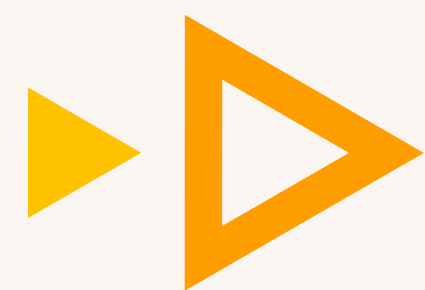


»»»»» GUIA PRÁTICO PARA

ASSEMBLEIAS VIRTUAIS



Conheça os procedimentos necessários para a realização de assembleias virtuais em condomínios.

Um projeto:



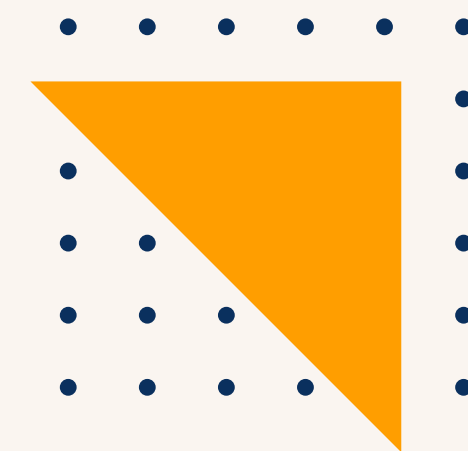
SOBRE ESTE GUIA

»»»» PALAVRA DOS PRESIDENTES



A pandemia da COVID-19 mudou as relações pessoais e profissionais de todo o mundo. O momento exige modernização e quebra de paradigmas, e a tecnologia é grande aliada nesse processo. Neste guia, orientamos como os condomínios podem adotar as assembleias virtuais e, desta forma, manter a dinâmica das decisões e sustentabilidade do edifício com segurança e com a garantia da validade das decisões das assembleias.

JOSÉ ROBERTO GRAICHE JÚNIOR
PRESIDENTE DA AABIC



No mercado condominial, ainda faltam informações e padronização para a adoção de assembleias virtuais. Por isso, nossa proposta é apresentar, neste guia, os principais critérios técnicos para a utilização de ferramentas adequadas à realização das assembleias virtuais e, assim, garantir a continuidade das atividades condominiais.

RAFAEL THOMÉ
PRESIDENTE DA ABADI



IMPLEMENTAÇÃO DA ASSEMBLEIA VIRTUAL

Para a realização de assembleias condominiais de maneira virtual, é fundamental que esta ação esteja descrita na Convenção do Condomínio, conforme determinação dos artigos 1.334, inciso III, e 1.350, do Código Civil. Sem a devida alteração no estatuto, a realização de assembleias virtuais pode gerar a invalidade das decisões tomadas durante a reunião, gerando, assim, insegurança jurídica para o condomínio.

Outra questão que deve ser observada é a disponibilidade de recursos tecnológicos para a realização da assembleia virtual. Caso um condômino alegue que não participou da reunião por este motivo, o condomínio poderá enfrentar problemas judiciais, pois a participação e o voto são direitos garantidos no inciso III do artigo 1.335 do Código Civil.

💡 DICA: é necessária a atualização da Convenção condominial com a previsão para a realização de assembleias por meio virtual. É indicado que se preveja a aprovação superveniente de um regulamento específico, sem a necessidade de quórum qualificado, ou até mesmo, se for o caso, dentro do regulamento interno do condomínio, contendo o disciplinamento de todas as etapas da sua realização, desde a definição das normas de manejo, utilização e escolha das ferramentas que melhor atendam às necessidades do condomínio, até a forma de manifestação do condômino e a aprovação de mudanças.

*No entendimento atual, há necessidade de mudança da Convenção condominial, mas esta obrigatoriedade pode ser alterada de acordo com a evolução do mercado imobiliário.



IDENTIFICAÇÃO DOS CONDÔMINOS

Na realização de assembleias virtuais é muito importante a utilização da plataforma correta, pois é por meio desta ferramenta que a segurança das decisões tomadas durante a reunião será validada.

A plataforma escolhida deverá garantir a segurança administrativa, digital e jurídica necessária ao condomínio acerca da identificação dos condôminos habilitados a participar e votar na assembleia, ou seja, os condôminos quites com as obrigações condominiais. Para a identificação dos condôminos, deverá ser observado o que determina o ICP-Brasil (Instituto Nacional de Tecnologia da Informação), de acordo com a MP 2.200-2/2001, considerando os meios de identificação ali descritos.

