



**IRTDPJ BRASIL**

Instituto de Registro de Títulos e Documentos  
e de Pessoas Jurídicas do Brasil

## **ORIENTAÇÃO INSTITUCIONAL IRTDPJBRASIL - Nº 1/2021**

### **A ASSEMBLEIA CONDOMINIAL VIRTUAL – ALGUMAS OBSERVAÇÕES**

O INSTITUTO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E DE PESSOAS JURÍDICAS DO BRASIL – IRTDPJBrasil, tendo como fundamento estudo elaborado por **Durval Hale, presidente do IRTDPJ/Rio de Janeiro e 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Capital**, faz a presente Orientação Institucional com o objetivo de elucidar a questão colocada em exame: **É possível realizar validamente uma assembleia condominial virtual?**

A respeito do tema, a doutrina sugere três possibilidades, conforme artigo publicado no Consultor Jurídico – Conjur, em 10 de maio de 2020, de autoria do advogado Fabio Lindoso e Lima, intitulado: “Os riscos e as vantagens da assembleia virtual em condomínios edilícios”, conforme acesso <https://www.conjur.com.br/2020-mai-10/lindoso-lima-assembleia-virtual-condominios-edilicios?imprimir=1>, daí destacamos:

- a) a impossibilidade jurídica de realizar a assembleia condominial virtual em razão da exigência legal do ato ser praticado de forma presencial;
- b) a possibilidade de realizar-se a assembleia, desde que haja previsão na convenção do condomínio;
- c) a possibilidade da realização do ato, salvo vedação na convenção do condomínio, o que vulneraria o princípio da legalidade.

No tocante ao primeiro entendimento, justifica-se que o Código Civil é silente quanto à modalidade de assembleia de condôminos, não havendo disposição que permita nem vede a realização da assembleia virtual. Os artigos 1.352 e 1.353, da Lei Civil, utilizam o vocábulo “presentes”, sendo razoável presumir daí que há necessidade de presença física do condômino. Assim, a assembleia virtual seria juridicamente impossível diante da expressa disposição legal determinando que o ato seja presencial.

Com relação à segunda possibilidade, é possível admitir-se a assembleia virtual com fundamento no artigo 1.350, do CC, pois o síndico pode convocar a assembleia na forma prevista na convenção.



Quanto ao terceiro posicionamento, a realização do ato com base na inexistência de vedação na convenção infringiria o princípio da legalidade, uma vez que as disposições legais aludem à necessidade de ser um ato solene e presencial.

Ora, o órgão deliberativo próprio do condomínio edilício é a Assembleia Geral de Condôminos, que deve ser convocado pelo síndico ao menos uma vez ao ano, “na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger o substituto e alterar o regimento interno” (art. 1.350, **caput**, do CC).

O ponto essencial a ser enfrentado diz respeito à compreensão do vocábulo “**presentes**” adotado nos artigos 1.352 (“salvo quando exigido **quorum** especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, pela maioria de votos **dos condôminos presentes** que representem pelo menos metade das frações ideais”) e 1.353 (“em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar **por maioria dos votos dos presentes**, salvo quando exigido **quorum** especial”).

O Código Civil, tanto o de 1916 quanto o de 2002, trata do tema, levando em conta o avanço tecnológico à época.

Assim, o art. 1.081, I, da Lei Civil de 1916, estabelecia, ao versar da proposta dos contratos, que considerava também **presente** a pessoa que contratasse por meio de telefone”, e o art. 428, I, do Código Civil de 2002, estatui: “considera-se também **presente** a pessoa que contrata por telefone **ou por meio de comunicação semelhante.**”

O eminente Clovis Bevilacqua ensinou, à luz do Código de 1916, que o legislador definiu se o contrato concluído por telefone devia ser considerado entre presentes ou entre ausentes, **verbis**: “pronunciou-se o legislador pátrio pela primeira hipótese, porque, como argutamente demonstrou Gabba, o critério distintivo do contrato entre ausentes é o tempo que, necessariamente, medeia entre a proposta e a aceitação. **A circunstância dos lugares, em que se acham os contraentes, não tem interesse para determinação do momento em que se forma o contrato.** Se a palavra de um é ouvida pelo outro contraente, **no mesmo ato**, consideram-se presentes, não obstante afastados um do outro por muitas léguas” (**apud** “Código Civil dos Estados Unidos do Brasil, ed. histórica, Tomo II, ed. Rio, 1975, pág. 196).

