

AS INOVAÇÕES TRAZIDAS PARA AS CONVENÇÕES DE CONDOMÍNIO

PELA RECENTE LEI FEDERAL Nº 14.309/2022

Em março deste ano foi sancionada a Lei 14.309/ 2022, publicada no Diário Oficial da União de 9/3/2022, a qual altera o Código Civil inserindo na Seção II do CAPÍTULO VII dispositivos para permitir e regular a realização de assembleias e votações em condomínios de forma eletrônica ou virtual, tendo sido acrescidos os parágrafos 1º, 2º e 3º ao artigo 1.353 e o artigo 1.354-A.

De acordo com o texto, salvo haja expressa proibição na convenção de condomínio, a partir de agora as assembleias e reuniões dos órgãos deliberativos poderão ser realizadas por meio eletrônico, desde que assegurados os mesmos direitos de voz e voto que os condôminos teriam em uma reunião presencial.

A nova lei também prevê que a assembleia pode ser suspensa até que seja alcançado o quórum mínimo exigido. A assembleia condominial em sessão permanente pode ficar aberta por até 90 dias, quando a deliberação exigir quórum especial previsto em lei ou em convenção, e esse quórum não for atingido. A sessão permanente ou contínua precisa ser autorizada por decisão da maioria dos condôminos presentes.

Por decisão da maioria dos presentes a assembleia, quando a deliberação exigir quórum especial previsto em lei ou em convenção e ele não for atingido, poderá deliberar pela sua conversão em sessão permanente, desde que observados os requisitos dos incisos I à IV do § 1º do artigo 1.353 do Código Civil introduzidos pela novel legislação, podendo esta ser prorrogada tantas vezes quantas necessárias, desde que a assembleia seja concluída no prazo total de 90 dias, contado da data de sua abertura inicial.

A convocação da reunião deverá trazer instruções sobre acesso, formas de manifestação e modo de coleta de votos. A administração do condomínio não pode ser responsabilizada por problemas técnicos ou falhas na conexão à internet dos condôminos.

A assembleia eletrônica deverá obedecer às mesmas regras de instalação, funcionamento e encerramento previstos no edital de convocação. O encontro pode ocorrer de forma híbrida, com a presença física e virtual dos condôminos.

Com isso, as futuras convenções de condomínio apresentadas a registro poderão contemplar as disposições dos parágrafos 1º, 2º e 3º ao artigo 1.353 e o artigo 1.354-A ou, caso assim for decidido pelos condôminos, poderão vedar sua utilização.

Da mesma forma, aconselha-se aos condomínios edilícios que já têm sua convenção registrada que promovam a devida alteração de modo a fazer com que fique atualizada em relação à nova possibilidade de realização de reuniões e deliberações virtuais.

Acesse a íntegra da lei:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/L14309.htm

.

Fontes: Agência Senado e Migalhas