

Mudanças no regime das assembleias condominiais (parte 1)

A Lei 14.309/2022 fez importantes alterações no Código Civil no que diz respeito ao desenvolvimento das assembleias condominiais, para disciplinar (a) aquilo que se chama *assembleia em sessão permanente* e (b) as assembleias realizadas por *meio eletrônico*. O texto que segue contém algumas reflexões iniciais sobre as assembleias em sessão permanente.[1](#)



A possibilidade de suspensão da assembleia foi sempre um tema

tormentoso no direito condominial. Em favor da opinião de que as deliberações assembleares deveriam ser tomadas em sessão única subjaz a ideia de que a vontade coletiva somente se forma por meio do debate e confronto de argumentos. A “assembleia, na qualidade de órgão deliberativo, é o palco onde, sob os influxos dos argumentos e dos contra-argumentos, pode-se chegar ao voto que melhor reflita a vontade dos condôminos”. (STJ. REsp 1120140/MG, Rel. Massami Uyeda, j. 06.10.2009).[2](#)

Com base neste entendimento, o Tribunal de Justiça de São Paulo anulou assembleia que foi suspensa por prazo indeterminado para obtenção de votos necessários à aprovação de determinada matéria. Segundo o acórdão, “mesmo que se admitisse a modalidade de assembleia em continuação ou permanente, proposta pelo réu, a ausência de fixação de termo final para que os condôminos votassem acabaria por invalidar o ato.”[3](#)

Doutrina e parte da jurisprudência, no entanto, a admitiam em *casos especialíssimos* e por *brevíssimo tempo*. A esse respeito, Caio Mário da Silva Pereira, embora reconheça que “a assembleia geral se reúna e delibere em ato contínuo” diz não atentar com o bom desenvolvimento dos trabalhos “a suspensão dos trabalhos e prosseguimento em dia subsequente, quer pelo adiantado da hora, quer pela necessidade de coligir elementos ou completar informações”[4](#).

A Lei 14.309/22 acabou com a controvérsia ao admitir expressamente a possibilidade de assembleia em sessão permanente, contanto que observados alguns parâmetros e requisitos.[5](#)

O primeiro é a competência ou atribuição para realização de tal ato. A suspensão é declarada pelo presidente da mesa a quem cabe a direção dos trabalhos; mas, a decisão de suspender é da assembleia, pela maioria dos seus membros. Não se encontra, portanto, entre os poderes do presidente da mesa decidir pela suspensão da assembleia, cabendo-lhe apenas a execução material de tal ato. Como já alertava J. Nascimento Franco, antes mesmo das alterações legais, “a declaração de sessão permanente é

matéria exclusiva da Assembleia e não do Presidente, que apenas pode tomar a iniciativa de submetê-la à consideração do plenário"[6](#). De igual modo, constitui lamentável irregularidade fazer constar no edital de convocação, que, ausente quórum para votação, a assembleia será suspensa e colocada em sessão permanente para obtenção de votos.

Em segundo lugar, está o prazo pelo qual poderá durar a suspensão. A sessão em continuação deve ser realizada em até 60 dias e poderá ser prorrogada quantas vezes for necessário; a assembleia colocada em sessão permanente, porém, precisa ser concluída em até 90 dias. A data e hora da sessão em continuação já deve ser designada na própria assembleia que deliberou por sua suspensão.

O que ocorre se a assembleia se realizar fora do prazo? Não parece ser o caso de se anular a sessão em continuação; a melhor solução é simplesmente negar eficácia aos votos obtidos na primeira assembleia que não foram ratificados na segunda. Ou seja, a sessão em continuação ocorrida fora do prazo deve ser admitida como uma nova assembleia, sem conexão com a anterior, caso os requisitos necessários para tanto estejam presentes (convocação regular, existência de quórum mínimo de instalação etc.). Opera-se uma conversão substancial (CC, art. 170). Semelhante solução deve ser dada caso a sessão em continuação se realize dentro do prazo, mas em dia e hora distintos daquele que foi designado. Ficam desconsiderados os votos proferidos na assembleia anterior quanto à matéria cuja deliberação ficou suspensa, iniciando-se uma nova votação a votação a respeito. E essa nova assembleia, evidentemente, poderá ser até mesmo suspensa, caso ali não se chegue ao quórum qualificado.

A lei diz que a assembleia pode ser suspensa desde que “fiquem expressamente convocados os presentes e sejam obrigatoriamente convocadas as unidades ausentes”. Há, aqui, uma impropriedade de redação. Primeiro: não se convocam “unidades”, e sim os condôminos titulares dessas unidades. Além disso, o modo como veio redigida pode dar a entender que os presentes não precisam receber o edital de convocação relacionado à sessão em continuação. A convocação formal (na forma da convenção) somente seria obrigatória para os ausentes. Não parece que essa seja uma boa interpretação. Isso porque os presentes não são obrigados a guardar, de memória, data, horário e ordem do dia da sessão em continuação. E, considerando que raramente as atas são lavradas e *distribuídas* no mesmo ato, eles ficariam sem um documento formal em mãos que possa ser utilizado, não só para a lembrança, mas, também, para impugnação de eventual irregularidade.

A sessão em continuação não depende de quórum mínimo para sua instauração. Não se trata de nova assembleia, mas, apenas de sua continuação^{[7](#)}. A ausência de quórum mínimo de instalação, no entanto, impede que a sessão em continuação (caso realizada irregularmente) possa se converter em uma *nova assembleia*.

