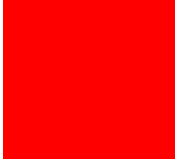


Ciclo de Palestras

Assembleia em Sessão Permanente
Animais Domésticos de Apoio Emocional
Instalação de Carros Elétricos
Alterações do Código Civil



Assembleia Em Sessão Permanente



Código Civil

Artigo 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:

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;

II - fiquem expressamente convocados os presentes e sejam obrigatoriamente convocadas as unidades ausentes, na forma prevista em convenção;

III - seja lavrada ata parcial, relativa ao segmento presencial da reunião da assembleia, da qual deverão constar as transcrições circunstanciadas de todos os argumentos até então apresentados relativos à ordem do dia, que deverá ser remetida aos condôminos ausentes;

IV - seja dada continuidade às deliberações no dia e na hora designados, e seja a ata correspondente lavrada em seguimento à que estava parcialmente redigida, com a consolidação de todas as deliberações.

§ 2º Os votos consignados na primeira sessão ficarão registrados, sem que haja necessidade de comparecimento dos condôminos para sua confirmação, os quais poderão, se estiverem presentes no encontro seguinte, requerer a alteração do seu voto até o desfecho da deliberação pretendida.

§ 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” (NR)

O QUE É IMPORTANTE OBSERVAR

Edital de Convocação

Não há
obrigatoriedade de
constar do edital
inicial a possibilidde
de sessão
permanente.

Indicação de data, horário e local (ou forma)

Após decidido pela
assembleia,
necessário
estabelecer dia,
horário e local.

Necessidade de deliberação

Os presentes
precisam deliberar
sobre a
continuidade -
maioria simples.

Convocação para a sessão permanente

Os presentes saem
convocados e os
ausentes precisam
ser (no mesmo
prazo previsto na
convenção).

Ata parcial

Necessário redigir ata parcial, com os assuntos discutidos e enviar tal ata junto com a nova convocação.

Possibilidade de mudança de voto

O voto pode ser alterado. E será mantido se não houver manifestação.

Novo Edital de Convocação

Os ausentes precisam ser convocados e tal edital deve acompanhar a ata parcial.

Registro final dos votos

Cada uma das assembleias deve conter o registro dos votos. E a parte final, a conclusão das deliberações.

Prazo máximo da primeira prorrogação

A primeira prorrogação precisa acontecer em no máximo 60 dias, podendo ser em prazo menor.

Registro da ata somente quando finalizadas as sessões

A ata somente deve ser registrada quando terminada a última sessão.

Prazo máximo a partir da segunda prorrogação

A partir da segunda prorrogação, o prazo máximo é de 90 dias contados a partir da primeira assembleia.

Assinaturas de presidentes e secretários distintos

Todos assinam ao final, com indicação de qual sessão estavam presidindo ou secretariando.

Questões práticas

Algumas questões não são indicadas na legislação e dificilmente nas Convenções, especialmente dos condomínios mais antigos.

PRESIDENTE E SECRETÁRIO

Definir se em cada uma das assembleia será eleito novo presidente e secretário ou se devem permanecer os mesmos eleitos na primeira

PROCURAÇÕES

Indicação na procuração de possibilidade de validade em caso de sessão permanente. Ou deliberação na assembleia acerca da validade ou necessidade de nova procuração.

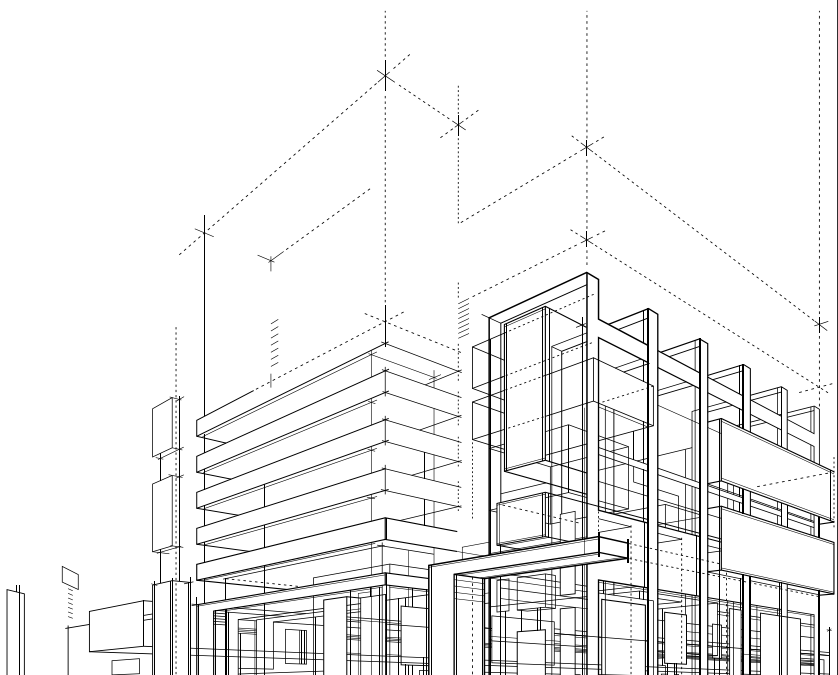
REGISTROS DE VOTOS ENTRE SESSÕES

Em caso de uso de plataformas para registros de votos, necessário deixar claro na assembleia, registrado em ata e após aprovação dos presentes.

