

PROJETO DE LEI DO SENADO Nº , DE 2019

Acrescenta art. 1.353-A à Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, para permitir à assembleia de condomínios edifícios votação por meio eletrônico ou por outra forma de coleta individualizada do voto dos condôminos ausentes à reunião presencial, quando a lei exigir quórum especial para a deliberação da matéria.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passa a vigor acrescida do seguinte art. 1.353-A:

“**Art. 1.353-A.** Quando o *quorum* especial acaso exigido pela lei não for alcançado nas convocações presenciais, a correspondente deliberação poderá ser tomada posteriormente, mediante votação eletrônica dos condôminos, em segmento virtual da reunião, desde que:

I – tal possibilidade tenha sido explicitada no instrumento de convocação da assembleia;

II – seja disponibilizado a todos os condôminos, anteriormente à colheita de seus votos, o inteiro teor da ata parcial, relativa ao segmento presencial da reunião da assembleia, do qual deverão constar a transcrição circunstanciada de todos os argumentos então esposados acerca da matéria a ser submetida à deliberação e informações acerca do modo como se procederá à votação e do período em que ela deverá ocorrer;

III – a administração do condomínio disponibilize aplicação de internet ou outro expediente eletrônico idôneo que permita a cada condômino votar individualmente, mediante senha de acesso, justificar o teor do voto, caso queira, e ter acesso de forma contínua, imediatamente após o registro de cada manifestação, ao teor do voto e da eventual justificação dos demais condôminos, singularmente identificados por seu nome e pela respectiva unidade imobiliária.

§ 1º Somente após o cômputo dos votos eletrônicos e presenciais e a publicação de seu somatório, a reunião da assembleia será dada por encerrada, e os respectivos acréscimos, referentes exclusivamente à



deliberação eletrônica, serão feitos à ata da assembleia, a que se dará, assim, sua redação final.

§ 2º Se não houver proibição expressa na convenção, a assembleia poderá, alternativamente, por maioria simples, autorizar a coleta individualizada, dentro de prazo não superior a 30 (trinta) dias, do voto dos condôminos ausentes, ainda que sem utilização de meio digital, desde que lhes seja apresentada ata da assembleia contendo o detalhamento dos pontos de vista acerca da questão em deliberação.” (NR)

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Com a entrada em vigor do Código Civil atual, em 2003, a disciplina legal sobre condomínios edifícios passou a constar de seus arts. 1.331 a 1.358, compondo o Capítulo VII (“Do Condomínio Edifício”) do Título III (“Da Propriedade”) do Livro III (“Do Direito das Coisas”) de sua Parte Especial.

Não obstante, em inobservância ao art. 9º, *caput*, da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998 (que *dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, conforme determina o parágrafo único do art. 59 da Constituição Federal*), o legislador pátrio deixou de fazer, na cláusula revocatória do Código (art. 2.045), menção ao Título I da Lei nº 4.591, de 1964, que versa sobre a mesma matéria.

Dessa forma, qualquer disposição da antiga Lei dos Condomínios que não conflite com as do Código Civil permanece em plena vigência, a exemplo daquela constante de seu art. 10, § 2º, que autoriza ao proprietário de unidade condominial a modificação da fachada da edificação, desde que obtenha a aquiescência unânime dos demais condôminos. Esse é, aliás, um exemplo de quórum especial exigido pela legislação para a deliberação, pela assembleia condominial, sobre certas matérias.

O Código Civil elenca outras situações com semelhante exigência: seu art. 1.341 requer quórum qualificado para a aprovação de obras, conforme se tratem de voluptuárias – caso em que deve haver o voto favorável de no mínimo de dois terços dos condôminos – ou úteis – pelo voto da maioria dos



condôminos (já as obras necessárias, registre-se, podem ser realizadas pelo síndico, independentemente de autorização, ou por qualquer condômino, que deverá ser reembolsado das despesas que comprovadamente efetuar).

Nos dispositivos seguintes, o Código fixa outros quóruns especiais, como o de dois terços para obras que importem em acréscimo às partes comuns já existentes ou a votação unânime para construção de outro pavimento ou outro edifício para abrigar novas unidades imobiliárias.

Da leitura conjunta de seus arts. 1.352 e 1.353, no entanto, depreende-se que o Código falha em estabelecer uma solução para uma das mais comuns situações nas assembleias condominiais, qual seja aquela em que a quantidade de condôminos presentes não se revela suficiente para o atingimento do quórum especial. Essa circunstância, por sinal, costuma ocorrer com desconcertante frequência e de forma reiterada na maior parte das assembleias relacionadas aos inúmeros condomínios espalhados pelo País. Diante disso, a matéria que deveria ser submetida à deliberação fica indefinidamente pendente de apreciação e, portanto, de resolução.

Não podemos ignorar, ademais, que há uma plethora de condomínios de grande porte, com inúmeros condôminos, que sofre por não conseguir votar matérias importantes diante da inviabilidade prática de reunir, em assembleia, a quantidade mínima de votantes para a obtenção de quórum especial. Trata-se de uma realidade inquestionável: a maior parte dos condôminos não se faz presente às assembleias e nem sempre outorga procuração. Além do mais, soa desconectado com a sociedade contemporânea idealizar a assembleia como uma ágora grega, como se entre os costumes contemporâneos se mantivesse o de aglomerar-se para debater temas. O pragmatismo e o excesso de tarefas da modernidade exigem novos expedientes, ainda mais considerando-se que há vários condomínios realmente vastos, com o porte de uma pequena cidade, com centenas – se não milhares – de unidades imobiliárias, por cada qual respondendo um singular proprietário.

O projeto de lei que ora vimos apresentar visa, assim, a flexibilizar a forma como ocorre a votação de condôminos nos assuntos que demandam quórum qualificado. Atualmente, por disposição legal, mas também de acordo com as regras estatuídas nas diversas convenções de condomínio e regimentos internos – que nada mais fazem que refletir as normas do Código Civil –, é prevista apenas a confirmação do voto do condômino presente à assembleia, o que se tem mostrado um empecilho para muitos condomínios que possuem



dinheiro em caixa para realizar a correspondente obra ou incremento, mas não conseguem reunir o quórum necessário para sua aprovação.

Cogitamos simplesmente uma maneira de flexibilizar o modo como obter o voto dos condôminos, possibilitando ao condomínio utilizar-se de outros meios, como, por exemplo, uma página de internet mantida por sua administração ou outro meio eletrônico idôneo, que não demande a presença física dos condôminos, haja vista a dificuldade de angariar sua presença física nas reuniões de assembleia.

Alvitramos também a admissibilidade da coleta posterior do voto dos condôminos ausentes, desde que lhes seja apresentada uma ata com o resumo dos pontos de vista acerca da questão em deliberação. Essa previsão legal é por igual importante, sobretudo porque o Superior Tribunal de Justiça já decidiu que, à luz da legislação atual, não é viável essa coleta posterior dos votos (a exemplo do que ocorreu no julgamento, por sua 3ª Turma, do Recurso Especial 1120140, que teve como relator o ministro Massami Uyeda). O Parlamento precisa conectar o Direito à realidade contemporânea!

Esperamos que nossa iniciativa se revele, enfim, útil e possamos contar com o apoio de nossos nobres Pares em sua aprovação.

Sala das Sessões,

Senadora SORAYA THRONICKE

