento dos serviços notariais durante o período de Emergência Pública Nacional pelo coronavírus.

As localidades que tenham decretado medidas de quarentena tornaram restrito o funcionamento e atendimento aos que utilizam os serviços de notas e registros. Será regulamentado o funcionamento garantindo que sejam padronizados o serviço.

Nos locais que adotam funcionamento presencial, deverão ser adotadas medidas rígidas de precaução para reduzir o contágio. Obviamente, as normas internas dos serviços notariais devem observar as medidas já determinadas pelas autoridades sanitárias e administrativas locais.

---

<sup>91</sup> [Artigo: Assembleias digitais e o registro de atas nos Ofícios de Registro Civil das Pessoas Jurídicas e de títulos e documentos – Por Hercules Alexandre da Costa Benício - 04/01/2021 - CNB-SP \(cnbsp.org.br\)](#)

<sup>92</sup> [Tudo sobre certificação digital para condomínios - GI Condominial](#)

<sup>93</sup> [Coronavírus: Provimento define o funcionamento dos serviços extrajudiciais - Portal CNJ](#)

Durante o regime de plantão, o atendimento deve ser mantido por meio digital, sendo necessária a divulgação de cartazes, de forma visível, nas portas das unidades, bem como nas páginas de internet. Enquanto perdurar a Emergência de Saúde Pública Nacional, “todos os oficiais de Registro e Tabelião devem recepcionar os títulos nato-digitais, e digitalizados, com padrões técnicos que forem encaminhados eletronicamente para unidade de serviços de notas e registros a seu cargo e processá-los para os fins legais” como referiu o ministro do Supremo Tribunal Federal, Dias Toffoli<sup>94</sup>.

Nos casos de suspeita de falsidade dos títulos e documentos que lhe forem apresentados, poderá ser exigido o documento original. Neste caso, poderá ainda ser pedido ao juiz que, na forma da lei, tome as medidas cabíveis para elucidar o fato. A norma foi devidamente assinada pelo Presidente do CNJ, ministro Dias Toffoli, e terá valor enquanto subsistir a situação excepcional que levou a sua edição<sup>95</sup>.

Como as atas são registradas de forma presencial, os Cartórios e registros de títulos e documentos têm algumas exigências a serem seguidas. As seguintes recomendações são solicitadas acerca da forma que deve ser formulada a ata:

a) Primeiro: A ata deve ser escrita o ideal é a de forma manuscrita em livro próprio para este fim. No caso de ser digitada, a mesma deverá ser imediatamente arquivada em pasta específica para esta finalidade.

b) Segundo: Para evitar fraude, os registros aconselham que as atas sejam escritas em linhas contínuas, sem parágrafo, ou espaços para não haver acréscimo ou alteração de palavras.

c) Terceiro: No caso de engano na hora de redigir, escrever a palavra “digo” e fazer a retificação necessária.

d) Quarto: Se o erro for visto ao término da redação deve-se utilizar “ em tempo”. Onde se lê, leia-se; como exemplo: onde se lê “junho” leia-se “julho”.

---

<sup>94</sup> [CURRICULUM VITAE \(stf.jus.br\)](https://www.stf.jus.br)

<sup>95</sup>

e) Quinto: Não ter abreviaturas.

f) Sexto: Os números, datas e valores devem ser de forma escrita preferencialmente por extenso.

Para registro da ata, pode-se utilizar tanto a assinatura digital, como a ata pode ser diretamente enviada para registro. Os cartórios de todo Brasil já estão inseridos no mundo digital, permitindo que os atos e documentos da cidadania possam ser lavrados, e assinados eletronicamente em sua própria casa, escritório ou onde você estiver. Basta ter um computador ou smartphone, isso tudo sem perder a segurança jurídica.

Neste contexto é nítida a evolução e mudança de paradigmas não só para os cartórios, mas para todos os setores da sociedade. Toda segurança jurídica, celeridade e fé pública, o avanço é significativo, vários atos podem ser feitos por este método desafogando o judiciário, como por exemplo, divórcio, inventário, usucapião dentre outros.

O avanço veio para atender a população de forma mais simplificada com instrumentos de biometria, webcam, certificados eletrônicos, notarial e até videoconferência para leitura e assinatura de atos notariais. Facilitará muito a vida dos advogados e fomentar o desenvolvimento do mercado imobiliário com soluções simplificadas seguras e com agilidade<sup>96</sup>.

Na vasta experiência na área imobiliária e também de condomínios edifícios, Marcelo Barbaresco traz uma breve colocação: por mais que as assembleias virtuais tenham surgido para tornarem-se permanentes, deve-se cuidar para que não fuja dos padrões que os condôminos estão familiarizados, que é a forma presencial. Desde muito se discorreu acerca da função de uma assembleia geral.

São muitos os temas afetos às relações estabelecidas entre os titulares de direito ao imóvel e o regime do condomínio edifício. Neste sentido, a assembleia existe para a formação de vontades de cada um do grupo que dele participa.

---

<sup>96</sup> [Artigo - A prática dos Cartórios de Notas no meio eletrônico: um avanço e modernização pelo e-notariado - Por - Blog Notarial - Colégio Notarial do Brasil](#)

Portanto, todas as manifestações são importantes, desde uma pessoa de forma isolada recém-chegada ao condomínio edilício, até aquelas que ali residem há anos, como também as que se manifestam isoladamente, e as que só falam em grupo. Sendo assim, o ambiente de uma assembleia nos traz apresentações, indagações, observações, discursos, e ideias diversas.

Neste contexto, a assembleia se faz soberana, através do órgão originário, por conta da sua soberania. Em regra, obriga não só os presentes, mas também os ausentes, que por algum motivo não puderam comparecer na assembleia.

Ao aprovar ou reprovar determinada matéria submetida a votação, conforme a vontade da diretora, do conselho fiscal, do que se faz ou fará naquele condomínio, a assembleia exerce sua razão de ser. Essas circunstâncias mostram a importância do processo de formação de vontades, pelo direito de voz, pelo direito de ouvir e ser ouvido, direito de debate, direito de concordar ou discordar, manifesto de votar ou ser votado.