Para tais situações, recomendamos deliberação com aprovação da maioria simples para maior segurança jurídica.



Animais Domésticos



Animais de Apoio Emocional

O que é um Cão de Assistência ou Apoio Emocional?

É um cão que passa por um processo de socialização, educação e treinamento especializados. Uma de suas funções é de permanecer ao lado de seu tutor em tempo integral, acompanhando nos mais variados locais permitidos pela entrada destes cães.

Projeto de Lei n. 33/2022 – Apensado ao PL n. 10286/2018

Dispõe sobre o direito da pessoa com deficiência mental, intelectual ou sensorial de ingressar e permanecer em ambientes de uso coletivo acompanhado de cão de apoio emocional.

Projeto de Lei n. 33/2022 – Apensado ao PL n. 10286/2018

Dispõe sobre o direito da pessoa com deficiência mental, intelectual ou sensorial de ingressar e permanecer em ambientes de uso coletivo acompanhado de cão de apoio emocional.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o direito da pessoa com deficiência mental, intelectual ou sensorial de ingressar e permanecer em ambientes de uso coletivo acompanhado de cão de apoio emocional.

Art. 2º É assegurado à pessoa com deficiência mental, intelectual ou sensorial acompanhada de cão de apoio emocional o direito de ingressar e de permanecer com o animal em todos os meios de transporte e em estabelecimentos abertos ao público, de uso público e privados de uso coletivo, desde que observadas as condições impostas por esta Lei.

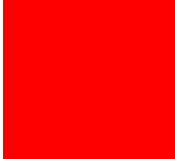
Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo aplica-se a todas as modalidades e jurisdições do serviço de transporte coletivo de passageiros, inclusive em esfera internacional com origem no território brasileiro.

Art. 3º Constitui ato de discriminação, a ser apenado com interdição e multa, qualquer tentativa de impedir ou dificultar o gozo do direito previsto no art. 2º desta Lei.

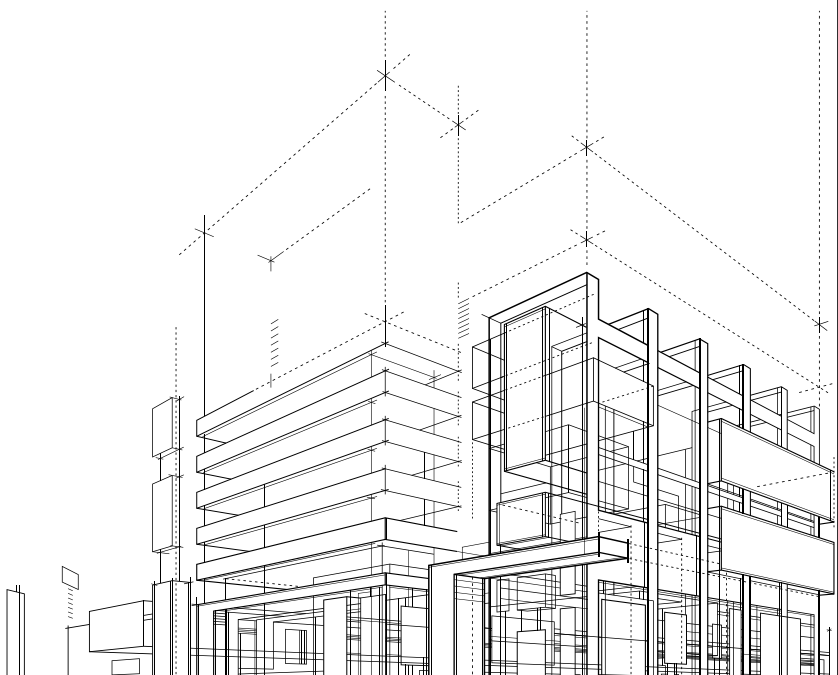
Decisão Judicial

AUTOS N. 2033717-03.2022.8.26.0000 AGRAVO DE INSTRUMENTO

EMENTA: Agravo de instrumento Ação declaratória – Indeferimento de tutela de urgência (acesso do elevador social com o cão de suporte emocional) - A agravante tem amplo acesso ao elevador de serviço com seu cão - Confirma-se decisão - Nega-se provimento ao recurso.



Instalação de Carregadores Elétricos



QUESTÕES POLÊMICAS

VAGAS PRÓPRIAS
E USO DE ESPAÇO
COMUM.

DIREITO INDIVIDUAL
X
DIREITO COLETIVO

LIMITAÇÕES
TÉCNICAS

CÓDIGO CIVIL

Art. 96. As benfeitorias podem ser voluptuárias, úteis ou necessárias.

§ 1º São voluptuárias as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor.

§ 2º São úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem.

§ 3º São necessárias as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore.

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.

