

# Assembleia que não segue convenção pode ser anulada

Condômino pode pedir impugnação total ou parcial da reunião. Caso pode até parar na Justiça

Agora · 8 mai 2017 · (Emerson Vicente)

Assembleias não podem ser derrubadas simplesmente porque um condômino não gostou de algo na reunião. Para que sejam invalidadas, é preciso que as regras determinadas pela convenção não tenham sido obedecidas pelos gestores.

**Como funciona**



**A assembleia pode ser derrubada se...**

- ✗ Não forem convocados todos os condôminos
- ✗ For permitida a votação de inadimplentes
- ✗ Representante votar sem procuração
- ✗ Não for aguardada a segunda chamada da convocação
- ✗ Celebrada por pessoa incapaz
- ✗ A proposta discutida for ilegal
- ✗ Ignorar regras da convenção do condomínio
- ✗ For fraudada alguma lei

**Como pedir a anulação**

- Morador tem que contar com o apoio de 1/4 dos condôminos para impugnar as decisões tomadas na assembleia anterior
- Se não conseguir juntar os moradores, ele adiona um advogado e entra na Justiça
- Inquilino também pode entrar com uma ação
- Uma anulação parcial pode ocorrer, impugnando apenas determinado item da assembleia

**Quais as consequências**

- Uma nova assembleia é convocada
- Se, por exemplo, for para destituir o síndico, o mesmo poderá entrar na Justiça e brigar por uma indenização

Fontes: abogação Alexandre Berthe Pinto, Claudio Pereira de Moraes Poutilho e Gabriel Rappat

Os motivos para a anulação podem ser variados, como explica o advogado Alexandre Berthe Pinto. E a impugnação pode ser total ou parcial. “Exemplo: é convocada uma assembleia para tratar do assunto da churrasqueira. Mas, na reunião, aprovam a colocação de um ar-condicionado na administração. Isso é motivo para uma impugnação parcial, pois o tema não estava previsto na convocação”, diz.

Nem sempre esses casos precisam ir parar na Justiça. “Um condomínio queria anular a assembleia, mas foi possível resolver a situação sem a Justiça. Haviam votado sobre a circulação de animais no condomínio, mas isso não estava previsto no edital de convocação. Os moradores chegaram a um acordo convocando outra assembleia”, afirma o advogado Claudio Pereira de Moraes Poutilho.

O síndico profissional Nilson Soares, 40 anos, que atua em prédio na Lapa (zona oeste) diz que costuma seguir à risca as regras para evitar problemas. “É preciso sempre respeitar as datas e manter a documentação em ordem”, avisa.

Obedecer o prazo para convocação e ter comprovantes de que todos foram chamados é fundamental.

“Se, na Justiça, o morador alegar que não foi chamado, e o prédio não tiver prova de que ele foi convocado, o juiz pode anular a assembleia”, diz o advogado Gabriel Karpát, da GK Administração de Bens.