Essa é a essência de uma assembleia geral. Todo e qualquer sistema informatizado deve ser devidamente avaliado, para suprir tudo que a assembleia presencial proporciona; nesse sentido, a assembleia virtual deverá trazer as mesmas condições, ao procurar uma plataforma para realizar a reunião do condomínio<sup>97</sup>.

Segundo o Dr. Zulmar Koerich , a discussão sobre a possibilidade jurídica de realização de assembleia virtual, com foi com o Covid 19 , muitos já se tentaram acabar com as reuniões presenciais nos salões de festas com vizinhos debatendo olho no olho , sobre opiniões divergentes.

Com o esvaziamento das reuniões por falta de interesse por parte dos condôminos, que ao considerar a vida moderna é muito corrida impossibilitava a

---

<sup>97</sup> **Marcelo Barbaresco** é doutorando em Direito Comercial pela PUC/SP. Mestre em Direito Político e Econômico. Pós-graduado em Direito Empresarial, em Direito do Mercado Financeiro e de Capitais, em Direito Processual Civil, em Direito do Consumidor e em Direito Imobiliário, com capacitação para Mediador. Professor na FGV Direito SP - FGV Law, na FAAP - Fundação Armando Alvares Penteado, na Faculdade Baiana de Direito, assim como em outras instituições de ensino superior. Fundador do IBRADIM - Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário, exercendo uma de suas vice-presidências, estando presidente da Comissão de Estudos de Shopping Centers. Membro da Mesa de Debates de Direito Imobiliário (MDDI) de São Paulo. Membro Efetivo da Coordenadoria da Comissão de Locação, Shopping Center e Compartilhamento de Espaços da OAB/SP. [Assembleias virtuais em condomínios edilícios - Migalhas](#)

participação mais ampla, com uma minoria sem levantar questionamentos e tomar sérias decisões.

Com o surgimento da pandemia o mundo foi surpreendido, o estado de emergência na saúde pública de importância internacional fez a Organização Mundial da Saúde (OMS), declarar mundialmente a pandemia do Coronavírus(COVID/19).

A partir de então se adotou as medidas orientadas pelo ministério da saúde sobre distanciamento social, visando combater a proliferação do vírus. Dispondo sobre o Regime Jurídico Emergencial se promulgou a Lei nº 14.010 de 2020. Estabeleceu em um dos seus artigos, considerando a política pública de distanciamento, a realização de assembleias virtuais.

A comunidade foi apresentada para alguns meios eletrônicos para realização das assembleias como o ZOOM, MEETING, GOOGLE MEET, entre outros, podendo assim os condôminos participarem facilmente das reuniões do condomínio, onde estivessem por meio do mundo digital poderiam manifestar sua vontade, com imediata transmissão de som e imagem.

Diante da demanda os meios eletrônicos se tornaram conhecidos e facilmente utilizados até por quem não tem muita aptidão tecnológica. Com isso pela facilidade a grande adesão por parte dos condôminos em participar das reuniões, trouxe uma quebra de paradigmas, começaram os condôminos mais desinteressados a fazer parte das reuniões no conforto de seus lares.

“Participação no conforto de seus lares , em um ambiente liberto de agressões , falatórios inoportunos, conversas paralelas e outras práticas poluidoras, que comumente atrapalhavam o desenvolvimento dos trabalhos.” Nas palavras do Dr. Zulmar Koerich.

Ocorre que o prazo de previsibilidade de combate ao vírus , não se mostrou insuficiente, ultrapassando o prazo de vigência da Lei as dívidas surgiram acerca da possibilidade de continuar realizando assembleias virtuais, sem fundamentação jurídica.

O tema exige séria investigação, deixando um questionamento se vale fazer assembleia mesmo presencial colocando em risco a segurança e a saúde dos condôminos ou congelar a tomada de decisões em condomínios enquanto a doença estiver vitimando pessoas.

O que fundamenta a legítima continuidade das assembleias virtuais é o direito de participação artigo 1335, III do código civil [1], aliado a existência da pandemia , Dessa forma e considerando a saúde pública no Brasil permanece crítica, percebe-se que o fundamento da lei 14010 ainda existe.

Os bens jurídicos que são a saúde e a vida, precisam de proteção, sendo assim a forma e apenas um instrumento e não uma finalidade de modo a zelar pelo bem maior que é a vida.

Depois de um ano fazendo assembleia virtual utilizando as plataformas digitais, acabando a pandemia, fará sentido o retorno da assembleia presencial? Se cumprir o artigo 5<sup>a</sup>, II da Constituição Federal de 1988[2],

“Ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude da lei”.

Por sua vez, o artigo 107[3] do Código Civil, traz o Princípio da Liberdade das formas, todos os atos jurídicos da esfera privada poderão ser realizados sem observar forma salvo se a lei exigir.

**“NÃO HÁ LEI QUE DETERMINE QUE AS ASSEMBLEIAS DEVAM SER REALIZADAS EM UM MESMO ESPAÇO FÍSICO E NÃO POSSAM SER REALIZADAS DE FORMA VIRTUAL ‘**

Temos ainda uma forma não defesa em lei, artigo 104 III[4] com comitente do 185[5] do código civil, com efeito uma lei que venha aprovar a realização dessas últimas assembleias não será novidade a alteração no ordenamento jurídico, apenas



encerrará o assunto. O artigo 4º[6] da lei de introdução ao código civil traz ainda que quando a lei for omissa o juiz decidirá.

Quanto a analogia é possível a aplicação do disposto no artigo 1080[7] do código civil. Os sócios poderão votar à distância em reunião ou em assembleia, podendo ser de forma digital.

Sustentam alguns que em nome da segurança jurídica, se faz necessário incluir na convenção do condomínio a previsão de realização de assembleias por meios virtuais, não podendo ser realizada por ato administrativo do síndico somente. Entretanto, a legislação civil nada diz a respeito de tal necessidade.

No art. 1334 do código civil<sup>98</sup>, os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará : III<sup>99</sup>, compete à assembleia o quorum exigido por sua convenção para as alterações .