DECISÕES

Condomínio edilício - Ação declaratória que visa nulidade de votação em assembleia - Autores pretendem autorização para instalar tomada elétrica individual na garagem para carregamento de veículo híbrido - Projeto submetido à votação em assembleia e reprovado pela maioria - **Laudopericial produzido nos autos indica viabilidade técnica para atender à solicitação particular dos autores** - Contudo, aponta a necessidade de adequação suplementar das instalações elétricas do condomínio para novas solicitações, o que poderia inviabilizar a instalação do ponto de energia para todos os condôminos - **Princípio da igualdade entre os condôminos que deve ser observado** - Autores que ficariam em situação de vantagem em relação aos demais - **Interesse individual que não pode se sobrepor ao da coletividade** - Deliberação assemblear que é soberana - Improcedência mantida - Recurso ao qual se nega provimento. Apelação 1051513-12.2018.8.26.0114, Rel. Des. Mário Daccache, 29ª

DECISÕES

O condomínio réu, por ora, não tem nenhuma obrigação - legal ou convencional - de fornecer tomadas elétricas para carregamento de veículos elétricos ou híbridos a todos os condôminos.

É certo também que os autores, tal como aduzido pelo réu, tinham ciência de que o prédio não possuía instalação adequada para recarga de carros elétricos ou híbridos. Pelo que consta, os autores adquiriram o imóvel em 2012 (p. 22/23), mas o veículo em questão só foi comprado anos depois, em 2018 (p.130). Ao adquirir esse tipo de veículo, os autores sabiam que o carregamento elétrico só poderia ser feito em locais específicos.

DECISÕES

AÇÃO COMINATÓRIA – CONDOMÍNIO EDILÍCIO - Autor que pretende obter autorização para, sob sua responsabilidade e custeio, **implantar tomada para carregamento de veículo híbrido em uma de suas vagas de garagem** o que lhe foi negado pelo Condomínio réu - Sentença de improcedência - Recurso do autor - Descabimento - Réu que logrou demonstrar que a pretensão ora debatida foi submetida a decisão assemblear e recusada por maioria de votos, o que, por si só basta para fins de improcedência da demanda - **Vaga de garagem que embora seja de uso privativo, localiza-se em espaço comum** Precedente desta Câmara - Honorários recursais devidos. RECURSO DESPROVIDO. Apelação 1011178-51.2022.8.26.0003, Rel. Des. Angela Lopes, 28ª Câmara, j. 17.04.2023

DECISÕES

Isso porque as vagas de garagem, embora privativas, localizam-se em área comum do edifício. Nesse contexto, incide a previsão estampada no art. 1.342 do Código Civil, que assim dispõe:

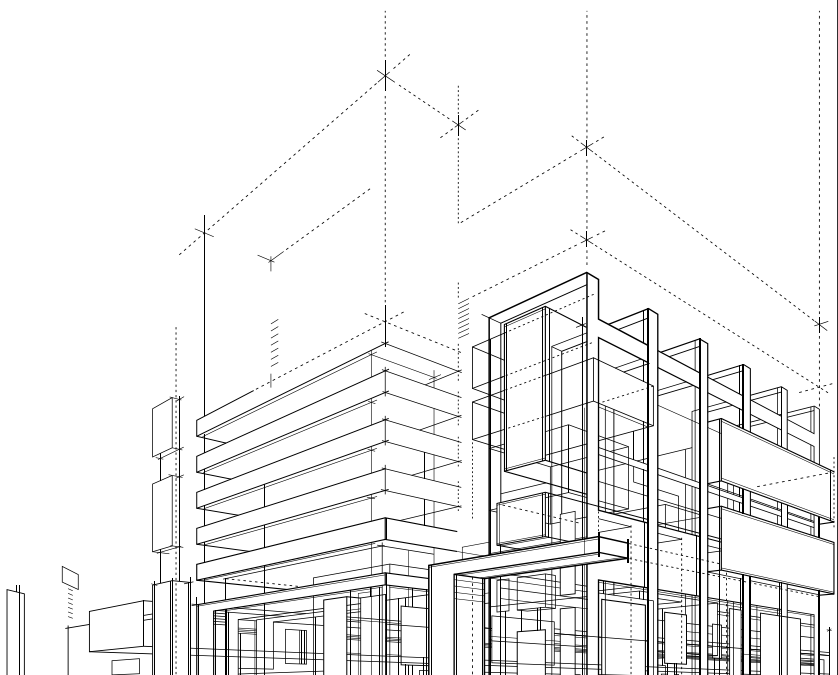
“Art. 1.342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer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

Primeiros Passos

- **Elaboração de projeto elétrico para dimensionamento da carga de todo o condomínio de modo a possibilitar que todos possam instalar a tomada elétrica**
- **Bombeiro**
- **Seguro (devido a possível mudança de risco ou ainda para cláusulas acessórias de dano elétrico)**



Alterações do Código Civil



DÚVIDAS



CONTATOS:

ERIC CAMARGO
eric@dlac.com.br

JOÃO PAULO ROSSI
joapaulorp@gmail.com

LISA B. ALVES LIMA
lisa.lima@eliasmatias.com

LUIZ RIBEIRO COSTA JUNIOR
luizribeiro@lradvocacia.com.br

SERGIO MEIRA
sergio@cassipores.com.br





SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO