

21 Dúvidas sobre Assembleia Condominial



www.alexandreberthe.com.br



+55 11 94335-8334



1. Quantas assembleias o condomínio deve ter por ano? Qual fundamento?

O condomínio residencial deve realizar, **no mínimo**, uma assembleia por ano, chamada **Assembleia Geral Ordinária (AGO)**. Essa exigência é prevista no **artigo 1.350 do Código Civil Brasileiro**, que estabelece a obrigatoriedade da assembleia anual para aprovar o orçamento, analisar as despesas do ano anterior (prestação de contas) e eleger o síndico e o conselho fiscal, **quando necessário**. Além dessa assembleia obrigatória, podem ser convocadas quantas assembleias extraordinárias forem necessárias para discutir assuntos específicos ou urgentes.

Exemplos Hipotéticos:

- Em um condomínio residencial, a assembleia ordinária é feita sempre no mês de abril para aprovação das contas do ano anterior e definição das despesas para o próximo período.
- Outro condomínio, além da assembleia anual obrigatória, precisou realizar assembleias extraordinárias para deliberar sobre uma reforma emergencial e a instalação de câmeras de segurança, além disso, o síndico, melhor orientado, prefere realizar ao longo do ano outras assembleias para deliberar assuntos específicos, objetivando evitar assembleias longas, com vários assuntos.

2. A assembleia deve ser presencial, virtual ou pode ser híbrida? Qual fundamento?

A assembleia condominial pode ser presencial, virtual ou híbrida (presencial e virtual simultaneamente). Essa possibilidade está expressamente autorizada pela **Lei nº 14.309/2022**, que alterou o **artigo 1.353 do Código Civil Brasileiro**, permitindo que assembleias sejam realizadas por meio eletrônico ou híbrido. O objetivo é garantir maior participação dos moradores, facilitando sua presença e voto.

Exemplos Hipotéticos:

- Um condomínio residencial optou pela assembleia híbrida para facilitar a participação dos moradores que não puderam estar presentes fisicamente.



- Outro condomínio escolheu uma assembleia totalmente virtual, permitindo que todos participassem diretamente de suas casas devido à comodidade e segurança.

3. Inadimplente pode votar na assembleia ordinária? E quando for extraordinária?

O condômino inadimplente, **em regra geral**, não pode votar nas assembleias ordinárias ou extraordinárias. Esse impedimento está fundamentado no **artigo 1.335, inciso III, do Código Civil Brasileiro**, que condiciona o direito ao voto à regularidade financeira junto ao condomínio.

No entanto, há um entendimento importante, que compartilho do seu fundamento, sobre os quóruns necessários: a exclusão dos inadimplentes da votação não pode prejudicar a formação do quórum exigido para decisões essenciais, como alterações na Convenção do Condomínio. Nesses casos, considera-se para cálculo do quórum apenas os condôminos aptos a votar, evitando-se assim que decisões importantes sejam inviabilizadas.

Exemplos Hipotéticos:

- Um condômino inadimplente tentou votar na assembleia anual ordinária sobre prestação de contas e eleição do síndico, mas teve seu voto negado até que quitasse os débitos.
- Em outra situação, uma assembleia extraordinária discutia uma reforma emergencial. Um morador com pendências financeiras tentou votar, mas também não pôde participar da votação por não estar em dia com o condomínio.

Observação Importante: É fundamental consultar a Convenção do Condomínio, pois ela pode trazer regras específicas sobre os direitos dos inadimplentes. Por exemplo, há convenções que permitem o voto do inadimplente em casos de deliberações que exijam quórum qualificado. Além disso, existem entendimentos divergentes quanto à possibilidade de participação de condôminos com débitos parcelados nas votações. Portanto, a análise cuidadosa da convenção e da legislação é sempre necessária.



4. Quem pode ser o presidente da mesa? Qual sua importância?

Qualquer condômino, desde que em dia com as obrigações condominiais, pode ser presidente da mesa em uma assembleia condominial. Não existe exigência legal específica sobre quem deve ocupar essa função, mas tradicionalmente é escolhido alguém com boa reputação, imparcialidade e conhecimento básico sobre os procedimentos das assembleias. O presidente da mesa é quem conduz a reunião, organiza os debates, garante que as regras sejam cumpridas e decide sobre eventuais impasses durante a discussão, preservando a ordem e o andamento correto dos trabalhos.

