



## NOTA TÉCNICA 04/2020

### NOTA TÉCNICA ACERCA DA SANÇÃO PRESIDENCIAL COM VETOS DO PROJETO DE LEI 1.179/2020, CONVERTENDO-O NA LEI 14.010/2020 QUE, NOS ARTIGOS 12 E 13, ABORDA ASSUNTOS CONDOMINIAIS DE EXTREMA RELEVÂNCIA.

O INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO E ESTUDO DO DIREITO CONDOMINIAL, sob a sigla **INDDIC**, vem, por meio deste, tornar público a presente **NOTA TÉCNICA**, dispondo de alguns entendimentos jurídicos aplicados ao Segmento Condominial, face à sanção com vetos do Projeto de Lei 1.179/2020, que gerou a Lei nº 14.010.

#### DO PROJETO DE LEI 1.179/2020

O Projeto de Lei 1.179/2020 trazia um capítulo específico para condomínios edilícios, contemplando os artigos 11, 12 e 13, regulando, sobretudo, a atividade condominial neste período de pandemia da COVID-19.

#### DO VETO DO PRESIDENTE DA REPÚBLICA

No capítulo VIII (Dos Condomínios Edilícios) ocorreu o veto, por parte do Presidente da República, do artigo 11, o qual possuía a seguinte redação:

##### CAPÍTULO VIII DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

**Art. 11.** Em caráter emergencial, até 30 de outubro de 2020, além dos poderes conferidos ao síndico pelo art. 1.348 do Código Civil, compete-lhe:

I – restringir a utilização das áreas comuns para evitar a contaminação pelo coronavírus (Covid-19), respeitado o acesso à propriedade exclusiva dos condôminos;

II – restringir ou proibir a realização de reuniões e festividades e o uso dos abrigos de veículos por terceiros, inclusive nas áreas de propriedade exclusiva dos condôminos, como medida provisoriamente necessária para evitar a propagação do coronavírus (Covid-19), vedada qualquer restrição ao uso exclusivo pelos condôminos e pelo possuidor direto de cada unidade.

Parágrafo único. Não se aplicam as restrições e proibições contidas neste artigo para casos de atendimento médico, obras de natureza estrutural ou realização de benfeitorias necessárias.



O referido veto significa que a previsão acima contida, não constará do texto da Lei, devendo, portanto, o Presidente encaminhar tal veto ao Senado para que possa ocorrer nova discussão a respeito, para que seja mantido ou não o mesmo, em sessão plenária.

### DO PONTO DE VISTA JURÍDICO ACERCA DO VETO

O INDDIC torna claro que o veto **não impacta na vida condominial, no que se refere especialmente ao cumprimento, por parte do síndico e dos condôminos, dos decretos Estaduais e Municipais**, assim como no **PODER/DEVER** que o síndico possui ao cumprir e fazer cumprir com as normas previstas no Código Civil, a saber:

*Art. 1.348. Compete ao síndico:*

*I - convocar a assembléia dos condôminos;*

***II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;***

*III - dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;*

*IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;*

***V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;***

*VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;*

*VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;*

*VIII - prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas;*

*IX - realizar o seguro da edificação.*



**Ademais**, as decisões tomadas com o amparo nos Decretos possuem respaldo na preservação do sossego, da salubridade e da segurança de todos os condôminos, estando, portanto, estes obrigados ao cumprimento do artigo abaixo do Código Civil:

*Art. 1.336. São deveres do condômino:*

*I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;*

*II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;*

*III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;*

***IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.***

A título de informação, toda a Sociedade Civil, Poder Judiciário, Ministério Público, Instituições Condominiais estão em plena sintonia com a preservação da vida e com a verdadeira implementação do Princípio da Prevenção, onde estabelece que as medidas preventivas e sanitárias estão em consonância com a realidade atual.

#### **DA LEI 14.010/2020**

O projeto de Lei em referência fora convertido na Lei 14.010/2020, de modo que os artigos abaixo são voltados diretamente ao segmento condominial:

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

Parágrafo único. Não sendo possível a realização de assembleia condominial na forma prevista no **caput**, os mandatos de síndico vencidos a partir de 20 de março de 2020 ficam prorrogados até 30 de outubro de 2020.

Art. 13. É obrigatória, sob pena de destituição do síndico, a prestação de contas regular de seus atos de administração.



Pelo exposto nos artigos tem-se que a Lei trouxe a possibilidade, neste período emergencial, de serem realizadas assembleias por meios virtuais, independentemente da sua previsão na convenção condominial.

Ressalte-se que, mesmo virtual, os atos assembleares devem cumprir todas as formalidades necessárias e previstas, sejam em lei ou em convenção. Inclusive, diante da presumível impossibilidade de realização do ato, garantindo o cumprimento dos seus trâmites, a lei já trouxe a previsão de, nesses casos, ocorrer a prorrogação de mandato do síndico.

Os atos cotidianos e extraordinários da gestão devem permanecer sendo prestado contas, uma vez que a Lei trouxe uma disposição que, inclusive, já havia previsão expressa no Código Civil.

Salienta-se ainda que, as análises de cada caso em específico exigem muita cautela e, sobretudo, de apoio e respaldo jurídico.

**DIANTE DO CONTEXTO DE PANDEMIA, E BUSCANDO O ENFRENTAMENTO À EVOLUÇÃO DOS CASOS DE COVID-19, O INDDIC TORNA PÚBLICA ESTA NOTA TÉCNICA E CONCLAMA O SEGMENTO CONDOMINIAL AO CUMPRIMENTO DAS MEDIDAS IMPRESCINDÍVEIS.**

Fortaleza/CE, 12 de Junho de 2020.

**Wellington Sampaio**  
Presidente

**Hebert Reis**  
Vice-Presidente

**Lucas Militão**  
Secretário Geral

**Luciana Lima**  
Tesoureira





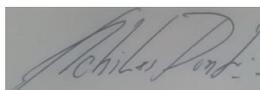
**Joana Brasil**  
Diretoria Jurídica



**Rafaella Pinto**  
Membro



**Otávio Pinheiro**  
Membro



**Achilles Pontes**  
Membro



**Afrânio Melo Neto (Membro)**



**Rafaela Ferraro (Membro)**



**Wagner Siqueira Melo**  
(Membro)



**Gláucia Hansen**  
(Membro)



**Arthur Tigre**  
(Membro)



**Jordana Sales**  
(Membro)