



**SILVA CASTRO
FRANCO PIN**
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

INFORMATIVO 28/2022
NOVA LEI FEDERAL 14.382, QUE ALTERA
REGRAS DE CARTÓRIOS ETC

0 Em 28 de junho, foi publicada a lei 14.382, que “*Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) e altera várias outras leis*”. Trata-se de conversão em lei da Medida Provisória 1.085/2021. O novo texto é muito extenso e, por isso, não foi aqui transcrito, mas pode ser acessado no *link* abaixo e, em seguida, estão nossos comentários a respeito de empreendimentos de pequeno e médio porte.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2019-2022/2022/lei/L14382.htm

1 Primeiro - A finalidade dessa lei é modernizar registros e garantias em cartórios. Os interessados no tema devem ficar atentos, inclusive para, se quiserem, agora com mais facilidade, contratar garantias mediante penhora de bens móveis, como máquinas, inventário e (acreditamos) até estabelecimentos comerciais inteiros.

2 Segundo - Na linha do parágrafo acima, de facilitação de garantias, no mês passado, o Supremo Tribunal Federal (processo RE 1307334 e outros) e o Superior Tribunal de Justiça (processo REsp 1.822.033 e outros) confirmaram, de forma pacífica, que um bem de família (como uma casa) pode ser penhorado e liquidado pelo credor se o proprietário assinou como fiador (garantidor) de qualquer contrato de locação, seja este residencial ou não. O presente parágrafo é importante porque, em razão das crises persistentes há anos, muitas pessoas estão interessadas em transações envolvendo fiança de proprietários de bens de família. Entendemos que, da mesma maneira que a fiança pode prejudicar um bem de família, também o credor poderia firmar hipoteca contra o bem, garantindo ainda mais seus direitos.

3 Terceiro - A nova lei federal de 2022 confirmou a extinção do tipo de empresa chamado até então de EIRELI (Empresas Individuais de Responsabilidade Limitada). O formato “EIRELI” foi substituído pela SLU, Sociedade Limitada Unipessoal, desde a lei 14.195/2021 (“*Art. 41. As empresas individuais de responsabilidade limitada existentes na data da entrada em vigor desta Lei serão transformadas em sociedades limitadas unipessoais independentemente de qualquer alteração em seu ato constitutivo. Parágrafo único. Ato do Departamento Nacional de Registro*”).

Empresarial e Integração disciplinará a transformação referida neste artigo”).

4 Quarto - Normas anteriores, especialmente durante a pandemia, passaram a permitir expressamente reuniões virtuais para fins de assembleias de sócios e outras. A nova lei de 2022 confirma isso, inclusive para períodos sem pandemia, e menciona outras facilidades.

“Art. 48-A. As pessoas jurídicas de direito privado, sem prejuízo do previsto em legislação especial e em seus atos constitutivos, poderão realizar suas assembleias gerais por meio eletrônico, inclusive para os fins do disposto no art. 59 deste Código Civil, respeitados os direitos previstos de participação e de manifestação. (Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022)

(...)

Art. 1.353. Em segunda convocação, a assembleia [de condomínio] poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial.

*§ 1º Quando a deliberação exigir quórum especial previsto em lei ou em convenção e ele não for atingido, a assembleia poderá, por decisão da maioria dos presentes, autorizar o presidente a **converter a reunião em sessão permanente**, desde que cumulativamente: (Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022)*

I - sejam indicadas a data e a hora da sessão em seguimento, que não poderá ultrapassar 60 (sessenta) dias, e identificadas as deliberações pretendidas, em razão do quórum especial não atingido; (Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022)

II – fiquem expressamente convocados os presentes e sejam obrigatoriamente convocadas as unidades ausentes, na forma prevista em convenção; (Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022)

*III - **seja lavrada ata parcial**, relativa ao segmento presencial da reunião da assembleia, da qual deverão constar as transcrições circunstanciadas de todos os argumentos até então apresentados relativos à ordem do dia, que deverá ser remetida aos condôminos ausentes; (Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022)*

IV - seja dada continuidade às deliberações no dia e na hora designados, e seja a ata correspondente lavrada em seguimento à que estava parcialmente redigida, com a consolidação de todas as deliberações. (Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022)

*§ 2º Os votos consignados na primeira sessão ficarão registrados, **sem que haja necessidade de comparecimento dos condôminos para sua confirmação**, os quais poderão, se estiverem presentes no encontro seguinte, requerer a alteração*

do seu voto até o desfecho da deliberação pretendida. (Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022)

§ 3º A sessão permanente poderá ser **prorrogada tantas vezes quantas necessárias, desde que a assembleia seja concluída no prazo total de 90 (noventa) dias**, contado da data de sua abertura inicial. (Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022)

Art. 1.354. A assembléia [de condomínio] não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

Art. 1.354-A. A convocação, a realização e a deliberação de quaisquer modalidades de assembleia poderão dar-se de forma eletrônica, desde que: (Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022)

I - tal possibilidade não seja vedada na convenção de condomínio; (Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022)

II - sejam preservados aos condôminos os direitos de voz, de debate e de voto. (Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022)

§ 1º Do instrumento de convocação deverá constar que a assembleia será realizada por meio eletrônico, bem como as instruções sobre acesso, manifestação e forma de coleta de votos dos condôminos. (Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022)

§ 2º **A administração do condomínio não poderá ser responsabilizada por problemas decorrentes dos equipamentos de informática ou da conexão à internet dos condôminos ou de seus representantes nem por quaisquer outras situações que não estejam sob o seu controle.** (Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022)

§ 3º Somente após a somatória de todos os votos e a sua divulgação será lavrada a respectiva ata, também eletrônica, e encerrada a assembleia geral. (Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022)

§ 4º A assembleia eletrônica deverá obedecer aos preceitos de instalação, de funcionamento e de encerramento previstos no edital de convocação e poderá ser realizada de forma híbrida, com a presença física e virtual de condôminos concomitantemente no mesmo ato. (Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022)

§ 5º **Normas complementares relativas às assembleias eletrônicas poderão ser previstas no regimento interno do condomínio e definidas mediante aprovação da maioria simples dos presentes em assembleia convocada para essa finalidade.** (Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022)

§ 6º **Os documentos pertinentes à ordem do dia poderão ser disponibilizados de forma física ou eletrônica aos participantes.** (Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022)

Art. 1.355. Assembléias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.”

Para o que for preciso, estamos sempre à disposição.

Brasília, 04 de julho de 2022.

Henrique de Mello Franco
OAB-DF 23.016

Valério A. M. de Castro
OAB-DF 13.398