Exemplos Hipotéticos:

- Em uma assembleia residencial, foi escolhido como presidente um morador respeitado pela comunidade, que conduziu os trabalhos garantindo ordem e clareza nas decisões.
- Em outra ocasião, um funcionário da administradora experiente e imparcial foi eleita presidente da assembleia, facilitando o diálogo entre condôminos que tinham opiniões conflitantes sobre uma reforma importante.

Importância do presidente da mesa: O presidente é essencial para garantir que os trabalhos transcorram de forma organizada, transparente e imparcial. Ele tem a função de manter o foco das discussões, garantir que todos tenham oportunidade de se manifestar e assegurar que as decisões tomadas sejam corretamente registradas na ata.

5. A Ata deve transcrever tudo que foi falado ou pode ser um resumo? O que acontece se constar na Ata situações opostas ao que ocorreu?

A Ata da assembleia condominial não precisa transcrever literalmente tudo que foi dito durante a reunião. Ela pode ser feita de forma resumida, desde que sejam claramente registrados os principais fatos, decisões tomadas, votações realizadas e eventuais divergências importantes. A legislação não exige transcrição integral, bastando que o documento reflita com clareza e fidelidade os acontecimentos principais da assembleia (**artigo 1.354 do Código Civil Brasileiro**).

Caso a Ata registre situações diferentes das ocorridas, pode ser questionada e eventualmente anulada judicialmente. Nesses casos, é possível solicitar judicialmente a correção ou anulação parcial ou integral da Ata, especialmente se



houver provas (como gravações autorizadas ou testemunhas) que confirmem a divergência.

Exemplos Hipotéticos:

- Em uma assembleia, ficou decidido pela maioria que a reforma do salão de festas seria adiada, mas a Ata registrou indevidamente que a reforma havia sido aprovada. Os moradores prejudicados poderão pedir judicialmente a correção ou anulação dessa parte da Ata.
- Durante outra assembleia, a eleição do síndico teve resultado contrário ao registrado. A situação gerou conflitos posteriores, e condôminos buscaram judicialmente corrigir o erro para garantir que a Ata refletisse o resultado correto da votação.

6. Inquilino sem procuração pode votar?

Em regra, o inquilino sem procuração específica do proprietário não pode votar em assembleias condominiais. Conforme o **artigo 1.335, inciso III, do Código Civil Brasileiro**, somente proprietários ou seus representantes legais têm direito ao voto.

Despesas ordinárias: Existe uma interpretação, baseada na **Lei nº 4.591/64**, de que o inquilino poderia votar diretamente em questões relativas às despesas ordinárias do condomínio, especialmente quando o proprietário não estiver presente. Entretanto, essa interpretação não é pacífica, gerando muitas discussões jurídicas sem consenso definitivo.

Exemplos Hipotéticos:

- Um inquilino compareceu à assembleia condominial e tentou votar sobre despesas ordinárias, alegando que é ele quem as paga mensalmente. Porém, foi impedido porque não possuía procuração do proprietário.
- Em outro condomínio, seguindo interpretação específica da convenção e com base na Lei nº 4.591/64, foi permitido ao inquilino votar exclusivamente sobre as despesas ordinárias, pois o proprietário estava ausente.

Observação importante: É fundamental consultar sempre a convenção condominial e estar ciente de que essa questão pode variar conforme a interpretação adotada pelo condomínio ou pelo Judiciário.



7. Posso passar uma procuração para outra pessoa ir no meu lugar? A procuração precisa de firma reconhecida? Quantas procurações a pessoa pode usar?

Sim, é possível passar uma procuração para que outra pessoa represente o condômino em assembleias, desde que essa autorização seja feita por escrito. Não há exigência legal específica para reconhecimento de firma, porém, algumas convenções condominiais exigem a firma reconhecida para garantir maior segurança e evitar fraudes, tal exigência normalmente consta no edital de convocação.

