

ASSEMBLEIA VIRTUAL DE CONDOMÍNIO: PARTICIPAÇÃO, TRANSPARÊNCIA E LEGALIDADE

I – INTRODUÇÃO

Começamos este breve estudo relembrando o sentido da palavra “condomínio” e “condômino” que, segundo o dicionário Larousse da Língua Portuguesa, significam, respectivamente, “*direito de propriedade exercido em comum*” e “*indivíduo que é dono de uma propriedade, juntamente com outros*”.

Assim, o **condômino** é responsável por todo o condomínio e não só por sua unidade autônoma, como muitos acreditam, sendo que, os **direitos** e também os **deveres** inerentes ao condomínio como um todo atingem cada um dos condôminos individualmente.

Nesse sentido, **entender e participar** da gestão do condomínio é não só um **direito** e um **dever** de cada condômino, mas também uma **necessidade**, diante das imensas arbitrariedades que se verifica atualmente nas gestões condominiais.

II – ASSEMBLEIA VIRTUAL DE CONDOMÍNIO

Recentemente foi divulgada pela mídia a plataforma criada pela empresa SUPERLÓGICA que promete revolucionar as reuniões de condomínio, possibilitando a todos aqueles que vivem nesse tipo de comunidade participar das reuniões de condomínio virtualmente, através de um programa computacional, evitando, com isso o comparecimento presencial às reuniões, sem, contudo, deixar de expressar sua opinião sobre os assuntos de interesse geral.

Segundo CARLOS HENRIQUE CÊRA, um dos diretores da SUPERLÓGICA, empresa responsável pela plataforma, “*os síndicos ou administradores podem contratar o serviço e criar fóruns de discussão entre os moradores. Todos os condôminos podem se cadastrar no site e votar ou propor melhorias para o edifício usando a internet. Os administradores moderam as discussões, incluindo tópicos ou resumindo em ata as sugestões e decisões dos*

moradores. 'A ideia inicial era aumentar a participação nas assembleias que andavam vazias',...”.

Sabe-se que a ampla intersecção dos meios eletrônicos e informáticos no modo de vida moderno propicia situações como essa relatada acima e reflete de forma clara o grau de importância das ferramentas informáticas na vida hodierna das sociedades.

Contudo, não obstante o indiscutível benefício que esse tipo de ferramenta trará aos indivíduos e à sociedade como um todo, cabe debater aqui as consequências jurídicas que essa prática implicará frente às regras contidas na atual legislação.

Conforme apontou o diretor da empresa criadora da plataforma virtual, “*A ideia inicial era aumentar a participação nas assembleias que andavam vazias,...*”. A questão aqui posta é: **indiscutivelmente aumentar-se-á a participação dos condôminos nas deliberações, tendo em vista que a solução tecnológica apresentada, além de bem mais lúdica e divertida do que a presença física, possibilitará que os envolvidos consigam participar das reuniões virtuais mesmo estando fisicamente separados. Mas, as deliberações tomadas através desse meio serão válidas do ponto de vista legal?**

Com isso, alguns temem que o aumento da participação via web às deliberações reduza (ou mesmo extinga) a participação física, chegando-se ao ponto, daqui algum tempo, de alguns administradores e síndicos dispensarem as reuniões presenciais, privilegiando as reuniões virtuais. Caso isso ocorra, as deliberações tomadas via web serão documentadas de que forma? E tais deliberações, serão válidas, do ponto de vista legal? Como saber se aquele que está acessando a reunião e votando é mesmo um condômino?

Enfim, estas e muitas outras questões surgem diante dessa nova possibilidade, pelo que nos propomos aqui a tentar, de forma superficial analisar os reflexos jurídicos dessa nova forma de deliberação: a reunião de condomínio virtual.

III – O SISTEMA

Primeiramente cabe entender como funciona, de forma simplificada, o sistema proposto: o síndico coleta o endereço de e-mail dos condôminos e os enviará um convite, por e-mail, para que participem do sistema, preenchendo um cadastro e criando um *login* e senha para acesso. Os condôminos que aceitarem o convite poderão debater e votar nos assuntos propostos, além de sugerir novos temas para discussão. Fica a cargo do síndico ou administrador acompanhar e gerenciar as discussões e votações, de modo a torná-las mais dinâmicas e efetivas. Ao final do processo, o próprio sistema emite as procurações com a intenção de voto, proporcionando que quem não puder estar presente nas assembleias presenciais e obrigatórias tenha seu voto validado ou ainda, apresenta ao condômino a opção de utilizar seu certificado digital para registrar e validar seus votos, tudo virtualmente.

Cumpra ainda esclarecer que o sistema apresenta formato 100% virtual ou híbrido, permitindo a participação de condôminos no formato virtual, presencial ou em ambos, bem como garante a privacidade dos usuários, pois os dados dos condôminos não são acessíveis nem para os administradores do sistema.