A segurança jurídica não decorre simplesmente da criação de novas normas positivas, sejam estatais ou internas no condomínio, mas também na interpretação das que já são existentes, no sentido de que os direitos estão tutelados pelo estado, cabendo no art. 5º da Lei de Introdução do Código Civil. (LINDB)<sup>100</sup> .

“ Na aplicação da Lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum”.

Atentos à realidade atual são poucos os condomínios que possuem espaço para realização de assembleias presenciais, sendo na maioria em salões de festas com espaço reduzido , não tendo capacidade de receber todos condôminos.

Pelo Princípio da Isonomia ou Princípio da Igualdade previsto no art. 5º da Constituição Federal de 1988<sup>101</sup>, significa dar tratamento igualmente aos iguais e desigualmente aos desiguais, pode ser citado também o Princípio da Solidariedade.,

---

<sup>98</sup> **Art. 1.334.** Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:[Art. 1334 do Código Civil - Lei 10406/02 \(jusbrasil.com.br\)](#)

<sup>99</sup> III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações:[Art. 1334 do Código Civil - Lei 10406/02 \(jusbrasil.com.br\)](#)

<sup>100</sup> " Na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum".[O artigo 5 da LINDB e a sua aplicação ao caso concreto \(jusbrasil.com.br\)](#)

<sup>101</sup> **Art. 5º** Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:[Constituição da República Federativa do Brasil - Art. 5º \(senado.leg.br\)](#)

previsto no art. 3º da Constituição Federal de 1988<sup>102</sup>, sendo quando o homem toma conhecimento da independência que há entre eles, e que o problema de um condômino deve ser visto como um problema de toda coletividade do condomínio.

É inegável que não é possível para muitos se fazer presente em uma reunião presencial, em um espaço impossível de acomodar a todos os condôminos, sendo necessário adotar um sistema alternativo para acomodar a todos dando o direito de participação.

É inegável o aumento de participação dos condôminos nas assembleias virtuais, isso demonstra a confiança dos condôminos perante ao sistema oferecido, ou seja as plataformas digitais. Há quem considere que não traga a mesma segurança jurídica que a presencial, na hora de apuração dos votos ou na verificação de veracidade dos documentos apresentados.

Entretanto a segurança da assembleia presencial não é superior às virtuais, o presidente da mesa quando solicita os documentos de procuração ou a matrícula do imóvel não significa que estão ali averiguados de forma segura.

Existem mecanismos tecnológicos, que possibilitam a segurança na identificação dos que comparecem na assembleia virtual, sendo na hora da convocação já criada uma senha para cada economia<sup>103</sup>.

---

<sup>102</sup> **Art. 3º** Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil: I - construir uma sociedade livre, justa e solidária; II - garantir o desenvolvimento nacional; III - erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais; IV - promover o bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação. [Art. 3 da Constituição Federal de 88 \(jusbrasil.com.br\)](#).

<sup>103</sup> [Assembleia virtual na pior fase da pandemia continua válida - Encontre informações gratuitamente. | SíndicoNet \(sindiconet.com.br\)](#)

---

[1] **Art. 1.335.** São direitos do condômino: **III** - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite. [Art. 1335 do Código Civil - Lei 10406/02 \(jusbrasil.com.br\)](#).

[2] **Art. 5º** Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:      **II** - ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei; [Constituição da República Federativa do Brasil - Art. 5º \(senado.leg.br\)](#).

[3] **Art. 107.** A validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir.. [Art. 107 do Código Civil - Lei 10406/02 \(jusbrasil.com.br\)](#)

[4] **Art. 104.** A validade do negócio jurídico requer: **III** - forma prescrita ou não defesa em lei. [Art. 104 do Código Civil - Lei 10406/02 \(jusbrasil.com.br\)](#).

[5] **Art. 185.** Aos atos jurídicos lícitos, que não sejam negócios jurídicos, aplicam-se, no que couber, as disposições do Título anterior. [Art. 185 do Código Civil - Lei 10406/02 \(jusbrasil.com.br\)](#).

[6] 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. [Del4657 \(planalto.gov.br\)](#)

[7] **Art. 1.080-A.** O sócio poderá participar e votar à distância em reunião ou em assembleia, nos termos do regulamento do órgão competente do Poder Executivo federal. (Incluído pela Lei nº 14.030, de 2020)

**Parágrafo único.** A reunião ou a assembleia poderá ser realizada de forma digital, respeitados os direitos legalmente previstos de participação e de manifestação dos sócios e os demais requisitos regulamentares. (Incluído pela Lei nº 14.030, de 2020)

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Por fim, podemos observar através deste trabalho, que existe a possibilidade da assembleia virtual ser mantida em uma realidade pós-pandemia, pois os aspectos descritos nesta dissertação reafirmam uma hipótese já estabelecida anteriormente, que as assembleias poderiam ser direcionadas para o meio digital. Essa hipótese pode ser colocada em prática, sendo bem aceita por muitos condôminos, o que corrobora com a chance de manutenção da assembleia virtuais no futuro.

Um exemplo desta grande aceitação por parte da sociedade foi o comparecimento da quase unanimidade dos moradores nas assembleias o que não ocorria nas presencias. Um dos motivos para isso foi acessibilidade da participação, visto que as reuniões podem ser acessadas em qualquer local. Além disso, muitas pessoas se sentem mais à vontade e têm mais liberdade para se expressar na comodidade do seu lar.

Contudo, pode ser notada a existência de receio por alguns conservadores, visto a dificuldade destes de mudança, ou seja, sair da zona de conforto. Assim, podemos observar que as assembleias virtuais podem encontrar resistência na sua instituição.

Sobretudo, percebe-se que a criação da assembleia virtual se constitui como uma ferramenta adicional, não excluindo a forma tradicional, mas sim podendo ser aplicada de forma híbrida. Esta escolha fica a critério da convenção estabelecida, devendo ser uma ação em conjunto de todas as partes envolvidas.

## BIBLIOGRAFIA

Aghiariam, Hercules. Curso de Direito Imobiliário, 12ª edição. Grupo GEN 2015.