Sobre a quantidade de procurações, não há uma limitação expressa na lei; porém, muitas convenções condominiais estabelecem limites para evitar concentração excessiva de votos em uma única pessoa, protegendo a representatividade democrática nas decisões do condomínio.

Exemplos Hipotéticos:

- Um condômino, impossibilitado de participar da assembleia, forneceu procuração simples para seu vizinho representá-lo na votação da eleição do síndico.
- Outro condomínio, cuja convenção exige reconhecimento de firma para procurações, impediu um representante de participar da votação, pois ele apresentou uma procuração sem firma reconhecida em cartório.

Observação Importante: É essencial verificar a convenção condominial antes de emitir a procuração, pois ela pode exigir reconhecimento de firma ou ainda limitar o número máximo de procurações por representante, para evitar concentração de votos em uma única pessoa.

8. O que acontece se prestação de contas não for aprovada?

Se as contas apresentadas pelo síndico não forem aprovadas pelos condôminos na assembleia, poderá ocorrer a solicitação de esclarecimentos adicionais ou detalhamento específico das despesas questionadas. Caso permaneçam dúvidas após essas explicações, via de regra, os condôminos podem fixar um prazo para que o síndico apresente novas contas, mais detalhadas. Se ainda assim não houver aprovação, os condôminos poderão decidir pela destituição do síndico, com fundamento no **artigo 1.349 do Código Civil Brasileiro**.



Adicionalmente, em casos mais complexos ou quando existirem suspeitas sérias de irregularidades, é possível propor judicialmente uma ação de prestação de contas, obrigando o síndico a esclarecer os gastos perante um juiz. Nesses casos, também pode ser recomendável a contratação de uma auditoria independente para análise detalhada e técnica das contas.

Exemplos Hipotéticos:

- Em um condomínio residencial, a assembleia rejeitou inicialmente as contas por falta de documentos comprobatórios. Foi concedido prazo de 15 dias para o síndico apresentar recibos e esclarecimentos complementares.
- Em outro caso, diante de suspeitas de gastos irregulares após reprovação das contas, os condôminos decidiram destituir o síndico e contrataram uma auditoria externa para análise detalhada das despesas e receitas do período.

9. As contas foram aprovadas, mas não concordo, posso questionar judicialmente?

A decisão da assembleia condominial sobre aprovação das contas é soberana e, via de regra, deve ser respeitada por todos os condôminos. Porém, se após a aprovação das contas o condômino identificar algum **erro grave**, irregularidade ou omissão significativa nas informações apresentadas anteriormente, é possível questionar judicialmente a decisão da assembleia. Esse questionamento judicial, no entanto, é considerado uma situação excepcional que exige comprovação clara e objetiva das falhas identificadas.

Portanto, para rediscutir judicialmente as contas aprovadas, é imprescindível que haja elementos concretos **demonstrando que a assembleia não teve conhecimento integral dos fatos quando aprovou as contas**, justificando uma reanálise detalhada pelo Judiciário.

Exemplos Hipotéticos:

- Um condômino identificou, após a aprovação das contas pela assembleia, pagamentos realizados sem comprovantes fiscais que não tinham sido apresentados anteriormente. Diante disso, ingressou judicialmente para exigir esclarecimentos sobre tais despesas.
- Em outro condomínio, um morador descobriu posteriormente uma omissão relevante nas contas aprovadas, relacionada a contratos firmados pelo



síndico que geraram prejuízo ao condomínio, fato esse não informado aos condôminos durante a assembleia. Essa situação gerou um pedido judicial para anular a aprovação e analisar novamente as contas.

10. Qual o prazo mínimo para convocação da assembleia? Como isso é feito?

O prazo mínimo para convocação das assembleias condominiais é geralmente definido na Convenção do Condomínio. Caso a convenção seja omissa, utiliza-se o prazo mínimo de **10 a 15 dias**

A convocação ocorre por meio de edital, que deve indicar claramente data, hora, local ou forma de acesso (para reuniões virtuais ou híbridas) e a pauta detalhada (ordem do dia). A forma mais segura e recomendada de convocação é por correspondência registrada com aviso de recebimento (AR), garantindo a comprovação inequívoca da ciência dos condôminos.

