



Para não errar mais sobre Assembleias

PARA QUE VOCÊ CONSIGA ENTENDER UM POUCO MAIS SOBRE COMO FUNCIONAM E AS CARACTERÍSTICAS DAS ASSEMBLEIAS NOS CONDOMÍNIOS, O SIPCES RESOLVEU COLOCAR ALGUNS PONTOS PARA PODER TE AJUDAR SOBRE O ASSUNTO. ACOMPANHE COM A GENTE:

Normal e obrigatório, é a realização de Assembleias condominiais, convocadas pelo síndico, anualmente ou de forma extraordinária, ou na ausência, por 1/4 de condôminos, constituindo um ato formal e solene, amparado no Código Civil, Lei 4.591/64 e na Convenção Condominial, sob pena de nulidade do ato ou das deliberações adotadas.

Consciente da importância deste ato, o **SIPCES**, anualmente, proporciona aos seus associados e demais interessados o **CURSO DE GESTÃO E ORGANIZAÇÃO CONDOMINIAL**, bem como o de **REALIZAÇÃO DE ASSEMBLEIAS**, dando orientações legais e práticas para a realização regular e correta deste ato.

O artigo 1334, III, do Código Civil, determina que, a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações deve constar da Convenção, competindo ao Síndico efetuar a convocação (artigo 1.348, I).

Antes de adentrar na realização das Assembleias (ordinária e extraordinária) ressaltamos que a Lei não determina o prazo de convocação, deixando para a Convenção fixar este prazo (artigo 1334, III), logo, deve o síndico ou 1/4 de condôminos observarem esta regra temporal.

Importante salientar que, obedecendo a regra geral de contagem dos prazos, o dia inicial é excluído e contado o último dia, assim, lançado um edital de convocação no dia 10 com prazo de dez dias

para realização da Assembleia, a contagem tem início no dia 11 e termina no dia 20, portanto, a partir do dia 21 poderá ser realizado este ato.

Não há dúvida que realização de assembleia é um ato solene e formal, tanto que, a não convocação de todos os condôminos, importa na nulidade deste ato, se realizado, pois, se não ocorrer convocação, sequer poderá ser realizada; vejamos o disposto no artigo 1354 do Código Civil.

Art. 1354. A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

Dispõe o artigo 1350 do Código Civil: "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".

Se o síndico não convocar esta assembleia, 1/4 dos condôminos podem fazer (§ 1º, do artigo 1350), para tanto, devem estar em dia com suas obrigações (ordinárias e extraordinárias, inclusive, penalidades) exceto, se desta estiver recorrendo, pois, para participarem deste ato, estabelece o inciso III, do artigo 1335, que é direito do condômino "votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite". Outro assunto que pode

constar desta Assembleia é a eleição do Conselho Fiscal, afinal, o Código Civil estabelece no artigo 1356: "Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico".

A eleição do síndico não é obrigatória na Assembleia Ordinária, por um simples fato, pode ser realizada sempre que necessário em assembleia extraordinária (decorrente de renúncia, destituição, substituição, etc)

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

A realização de Assembleia Geral Extraordinária poderá ser realizada sempre que exigir os interesses do condomínio, para tanto, atendendo o artigo 1335 poderão ser convocadas pelo síndico ou por 1/4 dos condôminos.

Assim, todo e qualquer assunto poderá ser deliberado nesta Assembleia, pois prevalece o interesse maior do condomínio e dos condôminos.

O prazo para convocação também será estabelecido na Convenção, com uma diferença: poderá ser realizado em tempo menor que o fixado, se a urgência do assunto assim determinar.

Neste sentido é bom lembrar que o síndico a teor do artigo 1348, inciso III, do Código Civil, tem a obrigação de dar

Matéria Jurídica

imediatamente conhecimento à Assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio.

QUORUNS PARA INSTALAÇÃO

A convenção deve prever que a Assembleia será convocada mediante edital, contendo duas convocações para o mesmo dia, com intervalo de no mínimo trinta minutos entre uma e outra.

Em primeira convocação as deliberações da Assembleia serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais e, em segunda convocação, a Assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial, tudo conforme dispõe os artigos 1353 e 1354 do Código Civil.

FORMA DE INSTALAÇÃO DA ASSEMBLEIA

O síndico ou 1/4 dos condôminos que convocarem a Assembleia deve solicitar que os presentes escolham/elejam um Presidente e um Secretário, cabendo ao presidente coordenar toda a Assembleia. Para tanto, exige-se deste que tenha conhecimento da convenção e do regimento interno para facilitar seu trabalho, que consistirá em colocar em apreciação os assuntos constantes do edital, permitindo e regulando o tempo das manifestações dos condôminos, evitando divagações e assuntos que não sejam objeto do edital e colocando em votação as matérias discutidas. Caberá ao Secretário lavrar a ata na Assembleia ou posteriormente.

