



MANUAL DO SÍNDICO

Tudo o que você precisa saber para melhorar a sua Gestão Condominial.



MÓDULO 3

ASSEMBLEIAS GERAIS

Para melhor orientar nossos clientes, elaboramos este módulo sobre assembleias gerais em condomínios.

SUMÁRIO

CONCEITO	02
TIPOS DE ASSEMBLEIA	02
AGO	02
AGE	03
AGI	04
MODALIDADES	04
PRESENCIAL	04
VIRTUAL	05
DICAS DE PLATAFORMA PARA ASSEMBLEIA VIRTUAL	07
HÍBRIDAS	08
CONVOCAÇÃO	09
CONVOCAÇÃO POR 1/4 DOS CONDÔMINOS	10
MODELO DE EDITAL	12
PARTES E SUAS FUNÇÕES	14
PRESIDENTE	14
SECRETÁRIO	14
REGRAS PRÁTICAS PARA INICIAR E CONDUZIR UMA ASSEMBLEIA	14
QUÓRUNS	16
PROCURAÇÕES	17
MODELO DE PROCURAÇÃO	18
ATA DA ASSEMBLEIA	19
IMPUGNAÇÃO DA ASSEMBLEIA	20
DICAS PARA UMA BOA ASSEMBLEIA	21

CONCEITO

Assembleia é uma reunião de pessoas especialmente convocadas por determinação legal, regulamentar ou estatutária, para resolver assuntos submetidos à sua deliberação

Podemos considerar as assembleias como sendo o ápice da convivência condominial, sendo de extrema importância que todos os proprietários ou moradores compareçam nesta ocasião, a fim de contribuir com sua opinião e com o bom andamento das questões condominiais, que, de algum modo, são do seu interesse. Caso contrário, o condômino que não comparecer ficará totalmente vinculado à decisão dos demais, que decidirão quanto as questões do empreendimento, que, fatalmente, afetarão, positiva ou negativamente, os presentes e os ausentes.

Cada condomínio possui características próprias e está inserido em uma realidade diferente. Cada Assembleia é diferente, depende de cada condomínio (dos regimentos e das pessoas) e de cada momento.

É muito importante que tudo seja deliberado nos termos dos quóruns legais e convencionais existentes, e assim sendo, mesmo os condôminos ou moradores insatisfeitos, não poderão questionar as decisões assembleares.

TIPOS DE ASSEMBLEIAS

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA – (AGO)

A Assembleia Geral Ordinária - AGO ocorre obrigatoriamente uma vez por ano, sendo necessário obedecer a forma prevista na convenção no que se refere ao prazo de convocação e ao período, principalmente. As AGO's geralmente ocorrem no primeiro trimestre no ano, trazendo como objetivo central o debate acerca da prestação de contas dos gastos do condomínio; a previsão orçamentária para o ano que se seguirá; a eleição de síndico, subsíndico, e conselheiros, podendo também discutir e deliberar acerca de demais assuntos de interesse geral dos condôminos.

A AGO possui previsão no art. 1350 do Código Civil/2002, vejamos:

Art. 1.350 - Convocará o síndico, **anualmente**, reunião da assembleia dos condôminos, 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-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

§1º Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

§2º Se a assembleia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

Pode-se observar que, conforme previsão expressa do Código Civil, se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo, ou ainda, um só condômino poderá ingressar com um processo requerendo uma convocação judicial.

Sugere-se que, mesmo que a convenção condominial não preveja a obrigatoriedade, seja anexado ao Edital de Convocação da AGO cópias da Prestação de Contas que será posta para aprovação, bem como da previsão orçamentária que será discutida. O acesso antecipado a tais informações evita questionamentos desnecessários na reunião.

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA - (AGE)

A Assembleia Geral Extraordinária poderá ocorrer a qualquer momento, desde que cumpridos os requisitos previstos em lei e na convenção para sua convocação e ela serve para tratar assuntos deliberativos ou não e por quantas vezes forem necessárias.

Sua previsão está no art. 1355 do Código Civil/2002, vejamos:

Art. 1.355 – Assembleias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.

Ressalta-se que, assim como a AGO, a AGE também poderá ser convocada por um quarto dos condôminos.