IV – PARTICIPAÇÃO

Compreende-se que, as peculiaridades da vida em condomínio, atreladas à velocidade da vida moderna, impulsionaram os condôminos a optarem por relegar aos cuidados de um terceiro (síndico) a gestão ativa do condomínio, mas não se pode imaginar que, havendo essa opção, automaticamente, o condômino eximir-se-á das responsabilidades dela decorrentes.

Assim, ao se eleger um síndico que, na maioria das vezes, contratará os serviços de uma administradora imobiliária para auxiliá-lo, o condômino tem que ter em mente que ele está entregando um “cheque em branco” para esta pessoa agir em seu nome em certos aspectos que envolvem sua propriedade.

Por este e muitos outros motivos, participar da vida condominial, ainda que de forma subsidiária, compreendendo, acompanhando ou meramente fiscalizando as decisões e tomadas de posição do responsável pelo condomínio é

obrigação e cuidado que todo aquele que possui um imóvel neste tipo de edificação coletiva, sob pena de arcar, com seu próprio patrimônio, com as consequências dos atos desse administrador.

Nesse sentido, busca-se, a cada dia, novas formas de conscientizar e implementar a maior participação dos condôminos na gestão do patrimônio comum, criando-se ferramentas tecnológicas que visem atingir este objetivo.

V – TRANSPARÊNCIA

Entender e participar da vida condominial, ativamente, muitas vezes pode se tornar um verdadeiro tormento, principalmente quando aqueles que administram o condomínio não prezam pela transparência e pela organização.

Existem muitos casos de condôminos que procuram o síndico ou a administradora terceirizada para ter acesso a relatório de obras realizadas, contabilidade, orçamentos e demais documentos e assuntos de interesse geral e não conseguem êxito nesta busca por má administração do responsável, desorganização ou mesmo pura e simplesmente falta de conhecimento das regras e leis por parte daqueles que representam o condomínio.

Ferramentas de gestão tecnológicas podem auxiliar na solução deste problema, já que todos os dados e informações referentes a um condomínio podem ser lançados e armazenados em um programa ou plataforma acessível via web, facilitando, assim, o acesso dos condôminos a estes dados quando quiserem e onde estiverem.

A ideia de **compartilhamento de informações e decisões** deve ser um dos **pilares** da moderna administração condominial, pois que os condôminos, que têm cada vez menos tempo disponível, também têm maior interesse e necessidade de entender e participar da vida condominial, estilo de vida este que, em poucos anos, será praticamente obrigatório nas grandes capitais, haja vista a espantosa e crescente verticalização das cidades e a falta de espaço físico para o crescimento das *urbes*.

Com isso, a **transparência** e a **facilidade de acesso** às informações condominiais, serão os **diferenciais** da moderna gestão condominial, frente à nova geração de condôminos que está surgindo.

Em uma pesquisa realizada pela consultora condominial ROSELY BENEVIDES SCHWARTZ que analisou diferentes condomínios nas variadas partes da Capital paulista, concluiu a administradora de condomínios que *“essa situação de aparente negligência por parte dos moradores ocorre porque estes, mesmo não concordando com os métodos e modos de gerenciar, preferem evitar atritos, (...) não participando das decisões”*. E acrescenta: *“Ficou comprovado nesta pesquisa que a falta de participação dos condôminos facilita a ocorrência de várias arbitrariedades”*.

Assim, cada vez mais, a **capacidade de incentivar a participação** dos condôminos na gestão do todo, com **instrumentos facilitadores e transparentes**, que afastem a ideia de arbitrariedade, será um **trunfo mercadológico** a serviço das empresas que buscam ingressar ou mesmo se firmar neste mercado em franca expansão.

VI – LEGALIDADE

Passemos agora a responder a primeira das questões levantadas acima: as deliberações tomadas via web serão documentadas de que forma?

A plataforma de assembleia virtual promove a possibilidade de um franco e amplo debate entre os condôminos participantes, que acessam o sistema através de um *login* e senha, após prévio cadastro efetuado pelo síndico ou pela administradora responsável pelo edifício.

Ao longo dos debates, o sistema vai compilando as colocações trazidas pelos participantes e computando os votos de cada um, de acordo com cada tema em pauta.

Ao final desse processo de discussão, o sistema gera, automaticamente, uma ata de assembleia virtual que poderá ser impressa, assinada pelo responsável e registrada em cartório, como já se faz hoje em dia, ou poderá ser preservada em

arquivo digital, assinada digitalmente pelo responsável (se possuir certificado digital) e registrada, também digitalmente no cartório virtual, tudo de forma legal e válida, podendo, inclusive, ser enviada para o e-mail de cada participante a versão final da ata, assinada e registrada.

Nesse sentido, as deliberações tomadas via web serão documentadas de forma simples e semelhante ao que já ocorre hoje, com a nítida vantagem de que, tudo aquilo que foi e vai sendo discutido, fica registrado no sistema informático, enquanto que na assembleia presencial, só vai para a ata aquilo que o secretário de mesa anota.