[DOMBOSCO RS](#)

[faculdadedombosco.net](http://faculdadedombosco.net)

[Agência Câmara: CCJ aprova reuniões virtuais de condomínios - 14/05/2021 -](#)

[CNB-SP \(cnbsp.org.br\)](#)

[Assembleias de condomínios ganham ajuda da tecnologia](#)

[para realização na pandemia | Secovi Rio](#)

Azevedo, Álvaro V. *Curso de direito civil : direito das coisas*. Editora Saraiva, 2018. [Minha Biblioteca]. [DOMBOSCO RS](#)

[Base Legislação da Presidência da República - Lei nº](#)

[14.010 de 10 de junho de 2020 \(presidencia.gov.br\)](#)

[Artigo: Assembleias digitais e o registro de atas nos Ofícios de Registro Civil das Pessoas Jurídicas e de títulos e documentos – Por Hercules Alexandre da Costa Benício - 04/01/2021 - CNB-SP \(cnbsp.org.br\)](#)

[Tudo sobre certificação digital para condomínios - GI Condominial](#)

[Coronavírus: Provimento define o funcionamento dos serviços extrajudiciais - Portal CNJ](#)

[Constituição da República Federativa do Brasil - Art. 24 \(senado.leg.br\)](#)

[Consulta de Jurisprudência do Segundo Grau \(tjsp.jus.br\)](#)

[COVID-19 – Proteger a saúde e a dignidade humanas, respeitar os valores universais \(unesco.org\)](#)

[Decreto 40648 de 23/04/2020 \(sinj.df.gov.br\)](#)

[Decreto 40831 de 26/05/2020 \(sinj.df.gov.br\)](#)

[Decreto 20534 2020 de Porto Alegre RS \(leismunicipais.com.br\)](#)

[Decreto nº 64.881, de 22 de março de 2020 - Assembleia](#)

[Legislativa do Estado de São Paulo](#)

[INSTRUÇÃO NORMATIVA DREI Nº 79, DE 14 DE ABRIL DE 2020 - INSTRUÇÃO NORMATIVA DREI Nº 79, DE 14 DE ABRIL DE 2020 - DOU - Imprensa Nacional](#)

[L14010 \(planalto.gov.br\).](#)

Lôbo, Paulo. *DIREITO CIVIL V 4 - COISAS*. Editora Saraiva, 2021. [Minha Biblioteca]. [DOMBOSCO RS](#)

[\(faculdadedombosco.net\)](#)

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. Grupo GEN, 2021. [Minha Biblioteca]. [DOM BOSCO RS](#)

[Conheça as regras para prevenção da Covid-19 em condomínios — Prefeitura \(capital.sp.gov.br\)](#)

[Revista Jurídica \(tjrj.jus.br\)](#)

[Serviços | Registro de Imóveis 1ª Zona de Porto Alegre \(registrodeimoveis1zona.com.br\)](#)

[Constituição da República Federativa do Brasil - Art. 3º \(senado.leg.br\)](#)

[Súmulas do STJ - Súmula STJ 260 - Vade Mecum On-line \(meuvademecumonline.com.br\)](#)



[Assembleias virtuais em condomínios edifícios - Migalhas](#)

RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária*. Grupo GEN, 2020. [Minha Biblioteca]. [DOMBOSCO RS](#)

[faculdadedombosco.net](http://faculdadedombosco.net)

SCAVONE Jr., Luiz Antonio. *Direito Imobiliário - Teoria e Prática*. Grupo GEN, 2020. [Minha Biblioteca]. [DOMBOSCO RS](#)

[faculdadedombosco.net](http://faculdadedombosco.net)

[Secovi/RS - Agademi \(secovirsagademi.com.br\)](http://Secovi/RS - Agademi (secovirsagademi.com.br))

TARTUCE, Flávio. *Manual de Direito Civil - Volume Único*. Grupo GEN, 2020, pg.1040. [DOMBOSCO RS](#)

[faculdadedombosco.net](http://faculdadedombosco.net)

[Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro \(tjrj.jus.br\)](http://Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (tjrj.jus.br))

[Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro \(tjrj.jus.br\)](http://Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (tjrj.jus.br))

[Representação da UNESCO no Brasil | UNESCO](#)

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 4*. Grupo GEN, 2020. [Minha Biblioteca]. [DOMBOSCO RS](#)

VIANA, Marco A. *Manual do Condomínio Edifício - Arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil*. Grupo GEN, 2009. [Minha Biblioteca]. [DOMBOSCO RS](#)

**FACULDADE DOM BOSCO DE PORTO ALEGRE**

**CURSO DE DIREITO**

**KATIA LUCIANE GARCIA TOZZETTO**

**REFLEXÕES SOBRE A POSSIBILIDADE JURÍDICA DE REALIZAÇÃO DE  
ASSEMBLEIA VIRTUAL PELOS CONDOMÍNIOS EDÍCIOS**



**Porto Alegre**

**2020**

**KATIA LUCIANE GARCIA TOZZETTO**

**REFLEXÕES SOBRE A POSSIBILIDADE JURÍDICA DE REALIZAÇÃO DE  
ASSEMBLEIA VIRTUAL PELOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS**

Projeto de pesquisa apresentado como requisito para aprovação na disciplina de Trabalho de Conclusão I no Curso de Direito da Faculdade Dom Bosco de Porto Alegre.

Orientadora: Prof.<sup>a</sup> Dra. Roberta  
Drehmer de Miranda

Porto Alegre

2020

## SUMÁRIO

<b>1 DADOS DE IDENTIFICAÇÃO DO PROJETO.....</b>	<b>4</b>
1.1 Título provisório do TCC.....	4
1.2 Autor.....	4
1.3 Orientado.....	4
1.4 Local e curso.....	4
1.5 Ano.....	4
<b>2 TEMA.....</b>	<b>4</b>
<b>3 DELIMITAÇÃO DO TEMA.....</b>	<b>4</b>
<b>4 PROBLEMA DE PESQUISA.....</b>	<b>4</b>
<b>5 JUSTIFICATIVA.....</b>	<b>5</b>
<b>6 OBJETIVO.....</b>	<b>6</b>
6.1 Objetivo geral.....	6