💡 DICA: é fundamental disponibilizar *logins* e senhas aos condôminos previamente à realização da assembleia virtual, por um período limitado de tempo e com antecedência suficiente para a validação dos dados, a fim de que a administração do condomínio possa, por exemplo, analisar questões como eventual inadimplência, validade das procurações etc. Essas regras deverão estar disciplinadas no regulamento interno proposto.

*Em caso de assembleias híbridas, ou seja, aquelas em que há manifestação presencial e virtual no mesmo ato, o regulamento deve prever, para aquelas pessoas que preferirem comparecer fisicamente, a viabilização de listas de presença física, as quais deverão ser anexadas em livro próprio junto com o relatório de presença digital. Nesses casos, o presidente da assembleia e o *controller* (ver página 8) deverão estar presentes fisicamente no local, evitando, assim, a nulidade do ato.



VOTAÇÃO DAS DELIBERAÇÕES

A votação de determinada medida é um direito de todo condômino quite com suas obrigações condominiais, conforme previsto no Código Civil. Seus direitos, no entanto, não se restringem ao ato de votar, já que os condôminos também têm o direito de opinar, participar e apresentar argumentos para reflexão quando da votação por parte dos demais presentes.

Por este motivo, a votação dos temas apresentados na reunião deve ocorrer somente após os debates. Permitir que a votação seja realizada antes de iniciada a deliberação pode acarretar eventual nulidade do ato, ou que este direito não seja exercido em sua plenitude.

💡 DICA: a votação deve ocorrer somente após a abertura da assembleia, de acordo com o que determinar o edital de convocação e o Código Civil. Alguns temas são sensíveis e suscetíveis à influência dos demais condôminos, o que favorece a tomada de decisões mais coerentes e que persigam o consenso da maior parte dos condôminos. Da mesma maneira, vale ressaltar que votos após o encerramento da reunião (assembleias que permanecem abertas) somente podem ser considerados se houver previsão dessa modalidade no regulamento.

📌 IMPORTANTE: o regulamento das assembleias deve prever, além dos pontos acima expostos, tempo para a votação, discussão ou debate de cada item da pauta do edital de convocação, para fins de controle de manifestação temporal, além de encerramento das deliberações de cada tema proposto na ordem do dia.





CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA

De acordo com o artigo 1.352 do Código Civil, a realização de uma assembleia pode ocorrer se todos os condôminos forem devidamente convocados. O mesmo princípio é aplicado para assembleias realizadas em ambiente virtual.

Desta forma, o condomínio deverá realizar a convocação da maneira tradicional, sempre respeitando o que determina a convenção, sob pena de nulidade das deliberações. No caso das assembleias virtuais, os meios digitais de comunicação deverão ser utilizados em paralelo aos meios tradicionais.

💡 DICA: nas assembleias virtuais, o edital de convocação deverá ser abrangente em seu teor e informar, de forma resumida, todo o procedimento que o condômino deverá seguir para participar do ato. O edital de convocação deve conter, com base no regulamento que disciplina a realização do ato, regras padrões, como, por exemplo, prazo para habilitação, ordem de inscrição para participação nas deliberações, entre outras diretrizes, todas com o objetivo de conferir organização e transparência às assembleias.



SOFTWARE DA PLATAFORMA



Apesar de não haver a obrigatoriedade de eleição de um presidente e de um secretário para a realização de uma assembleia prevista em lei e na maioria das Convenções condominiais, é comum encontrar estas figuras nas assembleias condominiais. São essas pessoas as responsáveis por conduzir a reunião e redigir a ata.

Nas reuniões virtuais, as funções de presidente e secretário têm grande importância. Qualquer condômino quite com suas obrigações condominiais pode ocupar esses cargos, sendo dever do condomínio se certificar se o titular desse direito possui plenas condições de utilização da ferramenta digital/tecnológica, sob pena de, por questões formais, limitar o seu exercício.

O condomínio tem ainda a obrigação de fornecer auxílio àqueles condôminos que não possuam capacidade para o manuseio de equipamentos que os habilitem à participação digital.

A ferramenta ou aplicativo que será utilizado para a realização das assembleias deve garantir a todos os condôminos o direito e a oportunidade de participar, de se manifestar e de votar, sob pena de invalidação do ato.