ASSEMBLEIA GERAL DE INSTALAÇÃO – (AGI)

A Assembleia Geral de Instalação é um tipo de assembleia não expressamente previsto pelo Código Civil, no entanto, por sua extrema importância, é devidamente reconhecida pela prática condominial. É a assembleia realizada para inaugurar o condomínio, ou seja, é a primeira assembleia daquele empreendimento, ocorre logo após a entrega do condomínio pela incorporadora aos condôminos, momento em que será discutido o funcionamento inicial do condomínio e ocorrerá a eleição do primeiro corpo diretivo.

Esta assembleia é convocada pela própria construtora/incorporadora, tendo em vista que, nesse momento, ela que detém a titularidade jurídica da maioria das unidades, os dados dos adquirentes e, também, porque é a titular da entrega formal do empreendimento.

As pautas comuns a esse tipo de assembleia são: eleição do primeiro corpo diretivo, apresentação da primeira administradora contratada, apresentação da previsão orçamentária inicial e a instalação do condomínio com os procedimentos fiscais necessários.

Após a realização da assembleia de instalação, deverão ser adotados os procedimentos de inscrição do CNPJ do condomínio junto à Receita Federal, ocasião em que serão necessários à lavratura e o devido registro da ata da assembleia de instalação.

MODALIDADES

PRESENCIAL

Essa é a forma mais tradicional de realização das assembleias, onde o grupo de condôminos se reúne presencialmente no local e horário determinados no edital de convocação. A lei omite a obrigatoriedade de realizarem as assembleias no próprio condomínio, no entanto, é conveniente realizarem-se nas dependências do edifício pela facilidade que os condôminos tem de se deslocar ao local, ademais, algumas convenções preveem essa obrigatoriedade, e, nesses casos, teríamos uma determinação convencional que deverá ser seguida.

VIRTUAL

O ano de 2020 foi marcado por diversas mudanças em todos os aspectos da vida e não seria diferente com os condomínios que tiveram que se adaptar a uma nova realidade cheia de novidades; uma delas foi a impossibilidade da realização das assembleias condominiais de maneira presencial, que, conseqüentemente, passaram a ser realizadas de maneira virtual, em primeiro momento somente em casos de extrema urgência, e, posteriormente, devidamente autorizada pela lei federal nº 14.010, de 10 de junho de 2020, e após, mantida no Ceará por decretos, e em demais localidades por previsões convencionais, ou pelos princípios da lei civil:

CAPÍTULO VIII

DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

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.

Apesar das inúmeras dificuldades trazidas inicialmente, tanto por ocasião da inexperiência de todos, como, principalmente, pela forma abrupta com que essa modalidade teve de ser implementada, certamente o segmento condominial lembrará do divisor de águas que foi a implementação das assembleias virtuais.

Cabe destacar que a GESTART CONDOMÍNIOS foi pioneira em buscar, em diversos estados, e oferecer aos seus clientes e colaboradores os mecanismos necessários para a realização segura e eficaz de uma assembleia virtual.

Perante as facilidades trazidas por esta modalidade e observando o aumento crescente na quantidade de condôminos participantes,

tudo leva a crer que, com o passar do tempo, as assembleias virtuais ocorrerão de maneira cada vez mais frequente, passando até a ser a forma prioritária, tendo em vista a possibilidade do condômino de participar das deliberações do seu condomínio podendo estar em qualquer lugar do mundo, e, com isso, temos o aumento considerável das chances de serem atingidos quóruns qualificados.

Diante da “popularização” e até da necessidade da assembleia virtual, podemos observar que existem diversas ferramentas sendo utilizadas no mercado que auxiliam na sua condução para que se possam reunir os condôminos de maneira virtual e simultânea.

É muito importante ressaltar que a assembleia virtual é uma assembleia condominial como qualquer outra e, portanto, deve seguir todos os trâmites necessários e rigores previstos na convenção do condomínio e na legislação pátria, como por exemplo: a convocação de todos os condôminos, o intervalo entre as chamadas, o prazo e a forma de convocação, os quóruns, as restrições à escolha de presidente e secretário, a contagem dos votos por unidade ou por fração ideal, entre outros.