O edital é uma formalidade extremamente importante, e eventuais falhas na sua elaboração ou envio incorreto podem causar questionamentos judiciais e até levar à anulação da assembleia.

Exemplos Hipotéticos:

- Um condomínio enviou corretamente o edital por carta registrada com AR a todos os condôminos com 15 dias de antecedência, garantindo a validade jurídica da assembleia.
- Outro condomínio não seguiu corretamente o procedimento formal, convocando a assembleia por e-mail, sem a confirmação de leitura. Um condômino, alegando não ter recebido o aviso, solicitou judicialmente a anulação da assembleia por falha na convocação.

11. Pode ser votado assunto que não tenha sido informado na convocação? Se isso ocorrer, a assembleia pode ser anulada?

Não. Em assembleias condominiais, **somente** assuntos previamente informados no edital de convocação podem ser discutidos e votados. Conforme o **artigo 1.354 do Código Civil Brasileiro**, a convocação deve apresentar de forma clara e detalhada a



pauta dos assuntos (ordem do dia). Assuntos não constantes da pauta não devem ser deliberados, sob pena de nulidade da votação ou até da assembleia inteira.

A votação de assuntos não previstos na convocação pode gerar questionamentos judiciais, culminando na anulação total ou parcial das decisões tomadas em desconformidade com o edital. Assim, o edital deve ser elaborado com atenção para evitar possíveis questionamentos posteriores.

Exemplos Hipotéticos:

- Em uma assembleia convocada para discutir reformas na área comum, alguns condôminos tentaram aprovar a compra de novos equipamentos da academia, assunto não previsto na pauta. A decisão foi posteriormente anulada judicialmente por irregularidade.
- Outro condomínio realizou uma assembleia para eleição do síndico e, aproveitando a presença de muitos condôminos, tentou votar sobre mudanças na convenção, o que não constava do edital. Essa decisão também foi anulada em juízo devido à violação do princípio da transparência e legalidade

12. Posso deixar a assembleia aberta até conseguir os votos necessários para aprovação?

Não. Não é permitido deixar a assembleia condominial indefinidamente aberta com o intuito de conseguir votos suficientes para aprovação de determinado assunto. A assembleia deve ser realizada dentro de data e horário previamente definidos no edital de convocação, respeitando-se o princípio da transparência e participação dos condôminos. Estender indevidamente a assembleia até obter um resultado específico configura desvio de finalidade e pode gerar questionamentos judiciais, acarretando eventual anulação das decisões tomadas.

Contudo, é possível que a assembleia seja suspensa ou interrompida temporariamente e reagendada, desde que sejam observadas regras claras, novo aviso formal aos condôminos, e que isso ocorra por motivos justificados, e não simplesmente para buscar votos.

Exemplos Hipotéticos:

- Em uma assembleia convocada para aprovar uma reforma, percebendo que não havia quórum suficiente, o presidente tentou manter a reunião aberta por



vários dias. Posteriormente, alguns condôminos ingressaram judicialmente pedindo a anulação da decisão.

- Em outro condomínio, diante da falta de informações suficientes para votar sobre obras estruturais importantes, decidiu-se suspender a assembleia, informando nova data para continuidade após esclarecimentos técnicos. Nesse caso, a decisão foi considerada correta por respeitar os procedimentos previstos.

13. O que é sessão de assembleia permanente? Quando isso ocorre e quando é útil?

A sessão de assembleia permanente ocorre quando, iniciada regularmente, a assembleia é convertida em sessão permanente com o objetivo de permitir deliberações futuras dentro de um prazo definido. Essa possibilidade foi introduzida pela Lei nº 14.309/2022, que autoriza a conversão da assembleia em sessão permanente por até 60 dias, devendo o encerramento ocorrer obrigatoriamente em até 90 dias após a abertura da assembleia inicial.

Esse formato é especialmente útil para decisões que exigem quóruns qualificados – como obras voluptuárias, alteração de fachada ou mudança de destinação do imóvel – que são difíceis de serem atingidos em uma única reunião. A sessão permanente amplia a participação dos condôminos e facilita a obtenção do quórum necessário ao longo do tempo.