6.2 Objetivos específicos.....	6
<b>7 HISPÓTESES DE PESQUISA.....</b>	<b>6</b>
<b>8 EMBASAMENTO TEÓRICO.....</b>	<b>7</b>
8.1 Sobre o conceito .....	7
8.2 Possibilidade de assembleia virtual.....	13
<b>9 METODOLOGIA.....</b>	<b>14</b>
<b>10 CRONOGRAMA.....</b>	<b>15</b>
<b>11 PROPOSTA DE SUMÁRIO PARA TCC 2.....</b>	<b>15</b>
<b>12 REFERÊNCIAS ..</b>	<b>16</b>

## **1. DADOS DE IDENTIFICAÇÃO DO PROJETO**

### 1.1 Título provisório do TCC

REFLEXÕES SOBRE A POSSIBILIDADE JURÍDICA DE REALIZAÇÃO DE ASSEMBLEIA VIRTUAL PELOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

### 1.2 Autor

Katia Luciane Garcia Tozzetto

### 1.3 Orientador

Prof<sup>a</sup>. Dra. Roberta Drehmer de Miranda

### 1.4 Local e curso

Faculdade Dom Bosco de Porto Alegre

1.5 Ano

Início da pesquisa em julho de 2020 com previsão de término em dezembro de 2020.

## **2. TEMA**

As Assembleias Gerais Ordinária e Extraordinária em Condomínios Edifícios por meio virtual.

## **3. DELIMITAÇÃO DO TEMA**

Possibilidade jurídica inaugurada pela Lei nº 14.010 de 2020 para realização de assembleias virtuais de forma permanente nos Condomínios Edifícios

## **4. PROBLEMA DE PESQUISA.**

As Assembleias Ordinárias e Extraordinárias de Condomínios Edifícios por meios virtuais ficarão permanentes mesmo após a pandemia COVID-19?

## **5. JUSTIFICATIVA**

A COVID-19 trouxe vários desafios para a vida cotidiana, mas também para o Direito Civil. Nessa época de pandemia, quase tudo está sendo resolvido por meio digital, sendo a internet uma ferramenta essencial não só como meio de comunicação, mas também para convivência social devido ao afastamento físico entre as pessoas.

No que tange à convivência existente nos Condomínios Edifícios, a novidade foi a possibilidade prevista na Lei nº 14010 de 2020 de realização de assembleias, ordinárias e extraordinárias, por meio virtual (ou plataformas digitais). Até então, a realização das assembleias obrigatoriamente deveria ser presencial; em razão da pandemia, a referida lei dispôs a possibilidade de realização virtual, até o dia 30 de outubro de 2020.

Ocorre que, devido à oscilação acerca da transmissibilidade do vírus SARS-COVID-19 – e levando em conta que, atualmente, no Brasil, já se fala em “segunda onda” – as assembleias condominiais tem sido, na prática, ainda realizadas de maneira virtual, ensejando o debate da sua legalidade, ou não. Neste cenário, alguns questionamentos podem ser realizados: a assembleia realizada em sala reservada com transmissão virtual pode ser considerada presencial? O reconhecimento de firma, necessário para atos da assembleia, substituído por assinatura digital, é válido? Um condômino poderá silenciar, desligando o microfone, e isso será considerado anuência? Um condômino poderá nulificar a assembleia virtual onde houve queda do sinal de internet ou problema na plataforma e ele não poder exercer o seu direito de manifestação, ou voto?

Nesse sentido, a presente pesquisa é relevante, pois até o presente momento não existe produção doutrinária ou jurisprudência sobre o assunto. A finalidade desta pesquisa é apresentar uma contribuição para o tema, levando em consideração, igualmente, a proximidade da pesquisadora com a problemática, devido a sua atuação profissional na realização das assembleias condominiais.

## 6. OBJETIVOS

### 6.1 Objetivo Geral

Verificar as possibilidades de manter, ou não, as Assembleias de forma virtual ou híbrida e as consequências da realização destes atos para os condomínios edilícios.

### 6.2 Objetivos Específicos

1. Verificar a possibilidade jurídica de escolha, por parte do condomínio, de realização de Assembleias de Forma Virtual ou Presenciais;
2. Analisar, empiricamente, a forma como foram aplicadas as Assembleias feitas de forma virtual no período da Pandemia;
3. Verificar parecer de especialistas na área, bem como autorizados a tratar dos assuntos em questão;
4. Coletar fundamentação, depoimentos e trechos que nos mostra com clareza a forma utilizada no período autorizado por lei para a realização Virtual de Assembleias.

## 7. HIPÓTESE DE PESQUISA

**Hipótese 1:** se a forma virtual adotada pela lei foi a melhor opção para a tomada de decisões importantes dos condomínios edilícios;

**Hipótese 2:** se é possível sustentar a livre escolha do condomínio edilício, pelo síndico ou por convenção condominial, da forma virtual ou híbrida para as assembleias.

## **8. EMBASAMENTO TEÓRICO**

### **8.1 DEFINIÇÃO LEGAL DE ASSEMBLÉIA VIRTUAL**

A Assembleia virtual foi uma novidade trazida pela pandemia da COVID-19. A Lei 14.010, derivada do Projeto de Lei 1179/2020, define e regula dessa maneira a Assembleia Virtual[1]:

#### **DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS**

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.

Art. 13. É obrigatória, sob pena de destituição do síndico, a prestação de contas regular de seus atos de administração.

Na Lei 14.010/20, o artigo 12 permitiu o lapso temporal de 10 de junho a 30 de outubro de 2020, para a realização de assembleias no âmbito virtual. Cenário esse antes considerado muito distante com exceção do que estamos vivendo, que criou uma nova realidade jurídica nos condomínios, uma verdadeira inovação para vida condominial; o que mais chama atenção foi a aceitação por parte da sociedade a implantação em âmbito virtual[2].

O Código Civil Brasileiro, nos artigos 1349 e 1350, descrevem as Assembleias Presenciais. Nesse contexto. Hubert constata que:

Há que se ter em mente que a assembleia não é um órgão composto por representação dos condôminos, mas é formada pela totalidade dos coproprietários, vendo todos eles ser para as reuniões, nos termos do Art. 1.354, do CC/02, que assim estatui: “a assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião[3].