Cada condomínio é regulamentado pela sua convenção, a qual deve ser seguida independente do meio que a assembleia vá se realizar.

Uma vez devidamente convocada, por um edital que deverá prevê a virtualização da realização, a assembleia deve se realizar através de uma plataforma digital que garanta a segurança jurídica e de tratamento de dados. O edital deverá prevê qual plataforma que será utilizada.

Sugere-se sempre a utilização de plataformas especializadas que registrem e computem os votos (da forma determinada pela convenção) e listas de presenças, e em casos de necessidade, sugere-se ainda o auxílio de uma plataforma de videoconferência. Não se recomenda a utilização apenas de plataforma de videoconferência, uma vez que estas não fornecem a segurança jurídica necessária ao ato, tendo em vista que mesmo dispendo de “enquetes”, não possuem rastreabilidade de votos e nem o bloqueio da votação de inadimplentes.

Para condomínios que forem realizar sua primeira assembleia de forma virtual, recomendamos que seja realizado previamente um

teste para apresentação das ferramentas e das plataformas, para que os condôminos possam se habituar com o uso.

Esclarece-se que toda assembleia, seja presencial ou virtual, pode ser questionada ou impugnada, dessa forma, se faz extremamente necessário que sejam adotadas todas as medidas exigidas com a máxima cautela e segurança, para a solução de futuros processos judiciais e a fim de evitar as possíveis alegações de nulidades.

O cumprimento do prazo de convocação previsto da convenção condominial é uma regra, mas, independentemente do referido prazo, se recomenda que a assembleia seja designada com a maior antecedência possível, a fim de que os condôminos possam se organizar para comparecer ao ato, bem como possuam tempo hábil para tirarem todas as suas dúvidas e, conforme seja, analisarem as documentações necessárias.

As assembleias virtuais poderão ser integralmente gravadas, e, nesse caso, os arquivos de mídia ficarão disponíveis à administração do condomínio. Orientamos que os documentos sejam salvos em um espaço em nuvem, HD externo ou pen drive do próprio condomínio, sendo recomendado, inclusive, possuir mais de uma cópia salva, em diferentes locais, para o caso de algum eventual acidente.

A guarda dos arquivos de gravação de assembleia é de responsabilidade da administração do condomínio para fins de mera consulta e/ou solução de futuros questionamentos ou litígios, não devendo ser repassados aos condôminos, sem a devida solicitação, por meio de ofício expedido por autoridade competente (tal como juízes, promotores ou delegados), visando assim evitar o uso, exposição ou divulgação indevida de imagens não autorizadas ou ainda a utilização ou divulgação parcial de trechos descontextualizados da reunião. Em caso do necessário repasse de alguma imagem sugere-se que este seja feito mediante a assinatura de um termo de responsabilidade, em que o requisitante se comprometa a não editar e nem fazer uso indevido das referidas imagens.

DICAS DE PLATAFORMA PARA ASSEMBLEIAS VIRTUAIS

- Dê preferência ao uso de computadores, ao invés de celulares, pois o celular pode receber ligações e interromper a conexão com a assembleia;

- Em caso de assembleias com a utilização de plataformas de videoconferência, certifique-se que o computador possui câmera e microfone;
- Caso tenha que utilizar o celular, procure um apoio estável para o aparelho;
- Tenha atenção ao enquadramento da câmera, para que não corte o rosto e nem mostre locais indesejados;
- Cuidado com o áudio que será transmitido, priorize um ambiente fechado e sem ruídos;
- Não esqueça que o áudio e a imagem podem estar disponíveis mesmo quando não estiver com a palavra, por isso, é muito importante que tome os cuidados necessários para que não sejam transmitidos nenhum áudio ou imagem pessoal indesejados;
- A maioria dos aplicativos utilizados permitem que os usuários habilitem ou desabilitem o microfone e a câmera, sendo assim, recomenda-se que o microfone só seja habilitado quando for fazer uso da palavra, e, caso precise se ausentar por um instante, desabilite momentaneamente a câmera.

HÍBRIDAS

A assembleia híbrida nada mais é do que um misto entre a assembleia presencial e a virtual, ocasião em que os condôminos podem participar do mesmo ato, de forma física ou online. Trata-se de um só ato que contempla as duas modalidades ao mesmo tempo.

É uma maneira bastante interessante pois concede opções de participação aos mais diversos perfis de condôminos, ocasião em que alguns irão preferir otimizar seu tempo participando da opção virtual, enquanto outros, muito provavelmente por não serem muito adeptos dos meios mais tecnológicos, irão preferir participar presencialmente, pois por mais que exista um treinamento, algumas pessoas não querem ou não conseguem se adaptar a tecnologia, no entanto, essas pessoas também precisam ter o direito de serem contempladas pela assembleia condominial.

Apesar de aparentemente ser a melhor opção por unir as duas necessidades, esta modalidade deve ser utilizada com cautela, pois exige do condomínio que este possua estrutura física e operacional para tal, uma vez que os condôminos fisicamente presentes devem ter total conexão com os participantes online e ambos devem possuir as mesmas condições de discussão e votação.

CONVOCAÇÃO

As Assembleias são formalmente convocadas por meio de um **EDITAL DE CONVOCAÇÃO**, que, via de regra é publicado pelo síndico, no entanto, em caso de resistência do mesmo, $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos condôminos podem fazê-lo.

Código Civil:

Art. 1.348 Compete ao síndico:

I - convocar a assembleia dos condôminos;

Art. 1.350 §1º Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

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

O edital de convocação é o documento por meio do qual os condôminos ficam cientes da assembleia que será realizada e quais as suas particularidades, portanto, a convocação deverá ser clara quanto as pautas a serem discutidas/deliberadas, a forma que será realizada, bem como a hora e local da realização da assembleia.

O edital deverá ser entregue a todos os condôminos, na forma prevista na convenção, que na grande maioria das vezes determina que o edital deverá ser entregue protocolado ou através de carta registrada, mantendo o síndico (ou o representante dos condôminos convocantes) os comprovantes ou protocolos em seu poder. Algumas convenções determinam ainda a publicação em jornal de grande circulação. Cada condomínio deverá observar e cumprir as determinações de sua convenção.

O artigo 1.354 do Código Civil determina que:

A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

Observem que a lei não traz distinção entre os que residam ou não no condomínio, ela prevê TODOS!

A importância do edital é tanta que ele pode regular situações em prol da preservação do sossego e da organização da assembleia. Recomendamos que solicite a confecção dos editais à GESTART, uma vez que ela poderá auxiliá-lo na confecção do referido documento.

O edital de convocação, uma vez publicado, poderá ser retificado, sendo esta uma prerrogativa de quem possui o poder de convocar, o síndico ou mesmo $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos condôminos. A retificação é prudente ocorrer por meio de um novo edital, deixando claro o ponto que se retifica e seguindo novamente as regras de convocação e publicação para que todos os condôminos tomem ciência daquela alteração

CONVOCAÇÃO POR $\frac{1}{4}$ (UM QUARTO) DOS CONDÔMINOS

Assunto bastante polêmico, pouco explorado e que, apesar de relativamente simples, gera muitas dúvidas e questionamentos, razão esta que justifica a grande quantidade de processos declarando nulas as assembleias de convocações por $\frac{1}{4}$ (um quarto) de condôminos, principalmente por não obedecerem aos preceitos corretos.

De acordo com legislação civil, tanto as assembleias gerais ordinárias quanto as assembleias gerais extraordinárias podem ser convocadas por $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos condôminos totais do empreendimento.

Vale salientar que a forma de convocação e todos os outros rigores deverão seguir as determinações da convenção e do código civil. O Código Civil dispõe que a CONVOCAÇÃO poderá ser feita por um quarto dos condôminos, no entanto, não prevê nenhuma outra flexibilização, portanto, deve-se entender que convocação de assembleia é um ato formal e que é realizado por meio de um EDITAL DE CONVOCAÇÃO, não podendo se tratar de um abaixo assinado ou de um requerimento direcionado ao síndico ou à administradora do condomínio.