Art. 1.353. *Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum 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)

§ 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)*



Exemplos Hipotéticos:

- Uma assembleia foi convocada para alterar a convenção do condomínio, exigindo a presença e aprovação de dois terços dos condôminos. Como não houve participação suficiente na primeira sessão, decidiu-se converter a assembleia em permanente, mantendo-a aberta por mais 60 dias para colher votos adicionais.
- Em outra situação, o condomínio precisou aprovar uma grande reforma estrutural, exigindo quórum elevado. Para garantir a participação máxima dos moradores, a assembleia foi declarada permanente por até 60 dias, encerrando-se formalmente no prazo limite de 90 dias após sua abertura inicial, conforme determina a lei.

Importante: É importante demonstrar que o votante participou efetivamente dos debates, sob pena de oportunizar a possibilidade de nulidade do ato.

14. Como anular uma assembleia condominial? Qual o prazo? Existe diferença entre ato nulo e anulável?

A assembleia condominial pode ser anulada judicialmente sempre que houver irregularidades no procedimento, como vícios na convocação, assuntos deliberados sem prévio aviso na pauta, ou violação de direitos dos condôminos. O prazo para requerer a anulação judicial é de **dois anos**, previsto no **artigo 179 do Código Civil Brasileiro**, contado da realização da assembleia.

Diferença entre ato nulo e anulável:

- **Ato nulo:** não produz efeitos desde o início, pois viola diretamente a lei, sendo uma irregularidade grave, insanável e imprescritível (pode ser alegado a qualquer tempo).
- **Ato anulável:** é aquele que pode ser questionado judicialmente por conter irregularidades menores, relacionadas a procedimentos internos do condomínio, sendo possível sua correção ou anulação desde que pleiteado dentro do prazo legal (em regra, dois anos).

Exemplos Hipotéticos:

- Uma assembleia deliberou um assunto que não constava no edital de convocação. Moradores ingressaram judicialmente para anular essa decisão, alegando irregularidade formal. O juiz acolheu o pedido por ser um ato anulável.



- Em outro condomínio, uma assembleia aprovou uma decisão que violava claramente disposições legais obrigatórias (por exemplo, cobrança abusiva de taxas extras sem base legal). Essa deliberação foi considerada nula, não possuindo validade desde seu início.

15. Posso gravar a assembleia para uso próprio? Preciso informar que estou gravando?

Sim, é possível gravar a assembleia condominial para uso próprio, pois a reunião tem caráter público entre os condôminos e busca assegurar transparência nas decisões tomadas. Entretanto, por questões éticas e para evitar controvérsias jurídicas relacionadas à privacidade, é altamente recomendável que se informe previamente aos demais participantes que a reunião está sendo gravada.

Embora não exista uma exigência explícita em lei, a informação prévia da gravação evita que a gravação seja questionada ou interpretada como violação de privacidade ou má-fé, especialmente se houver intenção de utilizar a gravação como prova judicial posteriormente.

Exemplos Hipotéticos:

- Em uma assembleia que discutia um assunto polêmico, um morador decidiu gravar a reunião sem avisar os presentes. Posteriormente, ao tentar usar a gravação judicialmente, enfrentou questionamentos sobre sua validade.
- Em outro condomínio, o morador informou aos participantes antes do início da assembleia que iria gravar o áudio da reunião para esclarecimentos futuros. Todos ficaram cientes, e a gravação foi aceita sem questionamentos posteriores.

16. Qual o quórum de votação para trocar os equipamentos da academia?

Regra geral: Para trocas de equipamentos que tenham como objetivo a manutenção ou melhoria da academia, sem alterar significativamente sua estrutura ou layout, o quórum necessário é o de **maioria simples dos condôminos presentes na assembleia** (50% mais um), conforme estabelece o **artigo 1.341, inciso II, do Código Civil Brasileiro**.



