

POSICIONAMENTO DA ENTIDADE ACERCA DAS ASSEMBLEIAS VIRTUAIS

São Paulo, 28 de março de 2020.

Aos síndicos, gerentes e representantes da área condominial.

Ref. Assembleias virtuais – riscos e requisitos.

I - INTRODUÇÃO

O tema “assembleias virtuais ou digitais” não é uma novidade na área condominial. Com o avanço da tecnologia e com a população cada vez mais conectada, é comum que condomínios procurem essa modalidade para agilizar e deixar mais prático o ato da assembleia condominial.

Devido a pandemia do “Coronavírus” (COVID-19), tal modalidade voltou à lume, sendo um assunto recorrente em tempos onde se evita grandes aglomerações, porém existem riscos que devem ser levados em consideração, em especial quando se trata de um tema novo e que pode gerar prejuízos futuros aos condomínios.

II – DA LEGALIDADE E DOS RISCOS DA ASSEMBLEIA VIRTUAL

Primeiramente é importante lembrar que todo condomínio é obrigado, por lei, a ter ao menos uma assembleia geral por ano, a denominada Assembleia Geral Ordinária – AGO, nos termos do Art. 1.350 do Código Civil, que será, em regra, convocada pelo síndico.

Cada convenção de condomínio determina a forma como a assembleia será conduzida, como a eleição de um presidente de mesa e secretário para a redação da ata, devendo estar previsto a possibilidade de assembleia virtual, bem como quais os seus requisitos mínimos para sua realização.

Nenhum condômino pode ter seu direito tolhido de participar e votar nas assembleias por óbice técnica, especialmente caso algum morador não tenha acesso a internet ou tenha dificuldades de utilizá-la.

Além disso, as plataformas digitais que oferecem esse serviço precisam ter uma segurança redobrada, para garantir que o signatário é

realmente o proprietário, inclusive se recomenda a utilização de assinatura/certificado digital, que garante a lisura do processo.

O registro e a forma da redação da ata são pontos que devem ser considerados e esclarecidos previamente, pois o condomínio pode ter problemas na hora registrar a ata.

O que se frisa, neste momento, é que o processo de assembleias virtuais ainda é inicial no Brasil, sendo que qualquer condômino que se sinta prejudicado ou até mesmo que tenha dúvidas sobre a segurança eletrônica da votação, poderá pleitear a anulação da assembleia, podendo agravar a situação do condomínio, ao invés de solucionar o problema.

Neste momento atípico da sociedade, em meio a pandemia do COVID-19, é temerário realizar tal procedimento, podendo equiparar-se a utilização de medicamentos não testados cientificamente, visto que não se sabe como o judiciário irá decidir sobre essas assembleias sem previsão na convenção ou sem atender requisitos mínimos de transparência e confiabilidade.

III – DOS REQUISITOS MÍNIMOS

Caso o condomínio entenda os riscos e opte pela realização da assembleia virtual, alguns requisitos devem ser cumpridos, sendo eles:

- 1.** Ter previsão expressa na Convenção do Condomínio ou o tema ter sido discutido previamente em assembleia, deixando a coletividade ciente dos riscos;
- 2.** Contratar um sistema eletrônico a prova de fraudes, certificado e com segurança digital;
- 3.** Ter a possibilidade de auditoria de votos e transparência na hora da realização da assembleia;
- 4.** Cadastro de todos os condôminos via eletrônica, entrando com seu usuário e senha, preferencialmente obtendo assinatura via certificação digital;
- 5.** Treinamento prévio e capacitação de todos os condôminos para que todos possam conhecer o sistema e entender a nova sistemática.

Embora não seja impraticável, ainda existem barreiras tecnológicas, legais e de costumes a serem superadas, no que se refere à realização de assembleias virtuais em condomínios, sendo claro que existem riscos na sua realização sem a prévia análise e preparação da coletividade.

Recomenda-se a um condomínio que nunca realizou uma assembleia neste formato, que se convoque os condôminos para saber a opinião de todos, implantando um sistema a médio e longo prazo, para haver tempo hábil de todos os condôminos se acostumarem com a nova modalidade.

IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS

O tema das assembleias virtuais ainda é recente e não é usualmente utilizado pelos condomínios, sendo uma ferramenta promissora, mas que precisa ser amadurecida e aprimorada.

Muitas barreiras devem ser vencidas antes da implantação deste sistema de assembleia, não podendo nenhum condômino ser excluído de participar, seja por problemas técnicos ou por dificuldade de entender o sistema, por isso é importante que seja aprovada essa modalidade pela coletividade e que sejam avaliados os custos e feitos testes antes da implantação final.

Embora seja juridicamente possível, não é recomendado que se utilize de situações atípicas como a pandemia do COVID-19 para a realização de assembleias virtuais sem a aprovação e treinamento de toda a coletividade, visto que o ato poderá ser objeto de discussão judicial e o condomínio poderá ter mais um problema ao invés de solucioná-lo.

Como toda novidade, é necessário ter um prazo para adaptação dos condôminos, como um medicamento em fase de testes, para que o sistema possa estar apto e seguro para passar transparência e credibilidade à coletividade, não podendo ser utilizado como “fórmula mágica” de solução imediata, sob risco de causar problemas maiores ao condomínio.

Em casos de urgência na convocação da assembleia, o condomínio pode se valer de medidas judiciais visando a obtenção de liminar para a prorrogação de mandato de síndico ou outro tema inadiável, evitando aglomerações e minimizando riscos de uma eventual anulação da assembleia.

Sem mais para o momento, subscrevemos.



José Roberto Graiche Júnior
Presidente