O código civil determina que os condôminos em atraso nos pagamentos de suas taxas condominiais não poderão VOTAR nas deliberações e nem PARTICIPAR da assembleia, no entanto, a lei não prevê que os condôminos, para fins de convocar uma assembleia, precisem estar quites com suas obrigações financeiras, sendo necessária a adimplência destes apenas para a efetiva participação ao ato e consequente manifestação de voto, podendo então o edital de convocação contar com assinatura de condôminos inadimplentes. Tal afirmação se justifica ainda pelo fato de a adimplência ou inadimplência ser uma situação de caráter transitório, e o momento da assinatura na convocação ser diferente do momento da participação efetiva no ato assemblear, sendo, então, possível que um condômino que ao tempo da convocação estava inadimplente, no momento da assembleia já se encontrar quite, ou vice-versa.

É importante salientar que assembleias convocadas através dos condôminos podem abordar todos os diversos temas que representem o interesse comum e que, independentemente de quem subscreveu o edital, TODOS OS CONDÔMINOS (inclusive os que assinaram a convocação) devem receber o edital de convocação, na forma prescrita pela convenção condominial (ex: carta protocolada, aviso de recebimento, e-mail...).

A convocação pode conter a assinatura de procurador (inquilino ou cônjuge, por exemplo) desde que este possua procuração do condômino, com poderes específicos para convocar.

Ressalta-se que todas as folhas que possuam assinaturas devem conter um pequeno resumo da convocação, com, pelo menos, o dia e horário previstos e as pautas que serão discutidas no ato. Esta precaução evita que os condôminos aleguem que não sabiam o que estavam assinando ou ainda que parte dos condôminos pensem estarem convocando com um objetivo e outra parte com outro, o que, fatalmente, causaria a anulação da referida assembleia.

**EDITAL DE CONVOCAÇÃO PARA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO
CONDOMÍNIO XXXXXXXXXXXXXXXX**

Em cumprimento ao Artigo 1.350 e 1.355 do Código Civil, nós, representando um quarto das frações ideais, (40 unidades) do Condomínio XXXXXXXXXXXXXXXX, CNPJ 00.00.000/0000-00, situado a Avenida XXXXXXXXXXXXXXXX convocamos todos os moradores do referido Condomínio para comparecerem à Assembleia Geral Extraordinária, que, considerando os decretos governamentais de combate à COVID-19 que determinam a não aglomeração de pessoas, se realizará de forma VIRTUAL através do(s) aplicativo(s) Zoom Meeting, às 19:00 horas do dia 30 de março de 2022, em primeira convocação, com o quórum mínimo de 1/2 (metade) dos titulares, e às 19:30 horas do mesmo dia (quinta-feira), em segunda convocação, com qualquer número, oportunidade em que serão deliberados os seguintes assuntos:

Pautas da Assembleia

1. Explicações por parte do Síndico e Conselho Consultivo em relação as ações praticadas em sua gestão;
2. Eleição de novos membros ao quadro gestor do Condomínio – aprovação e deliberação;
3. Outros assuntos.

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

- A Assembleia ocorrerá no seguinte canal: ZOOM MEETING: O link para acesso à reunião, será disponibilizado até às 18:50 horas do dia 30 de março de 2022, para os que já desejarem ingressar. O link será enviado por mala direta bem como para o e-mail principal cadastrado por cada unidade do condomínio;
- É lícito o condômino fazer-se representar por procurador, com poderes especiais, desde que não seja o síndico, membro do conselho fiscal ou seus parentes até 3º grau. As procurações deverão ser enviadas, por meio do virtual para o presidente da assembleia, que será aclamado nas primeiras providências (não podendo ser o síndico). A fim de agilizar a conferência das procurações, solicitamos aos que já a possuem que enviem antecipadamente para o e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- É de se esclarecer que as deliberações de assembleias gerais obrigam a todos seus proprietários, independentemente de sua presença ou uso do voto, não tendo direito a voto os proprietários das unidades inadimplentes;
- A assembleia poderá ser integralmente gravada, e, nesse caso, o arquivo ficará disponível à administração.
- É de se esclarecer que as deliberações de assembleias gerais obrigam a todos seus proprietários, independentemente de sua presença ou uso do voto, não tendo direito a voto os proprietários das unidades inadimplentes

Fortaleza/CE, 01 de março de 2022.