Casos específicos (obras voluptuárias): Se a troca dos equipamentos envolver obras que alterem substancialmente a estrutura ou o layout da academia, exigindo serviços adicionais como obras de alvenaria, elétrica ou hidráulica ou gasto elevado para aquisição/troca de equipamentos, pode ser considerada uma **obra voluptuária**. Nesses casos, o quórum para aprovação é mais elevado, normalmente exigindo aprovação por pelo menos **dois terços dos condôminos**, salvo previsão diferente na Convenção do Condomínio (**artigo 1.341, inciso I, do Código Civil**).

Exemplo hipotético: instalação de uma sauna na academia, demandando obras civis importantes ou a troca das esteiras por outras mais moderna e de valor elevado.

Convenção do condomínio: É fundamental verificar sempre a Convenção Condominial, pois ela pode definir regras específicas sobre o quórum exigido para aprovar mudanças ou aquisições para a academia.

Em resumo:

- Troca simples e manutenção dos equipamentos: maioria simples.
- Obras que alterem significativamente o espaço ou compra/troca com gastos elevados: geralmente dois terços dos condôminos, salvo disposição em contrário na convenção

17. Qual o quórum de votação para reformar o salão e a churrasqueira, para que fiquem mais bonitos?

Para reformas destinadas a melhorar a estética ou embelezar áreas comuns, como o salão de festas e a churrasqueira, o Código Civil Brasileiro classifica tais intervenções como **benfeitorias voluptuárias**, cujo quórum exigido para aprovação é de **dois terços dos condôminos**, conforme previsto no **artigo 1.341, inciso I, do Código Civil**.

É essencial que todos os condôminos sejam devidamente convocados e informados sobre a natureza e extensão das obras propostas. Vale lembrar que a convenção do condomínio pode estabelecer regras específicas sobre esses quóruns, devendo ser sempre consultada previamente.

Exemplos Hipotéticos:



- Um condomínio residencial decidiu modernizar e decorar o salão de festas, trocando o piso, mudando os sofás e instalando iluminação decorativa. Para isso, precisou obter aprovação de dois terços dos condôminos.
- Em outro condomínio, foi proposta uma reforma visual da churrasqueira, instalando revestimentos sofisticados e mobília nova. Essa benfeitoria, também considerada voluptuária, exigiu a aprovação qualificada (dois terços dos condôminos).

18. Qual o quórum de votação para alterar a convenção?

Para alteração da Convenção do Condomínio, o quórum geral exigido é de **dois terços (2/3) dos votos dos condôminos**, conforme determina o **artigo 1.351 do Código Civil Brasileiro**. Recentemente, a Lei nº 14.405/2022 trouxe uma importante mudança, reduzindo o quórum para alteração da destinação do edifício ou de unidade imobiliária. Antes, era exigida unanimidade para essa alteração específica, e agora, a aprovação ocorre pelo mesmo quórum qualificado de dois terços.

Essa nova regra facilita decisões importantes para o condomínio, permitindo maior flexibilidade na mudança de destinação das áreas comuns ou unidades individuais. Entretanto, como tais mudanças possuem impactos significativos, é fundamental analisar cuidadosamente cada caso, avaliando detalhadamente os efeitos jurídicos e práticos dessas alterações antes de votá-las.

Exemplos Hipotéticos:

- Um condomínio residencial decidiu alterar a convenção para permitir a transformação de unidades residenciais em unidades comerciais. Após a Lei nº 14.405/2022, essa mudança foi possível com aprovação de dois terços dos condôminos.
- Outro condomínio optou por alterar a destinação de um espaço comum (salão de festas) para área comercial. Antes seria necessária aprovação unânime; agora, com a nova lei, a decisão foi tomada com dois terços dos votos, facilitando o processo decisório.

19. Como fazer para convocar assembleia de destituição do síndico?



Para convocar uma assembleia com a finalidade de destituir o síndico, é necessário seguir rigorosamente os procedimentos previstos na Convenção do Condomínio ou, em sua falta, conforme dispõe o Código Civil Brasileiro (artigos **1.349 e 1.355**). A convocação pode ser feita por condôminos que representem pelo menos **um quarto (¼)** das unidades do condomínio, sendo obrigatório indicar explicitamente no edital o objetivo da reunião (destituição do síndico), especificando os motivos da proposta.