A assembleia condominial se divide em Assembleia Geral Ordinária e Assembleia Geral Extraordinária, determinada na Lei 4591/64. A Assembleia Geral



Ordinária deverá ser convocada anualmente, pelo síndico ou, na falta dele, por um quarto dos Condôminos, consoante o artigo 1350 §, 1º, do Código Civil Brasileiro[4].

Existe a obrigatoriedade, uma vez por ano, da realização da **Assembleia Geral Ordinária (AGO)**. A pauta é a prestação de contas, aprovação das despesas e receitas dos últimos 12 meses e a previsão orçamentária para o próximo exercício ano. Os condomínios aproveitam a “AGO” para fazer a eleição de síndico, subsíndico e conselho fiscal e para fazer alterações na Convenção de condomínio[5].

A lei de condomínios (Lei nº 4591/64) fala em oito dias para a devida convocação de assembleias. Contudo, o que realmente é importante e fundamental, é que todos os condôminos sejam convocados sendo de forma comprovada caso seja necessário no futuro assim demonstrar. Nos casos de haver proprietários morando em outro estado, por exemplo, oito dias pode ser pouco tempo para se organizar para comparecer à assembleia, deixando a tomada de decisões fragilizada[6].

O síndico, após o prazo de 8 dias (salvo contrário em convenção), irá comunicar, aos demais condôminos, o que foi deliberado, inclusive a previsão orçamentária bem como o rateio das despesas dentro da forma estipulada pela Convenção ou na sua falta o determinado em Lei, ou seja, por fração ideal <sup>3</sup>, previsto no artigo 1336, I do Código Civil Brasileiro[7].

Nesse sentido ilustramos com as palavras do Dr. Arnaldo Rizzardo,

Não que haja obrigatoriedade na previsão orçamentária. A omissão não importa em afastar a exigibilidade. Recomenda-se a programação a fim de manterem-se cientes os condôminos do montante das obrigações. Entram na relação as despesas comuns, que se repetem mensalmente, e que são estatutárias ou constam do regimento, denominadas ordinárias, como as relativas ao salário dos empregados aos encargos previdenciários; à remuneração do administrador e do

síndico; às taxas e aos impostos da responsabilidade do condomínio; aos gastos de água, energia elétrica, gás pelo condomínio; à conservação do elevador e de outros equipamentos; ao seguro da edificação; ao serviço de jardinagem; as de conservação e limpeza das áreas comuns[8].

As despesas mensais seguem mensalmente estáveis geralmente sem alterações significativas. O pagamento é obrigatório, esteja ou não o condômino em dia com a sua unidade. Por mais que esteja a economia desocupada não exime da obrigação, pois as despesas se referem as áreas comuns. Com ou sem ocupação, existem os empregados, e é utilizada a energia elétrica, assim como se fazem necessários outros bens ou serviços.

Percebe que as despesas se mantem nos prestadores e abastecimentos oferecidos ao condomínio em geral, dividindo-se as despesas, como da água, e até do gás, entre todos os condôminos, independentemente da medição ou quantidade destinada a cada um[9].

Ao contrário da AGO, que tem obrigatoriedade, a **Assembleia Geral Extraordinária (AGE)** vem tratada no novo Código Civil, em um único artigo, 1.355, que prevê apenas a forma de sua convocação: “As assembleias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos”[10]

Portanto, surgem dúvidas sobre quando e como deve ser convocada uma assembleia geral extraordinária bem como quais são os assuntos pertinentes a pautas.

Nas Convenções condominiais, por vezes, determinam pautas para a AGE e devem sempre ser consultadas. Contudo, a assembleia geral extraordinária não está rotulada a tratar somente os assuntos previstos no Código, sobre a assembleias

anual. Nada impede que nela se discutam mais pautas das quais se façam necessárias deliberar, por exemplo, rateio extra, reformas, etc[11].

Sobre a questão votação, estipulada aprovação de pautas muitas vezes prevê quórum específico. A cobrança de chamada é assunto que gera muitas discussões entre os moradores, envolvendo inúmeros aspectos, desde a oportunidade da realização da obra, conserto ou instalação, até a sua qualidade. Os artigos 1.341 a 1.343, do Código Civil, disciplinam o mínimo de votos necessários para sua aprovação a partir dos conceitos de obras voluptuárias, úteis, necessárias, urgentes e de acréscimo, já no artigo 96, do Código Civil, temos definição de cada tipo de benfeitoria[12].

Para a autorização e a realização de obras, acréscimos que geram despesas. Todos os que residem em condomínios sabem o quanto é difícil é a aprovação e a realização de obras nas assembleias. O síndico, porém, exercendo o poder executivo no condomínio, tem o dever de realizar imediatamente as obras urgentes e necessárias, sob pena de omissão que pode custar seu cargo. Em sua omissão, ou impedimento, qualquer condômino pode fazê-lo. A questão se coloca, posteriormente, sobre o exame da necessidade ou urgência. Assim, por exemplo, será urgente a obra para restabelecer a energia elétrica ou o fornecimento de água para o edifício; serão urgentes os reparos no sistema de segurança que se apresenta inoperante etc. Se essas despesas demandarem gastos excessivos, o síndico, ou o condômino que tomou a iniciativa, deverá obter a ratificação da assembleia, que será convocada imediatamente. Sempre que a reforma puder esperar, deve ser obtida a autorização da assembleia geral[13].

Nem sempre os estar presente significa que o quórum será atingido, pois cabe aqui lembrar sobre a impossibilidade de voto a considerar a inadimplência. Só terá direito a voto o Condômino que estiver rigorosamente em dia com suas obrigações, isso também está previsto em Convenções Condominiais, devendo esse

ser seguido dentro do que a Lei determina no seu artigo 1335, III do Código Civil Brasileiro[14].

**Art. 1.335.** São direitos do condômino:

**III** - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite[15].

Nos condomínios, o quórum deve ser respeitado e poderá participar da discussão e votação, cuidando os votos mínimos necessários para que uma determinada matéria seja aprovada. Lembrando que o disposto no inciso III, do artigo 1335 do Código Civil. Dessa forma a Lei sugere que o quórum seja somente entre os adimplentes[16].