Cordialmente,

Nome Completo	Unidade	Doc. De identificação	Assinatura

PARTES E SUAS FUNÇÕES

Para compor a bancada da assembleia se faz necessário inicialmente a eleição ou aclamação de um presidente e um secretário sendo de responsabilidade de cada função:

PRESIDENTE

Ao contrário do que muitos pensam, a função do presidente em uma assembleia é de extrema importância, além dele abrir e encerrar a sessão, é ele quem recebe as procurações porventura existentes e ele precisa, de forma isenta e imparcial, decidir algumas questões de ordem, garantindo uma condução tranquila e justa da reunião e, por fim, assinar a ata validando o registro dos acontecimentos.

SECRETÁRIO

Muitas das vezes essa função é desempenhada por um representante da administradora, ou pelo advogado do condomínio, que auxilia a todos no momento da assembleia, é importante sempre observar o que determina a convenção. Algumas convenções determinam que o secretário, assim como presidente, precisa ser um condômino, no entanto, existem casos em que o secretário poderá ser escolhido pelo presidente.

Feitas essas observações, ao secretário cabe elaborar a redação da ata, registrando nela tão somente assuntos relevantes e deliberativos que estejam dentro das pautas do edital, conforme foram discutidos e votados no ato. Considerando a relevância da função é muito importante que o secretário não seja uma pessoa leiga e nem alheia as questões da sociedade condominial.

REGRAS PRÁTICAS PARA INICIAR E CONDUZIR UMA ASSEMBLEIA

1º) Lida a convocação, será eleito o presidente da mesa. Assumindo os trabalhos, a depender do que prevê a convenção, ele poderá convidar um dos presentes para secretário, para que este o auxilie na elaboração da ata.

2º) Algumas convenções proíbem o síndico e/ou os demais membros da administração de presidir os trabalhos, mas não havendo nelas menção, não há qualquer impedimento legal, no entanto, entendemos não ser interessante, a fim de garantir a imparcialidade.

3º) Os condôminos em débito com as taxas condominiais não terão direito ao voto nas deliberações conforme previsão expressa no Código Civil:

Art. 1.335 – São direito dos condôminos;

III – Votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando **quite**.

4º) Cada unidade terá direito aos votos na proporção estabelecida na convenção (por unidade ou por fração ideal), e deverá estar representada pelo seu titular ou procurador, devidamente habilitado, também na forma prevista na convenção (procuração com firma reconhecida ou não).

5º) A presença dos condôminos deverá ser registrada de forma legível na lista de presença que posterior a assembleia será devidamente anexada a ata.

6º) Exceto para assuntos que a convenção determina quórum específico, como, por exemplo, para alterar a convenção, as decisões das Assembleias, em segunda convocação, serão por maioria simples ou seja metade dos votos dos presentes mais um.

QUÓRUNS

De uma maneira geral as deliberações da assembleia podem ser tomadas, em segunda convocação, pela maioria simples dos votos dos presentes (metade mais um dos presentes), exceto quando o assunto exige um quórum especial, previsto no código civil.

Os assuntos mais comuns que necessitam da aprovação de um quórum qualificado são: alteração da convenção, alteração de fachada ou a realização de obras diversas que, a depender do tipo, natureza, complexidade e da necessidade da obra, possuem um quórum diferente, (necessárias, uteis ou voluptuárias) podendo ser maioria simples (50% + 1 dos presentes à assembleia), maioria absoluta (50% + 1 dos condôminos totais do empreendimento), 2/3 dos condôminos totais ou ainda unanimidade dos condôminos.

Institui o Código Civil:

Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende:

- I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;
- II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

§1º As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

§2º Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente.

§3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembleia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

§4º O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

Art. 1.342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

Art. 1.343. A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.

Ressalta-se que os quóruns qualificados, para serem atingidos, devem possuir os percentuais necessários de condôminos não apenas presentes, mas que concordem com a referida deliberação.

PROCURAÇÕES

O condômino que não puder se fazer presente ao ato poderá se fazer representar por meio de uma procuração. Conforme previsão do código civil a firma reconhecida na procuração só é obrigatória se a convenção ou o regimento interno exigirem.