Por identidade de motivos, não há necessidade de nova escolha do presidente da mesa diretora dos trabalhos. Quem presidiu a assembleia suspensa continua a fazê-lo na sessão em continuação, assim como nas subsequentes caso estas ocorram. A substituição do presidente da mesa somente deverá ocorrer em caso de impedimento ou recusa em conduzir os trabalhos, caso em que a assembleia escolher novo presidente.

Outro aspecto importante a ser observado é a lavratura de “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” (inc. III).

Aqui há, ao menos, duas impropriedades técnicas⁸ de redação. A primeira diz respeito à expressão “segmento presencial” que poderia levar à absurda conclusão de que a suspensão não poderia ocorrer em assembleias realizadas por meio eletrônico ou híbridas. A segunda está na parte na qual diz que a ata parcial deverá ser remetida aos condôminos ausentes. Na verdade, essa ata deve ser remetida a todos os condôminos, como, aliás, qualquer ata.

Essa ata, embora parcial, é materialmente definitiva com relação aos assuntos cuja votação foi encerrada e sobre os quais não se deliberou pela suspensão. Assim, por exemplo, se foi votada a eleição do síndico (que demanda maioria simples) e suspensa a assembleia para se tentar obter quórum para a aprovação de uma reforma voluntária, quanto ao primeiro assunto, a votação é definitiva, não podendo ser revisitada na sessão em continuação.

Como a assembleia pode ser suspensa por mais de uma vez, lavram-se quantas atas parciais quanto forem necessárias. O conteúdo das atas parciais deve ser consolidado na ata definitiva, lavrada após a conclusão da assembleia.

Caso a sessão em continuação não ocorra (por ausência de quórum, por exemplo) ou venha a ser anulada em razão de irregularidade formal, a ata parcial torna-se definitiva e aquela matéria que ensejou a suspensão deve ser considerada reprovada.

O §2º do art. 1.353 do Código Civil diz que os votos proferidos serão registrados, sem que haja necessidade de sua ratificação na assembleia em continuação. Não diz, porém, onde esse registro será feito. O melhor é que esse registro se dê na ata parcial, garantindo maior transparência e possibilidade de controle. A lei impede, porém, que o registro se dê de outra forma (preservação de cédulas, guarda de mapa de votação, gravações e outros meios idôneos que permitam a verificação de autenticidade e conteúdo). Não obstante, insista-se que o registro em ata é a melhor solução.

Os condôminos que já votaram não precisam confirmar seus votos na sessão em continuação; poderão, não obstante, comparecer e alterar seu voto, caso desejem.

O condômino impedido de votar na assembleia suspensa por se encontrar inadimplente poderá fazê-lo na sessão em continuação, caso, até o momento de sua realização, tenha quitado os débitos condominiais.

No [próximo texto](#) serão tratadas as alterações legislativas que recaem sobre as assembleias realizadas por meio eletrônica

Continua [parte 2](#)

Esta coluna é produzida pelos membros e convidados da Rede de Pesquisa de Direito Civil Contemporâneo (USP, Humboldt-Berlim, Coimbra, Lisboa, Porto, Roma II —Tor Vergata, Girona, UFMG, UFPR, UFRGS, UFSC, UFPE, UFF, UFC, UFMT, UFBA, UFRJ e UFAM).

1 A assembleia por meio eletrônico será tratada em uma segunda coluna.

2 Em igual sentido é a lição de Modesto Carvalhosa, para quem a assembleias é “o instrumento eficaz que tem o acionista de confrontar suas opiniões com a dos demais. É, com efeito, na assembleia geral que pode ocorrer troca de pontos de vista e, assim, a intervenção minoritária. Esta tem seu peso nas decisões, na medida em que, ao arguir as questões propostas, não se considera a sua participação no capital, mas, principalmente, o seu poder de persuasão e a justeza de seus argumentos. Insista-se no aspecto ideal desses fundamentos. Diferentemente, portanto, do voto por consulta, que isola os acionistas, a deliberação em assembleia geral os reúne para formar a vontade coletiva.” (*Comentários à Lei das Sociedades Anônimas*, 2º vol, 5ª edição, p. 769). Embora os comentários digam respeito a assembleia realizada no âmbito de Companhia, não há razão para não aplicá-los às deliberações assembleares em geral.

3 TJSP; Apelação Cível 0003830-48.2014.8.26.0045, Rel. J.L. Mônaco da Silva, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 27.08.2020.

4 PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. 14 ed. São Paulo: Grupo GEN, 2021. E-book, item 96-A.

5 Art. 1.353. Em segunda convocação, a assembléia 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.

[6](#) FRANCO, J. Nascimento. *Condomínio*, 5 ed. São Paulo: Saraiva, 2005, p.126.

[7](#) “O prosseguimento dos trabalhos em sessão permanentes não pode ser considerado outra Assembleia, bem como Assembleia reunida em segunda convocação, uma vez que a reunião subsequente é, do ponto de vista legal, simples continuidade da anterior” (FRANCO, J. Nascimento. *Condomínio*, 5 ed. São Paulo: Saraiva, 2005, p.125)

[8](#) Há, ainda, uma impropriedade de estilo no emprego do termo “reunião” que poderia ser facilmente suprimido sem prejuízo da compreensão do texto. A inclusão deste termo, no entanto, não interfere na interpretação.

Date Created

23/01/2023