Durante a assembleia, o síndico deverá ter garantido o direito à ampla defesa, e a decisão de destituição exige aprovação pela maioria absoluta dos condôminos presentes.

Exemplos Hipotéticos:

- Um grupo de moradores insatisfeitos com a gestão financeira do síndico reuniu assinaturas equivalentes a um quarto das unidades do condomínio para convocar assembleia específica visando à destituição, apresentando motivos claros no edital.
- Em outro condomínio, os condôminos identificaram diversas irregularidades na gestão do síndico. Para convocar uma assembleia extraordinária visando à destituição, organizaram a convocação com antecedência mínima de dez dias, detalhando no edital as razões e garantindo ao síndico direito de defesa durante a reunião.

20. Após a assembleia, as decisões já são válidas ou preciso aguardar a distribuição da Ata?

As decisões tomadas em assembleia condominial são válidas imediatamente após sua aprovação pelos condôminos presentes, independentemente da distribuição da Ata. Contudo, a formalização dessas decisões ocorre pela Ata registrada, que serve como documento oficial e comprobatório das deliberações.

Apesar da validade imediata, recomenda-se distribuir rapidamente a Ata aos condôminos para garantir transparência e permitir eventual contestação ou esclarecimento sobre o que foi decidido. Em algumas situações específicas, como alterações da convenção ou mudanças significativas no condomínio, a validade perante terceiros depende também do registro formal dessas decisões.

Exemplos Hipotéticos:



- Em uma assembleia que decidiu pela contratação de uma empresa de segurança, a decisão foi imediatamente válida, permitindo que o síndico iniciasse a contratação, mesmo antes da distribuição formal da Ata.
- Em outra situação, a assembleia aprovou mudanças na convenção. Embora as decisões fossem válidas internamente logo após a votação, foi necessário aguardar o registro em cartório da Ata para dar validade plena perante terceiros.

21. Pode ser votado assunto sem que tenha ocorrido ampla discussão sobre o tema?

Não. Um dos princípios fundamentais nas assembleias condominiais é o direito de todos os condôminos debaterem amplamente sobre os temas antes da votação. Caso um assunto seja votado sem uma discussão suficiente e transparente, poderá caracterizar vício procedimental, gerando questionamentos quanto à validade das decisões tomadas e possibilitando inclusive sua anulação judicial.

Embora a lei não defina explicitamente o tempo mínimo ou forma exata das discussões, exige-se que haja respeito ao contraditório, permitindo que todos se manifestem de maneira adequada antes de qualquer votação, conforme princípios gerais do Direito e boa-fé previstos no Código Civil.

Exemplos Hipotéticos:

- Uma assembleia tentou aprovar rapidamente a contratação de serviços caros sem discussão suficiente com os moradores. Após reclamações, alguns condôminos ingressaram judicialmente para anular a decisão, alegando ausência de amplo debate.
- Em outro condomínio, um assunto sobre melhorias na segurança foi amplamente discutido por todos durante a assembleia, permitindo esclarecimentos detalhados antes da votação, garantindo transparência e validade das decisões tomadas.



Sobre o Autor

Alexandre Berthe Pinto, é advogado inscrito na OAB/SP há mais de vinte anos, ao longo de sua carreira já teve a oportunidade de ser entrevistado pelos principais meios da imprensa do Brasil, existindo farta documentação sobre seu histórico de atuação nos mais diversos sites de buscas e disponíveis no site do escritório, que leva seu nome.

Redes Sociais e Contato:

Facebook: [/alexandreberthe.advogado](#)

Instagram: [@alexandre_berthe](#)

TikTok: [@duvidajuridica](#)

WhatsApp: +55 11 94335-8334

Telefones: 11 5093-2573 / 11 5093-5896

Site: www.alexandreberthe.com.br

E-mail: contato@alexandreberthe.com.br



⚠ Consultas: Todas as consultas são realizadas após prévio agendamento, que deverá ser realizado através dos números de telefones informados.

✖ Direitos Autorais: Protegido por Direitos Autorais, compartilhamento e reprodução autorizada, desde que mantida a integridade do seu conteúdo e indicada a fonte.