Art. 654. Todas as pessoas capazes são aptas para dar procuração mediante instrumento particular, que valerá desde que tenha a assinatura do outorgante.

§ 1º O instrumento particular deve conter a indicação do lugar onde foi passado, a qualificação do outorgante e do outorgado, a data e o objetivo da outorga com a designação e a extensão dos poderes conferidos.

§ 2º O terceiro com quem o mandatário tratar poderá exigir que a procuração traga a firma reconhecida.

É importante que a procuração preveja os poderes outorgados, se apenas para votar, se para ser votado, se para convocar, entre outros.

Algumas convenções restringem a quantidade de procurações a serem concedidas a um único outorgado ou ainda proíbem o síndico ou algum outro membro da administração de receber poderes (procurações) de outros condôminos. Assim como as demais previsões, deve-se observar o que determina a convenção do seu condomínio.

Essencial ressaltar que condômino é apenas o proprietário da unidade, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas, e, portanto, qualquer outra pessoa que não seja condômino, mesmo que seja o seu cônjuge (a depender do regime de casamento) ou filho, necessitará de uma procuração para lhe representar. O mesmo acontece com os inquilinos, os quais

necessitam que os proprietários lhe outorguem os direitos à representação.

MODELO DE PROCURAÇÃO:

PROCURAÇÃO

Por este competente Instrumento Particular de Procuração, eu, _____, proprietário (a) da unidade _____ do CONDOMÍNIO _____, situado na _____, ____ - _____, Fortaleza, no Estado do Ceará, nomeio e constituo meu bastante procurador o (a) Sr. (a). _____, inscrito no CPF sob o nº _____ a quem confiro amplos poderes para praticar todos os atos que forem necessários ao bom, fiel e total desempenho deste mandato, com fins específicos, para me representar na Assembleia Geral do aludido condomínio no dia ____ de _____ de 2022, podendo votar, ser votado, impugnar, dar sugestões, enfim, fazer uso do presente como melhor lhe convier.

Fortaleza, XXX de XXXX de 2022.

(Nome do proprietário)
CPF: XXXXXXXX

- *Observação: Verificar se o condomínio determina o reconhecimento de firma e quem pode ser outorgado naquele condomínio em específico.*

ATA DA ASSEMBLEIA

A ata de assembleia é um documento muito importante onde deve constar um resumo do edital e de tudo o que aconteceu no ato. A ata é confeccionada pelo secretário da mesa, que, como já tratamos, se recomenda que seja um representante da administradora ou o advogado do condomínio, uma vez que se trata de um documento muito importante e necessita de um certo conhecimento e experiência na área para que a redação desta contemple tudo o que foi discutido e atenda a todas as exigências necessárias.

É muito importante que a ata conste com um cabeçalho de abertura da assembleia, prossiga com a previsão da escolha do presidente e secretário de mesa. Deve prevê o horário de início, se começou na primeira ou na segunda chamada, quantos condôminos estavam presentes na primeira chamada, a transcrição da pauta do dia, o resumo das deliberações, as justificativas das possíveis abstenções, os condôminos que se ausentaram antes do fim da assembleia e, portanto, podem ter votado apenas em algumas pautas, o encerramento, as assinaturas, entre outras questões.

Não se faz necessário, e nem é recomendado, que conste na ata possíveis discussões entre os condôminos sobre os assuntos tratados na assembleia ou até mesmo outros assuntos que fujam da pauta do dia. A ata deve focar nas deliberações ocorridas.

Após a sua finalização, a ata deve ser assinada pelo presidente da assembleia e pelo secretário de mesa, bem como pelo síndico. Em caso de pauta de eleição de síndico, sugere-se que conste a assinatura de ambos, tanto o síndico que convocou a assembleia como o síndico eleito naquele ato, pois, embora não seja uma exigência prevista em lei, alguns cartórios indicam como um requisito para o registro da ata, e o registro se faz necessário para o bom andamento da representação do condomínio por meio do síndico. Após a finalização, a ata deve ser divulgada a todos os condôminos, na forma e no prazo previsto na convenção.