Importante ressaltar que os votos serão colhidos conforme dispôr a Convenção, pois, pela lei é pela fração ideal, vide parágrafo único, do artigo 1352 do Código Civil.

Parágrafo único. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio. De forma geral, uma unidade, um voto.

A unidade que pertencer a várias pessoas, estas devem indicar uma para representá-las nas deliberações assembleares.

LAVRATURA DA ATA E DISPONIBILIZAÇÃO AOS CONDÔMINOS

Hoje um condomínio organizado e com uso de tecnologia, lavra a ata usando pro-

grama editor de texto (word) e imprime, já colhendo as assinaturas devidas.

De forma geral, a Ata deve conter assinatura do síndico, do presidente da mesa e do secretário, nada impedindo que os presentes possam assinar. Afinal estes assinam o livro de presença. Todavia, obrigatoriamente, na eleição de síndico, subsíndico e conselho fiscal, os eleitos assinam e deverão ser devidamente qualificados com: nome completo, número do CPF, carteira de identidade e data de nascimento.

Cabe ao síndico, no prazo de até oito dias da realização da Assembleia, encaminhar cópia da ata ou informativo com as deliberações adotadas. Neste sentido o parágrafo segundo, do artigo 24 da Lei 4.591/64, dispõe de forma clara:

§ 2º O síndico, nos oito dias subsequentes à assembleia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção previr.

QUORUNS DELIBERATIVOS

O Código Civil fixa os seguintes quóruns de instalação e deliberação:

I. Instalação em primeira convocação, por maioria dos condôminos presentes que representem metade das frações ideais e em segunda convocação com qualquer número, salvo quórum especial;

II. Deliberação pela maioria simples (cinquenta por cento mais um) dos presentes, salvo quando exigido quórum especial;

III. 2/3 dos condôminos para alteração da convenção;

IV. Por maioria absoluta dos condôminos, para destituição do síndico;

V. Unanimidade dos condôminos para deliberar sobre a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária;

VI. Metade mais um das frações ideais para reconstrução do edifício ou extinção do condomínio, na forma prevista no artigo 1.357 do Código Civil;

VII. 2/3 dos votos dos condôminos para realização de obras em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de aumentar ou facilitar sua utilização, inclusive, as voluptuárias, incluindo neste quórum, a deliberação para fechamento das varandas na forma que vier ser fixada pela assembleia;

VIII. 2/3 dos votos dos condôminos, para deliberar em assembleia, sobre fixação de multa no valor de até cinco vezes

o valor da taxa condominial a ser aplicada ao condômino que descumprir os incisos II a IV do art. 1336 do CC;

IX. 3/4 dos votos dos condôminos, para fixar multa de até cinco vezes o valor da taxa condominial, a ser aplicada ao condômino que não cumprir de forma reiterada seus deveres perante o condomínio, bem como, fixar multa de até 10 vezes o valor da taxa condominial, a ser aplicada ao condômino considerado antissocial, neste caso, até deliberação posterior;

X. Unanimidade dos condôminos para construção de outro pavimento, ou no solo comum, de outro edifício;

XI. Maioria de votos dos condôminos, para realização de obras úteis.

As decisões da assembleia, tomadas, em cada caso, pelo quórum que a Convenção fixar, obrigam todos os condôminos, assim obriga o artigo § 1º, da Lei 4.591/64.

E por fim, ainda de acordo com o artigo 24, acima mencionado, o parágrafo quarto dispõe que:

§ 4º Nas decisões da Assembleia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça.

VOTO POR PROCURAÇÃO

O condômino poderá ser representado por procurador, outorgando procuração, conforme dispõe o artigo 654 e parágrafos do Código Civil.

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.

De acordo com o artigo 158 da Lei de Registros Públicos, a procuração deverá conter firma reconhecida.

Art. 158. As procurações deverão trazer reconhecidas as firmas dos outorgantes.

Todavia, esta exigibilidade somente se constar da Convenção, pois, a ausência de firma reconhecida não é impedimento para a representação, pois, se posteriormente, comprovada irregularidade ou falsidade na outorga de poderes, tal fato constitui crime e poderá anular a deliberação adotada na assembleia, se o voto foi essencial ou determinante para o resultado.

Gedaias Freire da Costa
Advogado e Vice-presidente do SIPCES