Por sua vez, salienta Caio Mário Pereira da Silva que o importante não é o espaço, **mas a comunicação direta entre as partes.** O que tem significação para a solução do problema é o fato de os contratantes, embora não se vejam, poderem comunicar-se diretamente, ouvir-se mutuamente, propor e aceitar imediatamente.... E aduz que o Código Civil de 2002 estende



o mesmo tratamento jurídico às propostas efetivadas **por meio de comunicação semelhante ao telefônico. Aqui o legislador está certamente se referindo, v.g., à comunicação por meio da Internet, quando ambos os usuários estão em contacto simultâneo** (v. Instituições de Direito Civil, vol. III, ed. Forense, 11ª ed., 2003, págs. 42 e 43).

Portanto, a questão da presença das partes na prática do ato jurídico já estava posta no nosso ordenamento jurídico, compreendendo-se que a presença só se configura diante da possibilidade de comunicação direta entre os interessados.

Por outro lado, o Professor Miguel Reale, coordenador da comissão que elaborou a redação final do atual Código Civil, esclarece que a nova legislação civil adotou três princípios fundamentais: **eticidade, socialidade e operabilidade**, destacando que a operabilidade consiste na tomada de decisão no sentido de estabelecer soluções normativas de modo a facilitar sua interpretação e aplicação pelo operador do Direito (v. História do Novo Código Civil, ed. RT, 2005, pág. 40).

Nesse sentido, existindo, no ordenamento, um princípio geral da presença das partes na prática dos atos e negócios jurídicos, o legislador, diante da grave pandemia que o mundo passa, veio a editar a Lei federal nº 14.010, de 10 de junho de 2020, que dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RTET), e, em seu artigo 12, dispõe, **verbis**:

“Art. 12. A assembleia condominial, inclusive para os fins dos arts. 1.349 e 1.350 do Código Civil, e a respectiva votação poderá ocorrer, **em caráter emergencial, até 30 de outubro de 2020, por meios virtuais**, caso em que a manifestação da vontade de cada condômino será **equiparada**, para todos os efeitos jurídicos, **à sua assinatura presencial.**”

Trata-se, evidentemente, de lei temporária, que é editada para vigorar certo tempo, como as de emergência, cuja duração é a do acontecimento que as determinou (v. Orlando Gomes, Introdução ao Direito Civil, ed. Forense, 4ª ed., 1974, pág. 53).

Mas a questão fundamental persiste: vencida a data 30 de outubro de 2020, poderia e poderá ser realizada uma assembleia condominial virtual de forma válida?

Como diz Mario Luiz Delgado, “a pandemia nos abriu os olhos para um novo princípio, que estava presente entre nós, mas ausente de positivação, **a permitir que comparecimento e presença se façam também no espaço virtual**. A forma prescrita ou não defesa em lei (CC, art. 104, III), de que devem os atos jurídicos se revestir sob pena de nulidade (CC, art. 166, IV), ou mesmo a solenidade que a lei considere essencial para a sua validade (CC, art. 166, V)



podem ser perfeitamente atendidas e observadas no plano virtual. A internet criou uma nova **dimensão**, de modo que os fatos, atos e negócios ocorrentes, praticados e celebrados na dimensão física se replicam na dimensão virtual, sem que sofram qualquer alteração em sua natureza jurídica. **Muda o ambiente espacial ou dimensional onde os fatos se processam, porém os fundamentos para o tratamento jurídico que lhes deve ser destinado não podem ser alterados**” (v. artigo “A pandemia e o princípio da presença virtual”, publicado no site Migalhas: <https://migalhas.uol.com.br/depeso/330732/a-pandemia-e-o-principio-da-presenca-virtual>).

Daí se deduz que as objeções à prática de assembleias condominiais virtuais não encontram fundamentação legal ou filosófica.

### **O que é virtual não se opõe ao real, mas ao que é atual.**

A palavra virtual provém do latim medieval **virtualis**, por sua vez de **virtus**, que significa força, potência.

Como ensina o filósofo francês Pierre Lèvy, virtual pode ser entendida em, no mínimo, três sentidos: **técnico**, ligado à informática, um segundo **corrente** e um terceiro **filosófico**.

Na acepção filosófica, **o virtual é aquilo que existe apenas em potência e não em ato**, o que se resolve com a **atualização**. O virtual existe antes da concretização (a árvore está virtualmente presente na semente).