A lei não obriga o registro das atas em cartório para que esta possua validade para os condôminos, mas essa prática é bastante comum e amplamente recomendada, tanto para demonstrar a importância do documento, como para dar publicidade às deliberações e conceder validade perante terceiros, como ainda para facilitar possíveis casos de necessidade de reconstrução de livros de atas.

Ressalta-se ainda que bancos, a Receita Federal e outros órgãos podem exigir o registro de determinadas atas em específico, tais como as de eleição, aprovação de taxas, entre outras, no entanto, como acima exposto, a recomendação é de que todas as atas sejam devidamente registradas.

IMPUGNAÇÃO DE ASSEMBLEIA

A impugnação de uma assembleia é o ato de torná-la nula, sem efeitos. Como já dito, a assembleia é um ato solene, que deve cumprir formalidades para que seja válida. Em caso de não cumprimento das regras impostas, a assembleia poderá ser questionada e vir a ser anulada.

O requerimento de impugnação costuma se dar por ocasião de insatisfação pelo que foi decidido, mas se pauta nas falhas comuns de procedimento, geralmente, falta de convocação de algum condômino, votação por inadimplente, falta de apresentação de procuração, entre outros.

A impugnação ocorre por meio de uma outra assembleia posterior que decida em contrário da que está sendo discutida ou por meio de uma decisão judicial.

Nem o síndico isoladamente, nem o condômino e nem tampouco a administradora do condomínio possui poderes para impugnar uma assembleia.

DICAS PARA UMA BOA ASSEMBLEIA

1. Elabore um edital claro e objetivo, principalmente com poucas pautas;
2. Evite colocar na pauta outros assuntos alheios àquela determinada sessão;
3. Evite muitos temas polêmicos em uma mesma assembleia;
4. Solicite revisão do edital à sua administradora ou à sua assessoria jurídica;
5. Esclareça o que você, síndico, pretende com essas pautas;
6. Crie uma apresentação audiovisual para o dia da assembleia; contando com a ajuda da sua administradora ou assessoria jurídica;
7. Conheça os principais documentos do seu condomínio, tais como a convenção e o regimento interno, pois assim, não será surpreendido com as previsões destes;
8. Se reúna, antecipadamente, com profissionais importantes para sua assembleia, como, por exemplo, um engenheiro que apresentará projeto para o condomínio ou fornecedores que apresentarão orçamentos;
9. Se reúna com possíveis candidatos ao cargo de presidente da mesa, esclarecendo suas funções e a necessidade do preparo para o pleno exercício da atividade;
10. No momento da assembleia evite conflitos pessoais, buscando, sempre, manter o foco na pauta da assembleia;
11. Se possível possua assessoria jurídica realizada por um advogado especialista em condomínios, o qual irá verificar o edital antes da publicação, bem como poderá acompanhar o andamento da assembleia e esclarecer possíveis dúvidas e questionamentos que venham a ocorrer no desenrolar do ato;
12. Realize assembleias com certa frequência a fim de não acumular pautas, várias assembleias durante o ano costumam ser mais eficazes do que só uma muito extensa;

13. Estabeleça sempre um canal de comunicação aberto com os condôminos;

14. Conte sempre com a GESTART!

BOA ASSEMBLEIA A TODOS!

Conteúdo produzido por:



Karol Freitas

Gerente de Operações
na Gestart Condomínios

Graduanda em Administração de Empresas pela Unifametro possui mais de 5 anos de experiência no segmento condominial, atualmente está como Gerente de Operações na Gestart Condomínios.

Rafaella Pinto

Advogada - OAB/CE - nº 23.597

Gerente Jurídica da Gestart Condomínios. Pós-graduada em Direito Imobiliário com foco em Condomínios. Membro associada ao IBRADIM, membro da Comissão de Direito Condominial da OAB/CE, membro InDDIC e professora de pós-graduação.





**“Só é útil o conhecimento que
nos torna melhores.”**

Sócrates

Entre em contato

@gestartcondominios
www.gestartcondominios.com.br

(85) 3104 2880
(85) 98424 8986

Av. Barão de Studart, 2710
Joaquim Távora | Fortaleza/CE