Pela inadimplência torna-se complicado o ônus de administrá-la. A divulgação do nome dos devedores é questão moral e jurídica, mas também necessária na divulgação do orçamento anual que pode registrar a quantidade de atrasos, em termos de valores, gera um percentual em relação à totalidade, não cabendo assim mencionar a titularidade individual dos inadimplentes[17].

Como já dito, as assembleias virtuais foram um resultado da situação de pandemia. Decorrente do coronavírus, (COVID 19), os síndicos agindo de boa fé e cuidados para com todos os condôminos zelando sempre pelo seu bem estar e saúde, proibiram conforme decretos ao uso das áreas comuns, dentre outras medidas. Nesse caso, deve-se observar as regras gerais dispostas na lei civil, das quais tem as convocações de assembleias para dirimir as atividades necessárias de continuidade na gestão administrativa, sendo a única forma por meio online[18].

Levando em consideração que os problemas surgidos nos condomínios derivados ou consequentes da pandemia da COVID-19, não encontram soluções previstas em Lei. Esta-se aqui entrando em uma nova era onde as notificações e avisos podem ser reconhecidas por uma simples mensagem de *Whatsapp*. O uso da propriedade condominial, a vida em condomínio, ainda que em períodos fora do comum, como o que vivemos, deve preservar decisões comunitárias, como é o grande sentido da norma.[19]

## 8.2 POSSIBILIDADE JURÍDICA DE USO DAS PLATAFORMAS VIRTUAIS PARA REALIZAÇÃO DE ASSEMBLEIAS

A realização de atos jurídicos virtuais já é uma realidade do mundo do direito imobiliário. Com o próprio sistema do *E-Notariado* se pode realizar procurações públicas digitais, bem como escrituras públicas de direitos reais sobre imóveis. No campo privado, tem-se todo o mercado de certificados digitais de negócios jurídicos particulares.

Dentre várias possibilidades, como já dito, tem-se o certificado digital, que auxilia nos procedimentos os quais a presença física era indispensável. Podem, então, ser realizados a qualquer tempo e lugar por vias digitais. Sendo assim deixa de lado uma insegurança. Pelo contrário, o certificado digital tem se mostrado um meio seguro, prático e ágil. E contribui, portanto, para a economia de tempo na rotina do advogado e de todas as partes[20].

As plataformas foram criadas voltadas a colaborar na ajuda com as demandas dos condôminos a manterem a rotina de seus condomínios em segurança, a medida que avança o número de casos de coronavírus, criando assim a assembleia virtual. Os diversos recursos abrem a possibilidade de os moradores darem a sua opinião sobre as pautas mais urgentes, através de fóruns direcionados, e realizarem as assembleias e as votações, a qualquer hora e lugar, facilitando a participação dos moradores, uma ferramenta que veio com transparência nas tomadas de decisões evitando distorções uma vez que é gravado e online podendo assim ser registrada em cartório, para sua maior segurança jurídica. O sistema é simplificado, permitindo que qualquer condômino, mesmo os menos familiarizados com as novas tecnologias, acessem e utilizem a plataforma de maneira prática[21].



Escolha do tema e do orientador								
Encontros com o orientador								
Pesquisa bibliográfica preliminar								
Leituras e elaboração de resumos								
Elaboração do projeto								
Entrega do projeto de pesquisa								
Revisão bibliográfica complementar								
Coleta de dados complementares								
Redação da monografia								
Revisão e entrega oficial do trabalho								
Apresentação do trabalho em banca								

## 11. PROPOSTA DE SUMÁRIO PARA TCC2

## **INTRODUÇÃO**

### **1. DEFINIÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL E REGRAMENTO DO CÓDIGO CIVIL VIGENTE**

**1.1. Assembleia condominial: natureza, elementos, consequências jurídicas**

**1.2. Condições legais para realização e validade da Assembleia condominial**

### **2. AS ASSEMBLEIAS VIRTUAIS REGULADAS PELA LEI 14010 DE 2020 E SUA POSSIBILIDADE DE PERMANÊNCIA NO SISTEMA CIVIL**

**2.1. Regulação da Assembleia Virtual pela Lei 14010 de 2020**

**2.2. Formas de realização e validação jurídica das assembleias condominiais “permanentes”**

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**



## 12. REFERÊNCIAS

BEAL, Fabio. **Coronavírus: plataforma gratuita permite realizar assembleias virtuais em condomínios durante quarentena.** 2020. Disponível em: [www.economiasc.com/2020/04/03/plataforma-gratuita-faz-assembleias-virtuais-em-condominios/](http://www.economiasc.com/2020/04/03/plataforma-gratuita-faz-assembleias-virtuais-em-condominios/). Acesso em: 07 dez. 2020.

**BRASIL.** Constituição (1964). **Lei nº 4591**, de 16 de dezembro de 1964. Disponível em: [www.jusbrasil.com.br](http://www.jusbrasil.com.br). Acesso em: 07 dez. 2020.

**BRASIL.** Constituição (2002). **Lei nº 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: [www.jusbrasil.com.br](http://www.jusbrasil.com.br). Acesso em: 07 dez. 2020.

<https://blog.sajadv.com.br/certificado-digita>

HÜBERT, Ivens Henrique. **Condomínios em geral e incorporações imobiliárias.** 1. ed. Curitiba: IESDE, 2012, p. 67

KARPAT, Rodrigo. **Assembleia virtual.** Disponível em: [www.conjur.com.br/2020-nov-10/karpat-assembleias-virtuais-lei-140102020](http://www.conjur.com.br/2020-nov-10/karpat-assembleias-virtuais-lei-140102020). Acesso em 04/12/2020

LAURO, \*daphnis Citti de. **Quando e como convocar Assembleia Geral Extraordinária.** 2018. Disponível em: [ww.imovelweb.com.br/noticias/planejamento-e-mudanca/quando-e-como-convocar-assembleia-geral-extraordinaria/](http://ww.imovelweb.com.br/noticias/planejamento-e-mudanca/quando-e-como-convocar-assembleia-geral-extraordinaria/). Acesso em: 07 dez. 2020.