No sentido corrente, a palavra virtual é muitas vezes empregada para significar a **irrealidade**, enquanto a **realidade** pressupõe uma efetivação material, uma presença tangível. Nessa perspectiva, a expressão “realidade virtual” soa como um oxímoro. Em geral, acredita-se que uma coisa deva ser real **ou** virtual, que ela não pode, portanto, possuir **as duas qualidades ao mesmo tempo**. Contudo, no rigor filosófico, o virtual não se opõe ao real mas sim ao atual: **virtualidade e atualidade são apenas dois modos diferentes da realidade**. Se a árvore está na essência da semente, então a virtualidade da árvore é bastante real, sem que seja, ainda, atual (consultem dois livros de Pierre Lèvy: “O que é o Virtual”, ed. 34, São Paulo, 1ª edição, 1996 e reimpressão, 1998; “Cibercultura”, ed. 34, São Paulo, 1ª edição, 1999, pág. 47).

Não se pode esquecer que o desenvolvimento das redes digitais interativas, nos dias atuais, favorece o surgimento de movimentos de virtualização, no que se denomina de cibercultura.

A virtualização foi iniciada há muito tempo pelas técnicas mais antigas, como a escrita, a gravação do som e imagem, o rádio, a televisão e o telefone. **O ciberespaço** propicia um relacionamento quase independente dos lugares geográficos (telecomunicação,



telepresença) e da coincidência dos tempos (comunicação assíncrona). Não chega a ser uma novidade absoluta, uma vez que o telefone já nos habituou a uma **comunicação interativa**. As técnicas do ciberespaço permitem que os membros de um grupo humano se ordenem, cooperem, alimentem e consultem uma memória comum, apesar da distribuição geográfica e da diferença de horários.

Dessa forma, as ferramentas da cibercultura possibilitam as organizações a se tornarem menos dependentes de lugares determinados, de horários de trabalho fixos e de planejamento a longo prazo (v. Pierre Lèvy, “Cibercultura” ob. citada, pág. 49).

Diante do desenvolvimento tecnológico que atingimos, corretamente Anderson Schreiber considera **presentes as pessoas que estejam em comunicação interativa em tempo real, ainda que situadas em local distinto. O critério empregado para distinguir pessoas ausentes e presentes para fins de eficácia obrigacional não é físico ou geográfico, mas comunicativo (interação em tempo real)** (v. Código Civil Comentado, Doutrina e Jurisprudência, ed. Forense, 2019, pág. 268).

Os críticos da possibilidade de realizar-se validamente uma assembleia condominial virtual equivocam-se quando confundem o virtual com real: eles alegam que, nos artigos 1352 e 1.353, a Lei Civil quer referir-se a **presença física, tangível**, esquecendo-se que a **presença pode ser física ou virtual, como duas faces da mesma realidade. Repetimos: o virtual não se opõe ao real.**

Na esteira desse entendimento, o próprio Conselho Nacional da Justiça – CNJ, ao editar o Provimento nº 100, de 26 de maio de 2020, passou a admitir a prática de atos notariais eletrônicos, conferindo uma interpretação mais consentânea do art. 215 do Código Civil, reconhecendo a existência da presença virtual como princípio implícito do ordenamento jurídico nacional.

Assim sendo, a interpretação sistemática dos artigos 428, I, 1.352 e 1.353, do Código Civil, com a adoção do princípio da presença virtual, conduz ao entendimento de que as assembleias condominiais podem ser realizadas por meio de plataformas telemáticas, isto é, virtuais, independentemente de alteração legislativa, **desde que essas assembleias assegurem a manifestação imediata da vontade dos condôminos, com a transmissão automática e simultânea de som e imagem.**

Por tais motivos, sugerimos, a fim de espancar dúvida ou interpretação equívoca, que os condomínios realizem uma assembleia geral com o objetivo de alterar a convenção condominial, passando a permitir, expressamente, a utilização das plataformas digitais, com



# IRTDPJ BRASIL

Instituto de Registro de Títulos e Documentos  
e de Pessoas Jurídicas do Brasil

áudio e vídeo, como instrumento útil na realização das suas assembleias, uma vez que, do ponto de vista ontológico e jurídico, não há distinção entre presença física e presença virtual.

***Por Durval Hale.***

Brasília, 29 de janeiro de 2021.