

Assembleia Geral e Multa Condominial

Eric Keller Tavares de Camargo
Advogado - eric@dlac.com.br

Assembleia Geral

Conceito:

- ▶ É o foro deliberativo no qual os principais temas de interesse do condomínio devem ser discutidos para tomada de decisões.

Tipos de Assembleia Geral:

- ▶ **Assembleia Geral Ordinária**
- ▶ **Assembleia Geral Extraordinária**

Assembleia Geral

- ▶ Requisitos Básicos Aplicáveis a ambas:
- ▶ Edital, constando claramente o local, data e hora.
- ▶ Ordem do dia de forma clara
- ▶ Prazo e forma de convocação devidamente observados (convenção)
- ▶ Obrigatória a convocação de TODOS os condôminos, sob pena de nulidade - Art. 1354 do C.C.
- ▶ No Edital deve constar quem convocou a Assembleia - Pode ser convocada pelo síndico ou por $\frac{1}{4}$ dos condôminos
- ▶ Lavratura da respectiva ATA (Presidente e Secretário)
- ▶ Apenas uma decisão de assembleia substitui uma decisão de assembleia - Salvo decisão judicial

Da Assembleia Geral Ordinária

- ▶ Obrigatória Por Lei - Art. 1350 do C.C. - Anualmente DEVE ser convocada pelo síndico. Se não o fizer, o Juiz decidirá a pedido de qualquer condômino
- ▶ Previsão Orçamentária - Estipulação do orçamento e valor da taxa condominial
- ▶ Aprovação das contas do período findo - Conselho Fiscal recomenda aprovação ou não, porém a prerrogativa de aprovação é exclusiva da assembleia.
- ▶ Alteração do Regulamento Interno

Assembleia Geral Extraordinária

- ▶ Convocação específica para discutir e deliberar os assuntos da ordem do dia
- ▶ Observação de quórum, se necessário
- ▶ Não há “assuntos gerais”
- ▶ Assembleia “Aberta” - Prática. Não há legislação específica neste sentido. Razoabilidade de prazo

Assuntos que só podem ser tratados em Assembleia

- ▶ Alteração da convenção
- ▶ Eleição de Sindico e demais órgãos
- ▶ Aplicação de fundo de reserva
- ▶ Realização de obras de grande monta
- ▶ Rateio extra
- ▶ Destituição de síndico
- ▶ Investir outra pessoa, no lugar do síndico com poderes de representação
- ▶ Alteração de Fachada
- ▶ Alteração da forma de rateio
- ▶ Alteração de destinação de área comum
- ▶ Etc...

Pode o inquilino participar e votar nas Assembleias Gerais?

► Lei 4.591/64

Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembléia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

.....

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

C.C.

Art. 1.335. São direitos do condômino:

...

III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite.

DEBATES E DÚVIDAS

- ▶ Condômino Inadimplente, com acordo em vigência e em dia?
- ▶ Posso convocar 2 assembleias para o mesmo dia?
- ▶ Procuração deve ter firma reconhecida?
- ▶ Quantas procurações cada condômino pode ter?
- ▶ ...

Multa Condominial

- ▶ É o procedimento administrativo pelo qual um condômino é punido por comportamento contrário às normas impostas, Código Civil (arts. 1336 e 1337), convenção ou regulamento interno.

Procedimento Administrativo

- ▶ Formalização do ato praticado
- ▶ Data, hora, local e presentes no local
- ▶ Garantia integral da ampla defesa e do contraditório.
Notificação prévia.
- ▶ Observação inequívoca das regras da Convenção/RI
- ▶ Embasamento jurídico para aplicação da penalidade e seu valor

Documentos (provas)

- ▶ É fundamental que se tenha a certeza do fato ocorrido
- ▶ Do autor do fato e sua unidade
- ▶ Testemunhas
- ▶ Relato não pode ser apócrifo

Comportamento Antissocial

Art. 1.336. São deveres do condômino:

....

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Comportamento Antissocial

- ▶ Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.
- ▶ Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

Recente Decisão

► RECURSO ESPECIAL Nº 1.247.020 - DF (2011/0069453-5)

RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

RECORRENTE : GRUPO OK CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADO : ANDRÉ LUIS DEL CASTILO ROCHA E OUTRO(S)

RECORRIDO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BRASÍLIA TRADE CENTER

ADVOGADO : HERIBALDO MACEDO E OUTRO(S)

EMENTA

Recente Decisão

► RECURSO ESPECIAL. DIREITO CONDOMINIAL. DEVEDOR DE COTAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS. CONDÔMINO NOCIVO OU ANTISOCIAL. APLICAÇÃO DAS SANÇÕES PREVISTAS NOS ARTS. 1.336, § 1º, E 1.337, CAPUT, DO CÓDIGO CIVIL. POSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE CONDUTA REITERADA E CONTUMAZ QUANTO AO INADIMPLEMENTO DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS. INEXISTÊNCIA DE *BIS IN IDEM*. RECURSO NÃO PROVIDO.

Boa Noite!

DLA & CAMARGO



DUCHOVNI • LIMA • ASSIS

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Eric Keller Tavares de Camargo

OAB/SP 255.124 - eric@dlac.com.br