TOWN (org.). **Saiba tudo sobre assembleia de condominio.** Disponível em: [/blog.townsq.com.br/assembleia-de-condominio](https://blog.townsq.com.br/assembleia-de-condominio). Acesso em: 07 dez. 2020.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condominio Edificio e Incorporação Imobiliaria.** 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530985400/epubcfi/6/104%5B%3Bvnd.vst.idref%3Dchapter42%5D!/4/162%400:0>

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**,. 20. ed. Rio de Janeiro: 20 Rev., Atual., 2020.

VELMOVITSKY, Arnon. **Aprovação de cobrança de cota extra de condomínio depende de tipo de obra**. 2014. Disponível em: /www.conjur.com.br. Acesso em: 07 dez. 2020.

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597024715/epubcfi/6/48%5B%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml22%5D!/4/638%400:0>

---

[1] **BRASIL**. Constituição (2020). **Lei nº 14.010**, de 10 de junho de 2020. . Disponível em: [www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br). Acesso em: 10 jun. 2020.

[2] KARPAT, Rodrigo. **Assembleia virtual**: assembleia virtual. assembleia virtual. 2020. Disponível em: [www.conjur.com.br/2020-nov-10/karpat-assembleias-virtuais-lei-140102020](http://www.conjur.com.br/2020-nov-10/karpat-assembleias-virtuais-lei-140102020). Acesso em 04/12/2020

[3] HÜBERT, Ivens Henrique. **Condomínios em geral e incorporações imobiliárias**. ed. Curitiba: IESDE, 2012, p. 67

[4] **Artigo 1350 da Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002**. [.Art. 1350 do Código Civil - Lei 10406/02 \(jusbrasil.com.br\)](#)

[5] TOWN (org.). **Saiba tudo sobre assembleia de condomínio**. Disponível em: [Assembleia de condomínio: saiba tudo sobre o tema - Blog TownSq](#). Acesso em: 07 dez. 2020.

[6] Mariana Ribeiro Desimone. [Convocação de assembleia - SíndicoNet \(sindiconet.com.br\)](#)

[7] BRASIL. Constituição (2002). Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. . Disponível em:

[www.jusbrasil.com.br](http://www.jusbrasil.com.br). Acesso em: 07 dez. 2020 ■

[8] RIZZARDO, Arnaldo. **Condominio Edilicio e Incorporação Imobiliaria**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.p163.  
[tps://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530985400/epubcfi/6/104%5B%3Bvnd.vst.idref%3Dchapter42%5D!/4/162%400:0](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530985400/epubcfi/6/104%5B%3Bvnd.vst.idref%3Dchapter42%5D!/4/162%400:0)

[9] RIZZARDO, Arnaldo. **Condominio Edilicio e Incorporação Imobiliaria**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.  
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530985400/epubcfi/6/104%5B%3Bvnd.vst.idref%3Dchapter42%5D!/4/162%400:0>

[10] **Artigo 1355 da Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002**.Art. 1355 do Código Civil - Lei 10406/02 ([jusbrasil.com.br](http://jusbrasil.com.br)). Acesso em : 06/12/2020.

[11] LAURO, \*daphnis Citti de. **Quando e como convocar Assembleia Geral Extraordinária**. 2018. Disponível em:  
[ww.imovelweb.com.br/noticias/planejamento-e-mudanca/quando-e-como-convocar-assembleia-geral-extraordinaria/](http://www.imovelweb.com.br/noticias/planejamento-e-mudanca/quando-e-como-convocar-assembleia-geral-extraordinaria/). Acesso em: 07 dez. 2020.

[12] VELMOVITSKY, Arnon. **Aprovação de cobrança de cota extra de condomínio depende de tipo de obra**. 2014. Disponível em: /[www.conjur.com.br](http://www.conjur.com.br). Acesso em: 07 dez. 2020.

[13] VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**,. 20. ed. Rio de Janeiro: 20 Rev., Atual., 2020.  
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597024715/epubcfi/6/48%5B%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml22%5D!/4/638%400:0>

[14] **Código Civil - Lei 10406/02 | Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** [Código Civil - Lei 10406/02 | Lei no 10.406. de 10 de janeiro de 2002. Presidência da Republica \(jusbrasil.com.br\).](#)  
Acesso em : 05/12/2020.

[15] **Inciso III do Artigo 1335 da Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002.**[Art. 1335, inc. III do Código Civil - Lei 10406/02 \(jusbrasil.com.br\).](#) Acesso em 06/12/2020.

[16] da Silva, Andressa Cristine. [.Assembleia condominial: aspectos jurídico do quórum na assembleia \(sajadv.com.br\).](#) Acesso em 04/12/2020.

[17] Martines, Wladimir Novaes. [Direitos e deveres do condômino inadimplente - Migalhas \(uol.com.br\).](#) Acesso em 06/12/2020.

[18] TOSCANO DE BRITO, Rodrigo, GOMIDE, Alexandre Junqueira. **O impacto do coronavírus nos condomínios edifícios: Assembleias e limitações ao direito de uso à propriedade.** Disponível em: Migalhas (uol.com.br). Acesso em 06/12/2020.

[19]BRITO, Rodrigo Toscano de. **O impacto do coronavírus nos condomínios edifícios:**. 2020. Disponível em: migalhas.uol.com.br/coluna/migalhas-edilicias/322683/o-impacto-do-coronavirus-nos-condominios-edilicios--assembleias. Acesso em: 26 mar. 2020.

[20] **Referência:** ATHENA, Bastos. **Certificado digital.** 2019. Disponível em: <https://blog.sajadv.com.br/certificado-digital/>. Acesso em: 07/12/2020.

[21] BEAL, Fabio. **Coronavírus: plataforma gratuita permite realizar assembleias virtuais em condomínios durante quarentena.** 2020. Disponível em: [www.economiasc.com/2020/04/03/plataforma-gratuita-faz-assembleias-virtuais-em-condominios/](http://www.economiasc.com/2020/04/03/plataforma-gratuita-faz-assembleias-virtuais-em-condominios/). Acesso em: 07 dez. 2020.