💡 DICA: a plataforma escolhida deve ter mecanismos de configuração que permitam que a liturgia da assembleia possa ser respeitada, isto é, na hipótese de a indicação do presidente ser objeto de escolha do síndico ou de eleição pela assembleia dos condôminos, por exemplo, somente será iniciada a deliberação das pautas do edital de convocação após o cumprimento desse ato. O mesmo dar-se-á no que tange à escolha do secretário da assembleia.



CONTROLLER OU COORDENADOR DIGITAL

As assembleias condominiais devem seguir todas as regras previstas no seu regulamento, desta forma, é importante verificar seu quórum, os votos, a ordem das deliberações e os pedidos de manifestação, entre outros itens. No caso das assembleias presenciais, o presidente e o secretário podem desempenhar estas atividades, mas, nas assembleias virtuais, faz-se necessária a presença de uma pessoa que entenda da plataforma utilizada e de tecnologia, e essa figura é chamada de *controller* ou coordenador digital.

Essa pessoa poderá auxiliar o presidente da assembleia na contagem dos votos da reunião bem como controlar a condução e fluxo dos trabalhos, permitindo que os condôminos se dediquem exclusivamente ao exercício do seu direito de votar e de tomar parte das deliberações.

💡 DICA: o ideal é que o *controller* ou coordenador digital seja um representante da administradora. Ele deverá ter papel eminentemente operacional em auxílio ao presidente da assembleia, de modo a viabilizar e controlar os trabalhos da ordem do dia, bem como verificar a viabilidade técnica das decisões com base nos requisitos formais e legais.



ASSEMBLEIAS HÍBRIDAS

A maior parte dos condomínios brasileiros realizam suas assembleias de forma presencial. Com a pandemia da COVID-19 e a necessidade de isolamento social, a solução foi realizar as reuniões em um ambiente virtual. Há locais, no entanto, que implantaram a novidade e mantiveram a assembleia tradicional, adotando, desta forma, a categoria de assembleias híbridas.

Para os condomínios que nunca realizaram assembleias virtuais, esta categoria é a mais recomendada, pois mantém a harmonia entre os conceitos tradicionais e modernos, agradando a todos os condôminos e permitindo a continuidade do equilíbrio no local.

💡 DICA: a adesão de forma integral de assembleias virtuais deve ocorrer apenas em condomínios que possuam adesão unânime dos condôminos. De maneira geral, recomenda-se a realização da assembleia que permita tanto a participação presencial quanto a participação à distância do condômino por meio virtual, mediante a observação de todos os critérios elencados neste documento.



GUIA RÁPIDO

5 PASSOS PARA O SUCESSO DA ASSEMBLEIA

1

ATUALIZE A CONVENÇÃO
CONDOMINIAL PARA
A REALIZAÇÃO DE
ASSEMBLEIAS VIRTUAIS.

2

OPTE PELA
UTILIZAÇÃO DE
ASSEMBLEIAS
HÍBRIDAS.

3

NOS ENCONTROS VIRTUAIS,
ESCOLHA UMA PLATAFORMA
PRÁTICA E QUE GARANTA A
SEGURANÇA DA ASSEMBLEIA,
COMO A IDENTIFICAÇÃO DOS
CONDÔMINOS.

4

PARA ASSEGURAR ORGANIZAÇÃO
E TRANSPARÊNCIA, CONTE
COM O PRESIDENTE E O
SECRETÁRIO DA ASSEMBLEIA
BEM COMO O *CONTROLLER*.

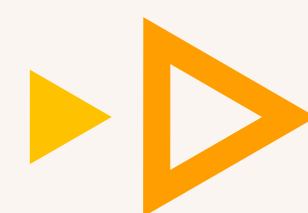
5

GARANTA A ACESSIBILIDADE DE
TODOS OS CONDÔMINOS ÀS REUNIÕES
VIRTUAIS, ORIENTANDO AS PESSOAS
QUE TÊM POUCA FAMILIARIDADE
COM A TECNOLOGIA.



»»»» GUIA PRÁTICO PARA

ASSEMBLEIAS VIRTUAIS



Este guia foi produzido pelas representantes das Administradoras dos Estados do Rio de Janeiro [ABADI - Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis] e São Paulo [AABIC - Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo].

MAIO DE 2020



Rua Estados Unidos, 89
Jd. Paulista, São Paulo - SP
CEP 01427-000

www.aabic.org.br



Rua do Carmo, 6 - 7º andar
Centro, Rio de Janeiro - RJ
CEP 20011-020

www.abadi.com.br