Serão válidas, do ponto de vista legal, tais deliberações?

Para que uma deliberação e seus votos sejam válidos e legalmente aceitos atualmente há as seguintes formas: comparecendo presencialmente ou outorgando uma procuração a alguém que o represente, via impressa ou utilizando o certificado digital (proxy).

No sistema em análise – assembleia virtual – a utilização de procuração ou certificado digital são meios válidos, simples e possíveis.

Assim, havendo a deliberação virtualmente, o condômino poderá optar por gerar uma procuração virtual (automaticamente fornecida pelo sistema), da qual constarão os itens da pauta e o voto do condômino em cada item ou votar digitalmente utilizando seu certificado digital, se for possuidor de um.

Em caso de utilização do sistema de procuração, o condômino terá que indicar, no momento em que gerar a procuração, alguém que vá, presencialmente, no dia da assembleia física, e que leve a procuração outorgada com as intenções de voto.

Caso possua um certificado digital e opte por votar utilizando-se dele, o voto do condômino é automaticamente incluído na ata que será gerada ao final do processo e não haverá a necessidade de enviar uma representante ou procurador no dia da assembleia física, pois a procuração virtual é transmitida digitalmente. Em

outras palavras, para quem tem e utiliza o certificado digital a assembleia física é totalmente dispensável.

Importante frisar que a utilização de certificado digital já é amplamente aceita pelos poderes públicos, em especial pelo Poder Judiciário, estando amparada legalmente desde 2001, por meio da Medida Provisória 2.200-2, sendo regulada no Brasil pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), e tem como órgão fiscalizador o Instituto Nacional de Tecnologia da Informática (ITI).

Com isso, podemos afirmar que, utilizando-se dos meios corretos acima explanados, as deliberações virtuais e os votos dela decorrentes serão plenamente válidos do ponto de vista legal, pois formalizadas com amparo legal, como acima demonstrado.

Como saber se aquele que está acessando a reunião e votando é mesmo um condômino?

Primeiramente temos que lembrar que aquele que acessa o sistema foi previamente cadastrado pelos responsáveis pelo condomínio. Além disso, o usuário receberá um *login* e criará uma senha, de uso pessoal e intransferível, senha esta de sua inteira responsabilidade. Ademais, o *log* de acesso do usuário, em cada conexão, é e sempre será armazenado pelos provedores de acesso, sendo possível, em caso de necessidade, acioná-los judicialmente para que entreguem essas informações. Por fim, para a votação final sobre um item da pauta, o usuário-condômino, além de ter acessado o sistema com seu *login* e senha, terá que utilizar um certificado digital para votar (caso queira realizar todo o procedimento de forma virtual), sistema este que fornece, se necessário, todas as informações sobre seu proprietário, trabalhado com infraestrutura de chaves públicas e privadas, altamente seguro.

Assim, após o término das discussões, o sistema computa o voto do condômino e gera uma procuração com a intenção de voto, a ser apresentada na assembleia presencial por um procurador escolhido pelo condômino ou, para quem tem assinatura digital, a intenção de voto é registrada e assinada virtualmente.

VII – CONCLUSÃO

Com essa breve análise, podemos concluir que, adotadas as medidas elencadas acima e utilizando-se dos recursos específicos existentes e disponíveis, amparados legalmente e, sempre, na orientação e assessoria de profissional especializado, a plataforma que visa virtualizar as assembleias condominiais, deslocando-as do plano físico para o meio web, é uma **ferramenta transparente, legal** e que, sem dúvida, **ampliara a participação** dos condôminos na gestão do condomínio como um todo, permitindo aos gestores o **compartilhamento de decisões e transparência** de seus atos e aos usuários-condôminos efetividade na participação e possibilidade de real **compreensão** do que vem a ser um Condomínio.

Referências citadas:

- http://superlogica.com/produtos/assembleiavirtual.php?_kk=assembleia%20virtual&_kt=1b9f200a-b730-4f4c-a417-bfcbc9e6b594&gclid=CM-5iqj596oCFQ5U7AodL1srFg
- http://ftp.superlogica.com/condoworks/manual_assembleia_virtual.pdf
- <http://www.direcionalcondominios.com.br/noticias/assembleia-virtual-revolucionaria-reunioes-de-condominio>
- <http://youtu.be/iln2auHkTIw>
- http://olhardigital.uol.com.br/produtos/digital_news/noticias/chega_de_reuniao_de_condominio_empresa_cria_plataforma_para_assembleia_virtual
- <http://www.comprova.com/produtos-comprova/solucoes-corporativas/cartorio-digital/>
- SCHWARTZ, Rosely Benevides de Oliveira. Revolucionando o condomínio. 12 ed., São Paulo: Saraiva, 2009.
- Edital de Assembleia Virtual realizada pela Petrobrás em janeiro de 2012. http://www.petrobras.com.br/publicador/arg/126/arg_126_12460.pdf. Acessado em 23.02.2012;