

# ASSEMBLÉIA CONDOMINIAL

Por Cristiano De Souza Oliveira  
Advogado e consultor jurídico condominial  
[cdesouza@adv.oabsp.org.br](mailto:cdesouza@adv.oabsp.org.br)

Falar sobre assembléia condominial, para muitos é sinônimo de discussões não saudáveis, porém para a nossa legislação é o lugar democrático onde se prima pela transparência da administração e se delibera sobre soluções aos problemas existentes no condomínio.

Para uma boa assembléia, três fases são necessárias:

## **Antes da Assembléia:**

Quando da convocação, não só os itens constantes de pauta devem estar comunicado, sempre que possível deve constar da convocação informações complementares, tais como resumo de orçamentos, valor das quotas extras a serem cobradas por unidade, fotos e croquis, em suma, tudo que possa esclarecer os participantes, com a finalidade de que as discussões possam se dar antes da reunião, ficando para o dia apenas a deliberação e o mínimo de discussão.

## **Na Assembléia:**

O presidente da Assembléia deve saber conduzir a reunião democraticamente, tendo controle absoluto sobre os itens a serem discutidos, por isso deve estar preparado, sabendo cada e tendo as informações de cada item. Aconselho a todo o futuro presidente de assembléia a assistir a TV Senado ou Câmara para saber como se posicionar e fazer uma boa votação.

O condomínio deve estar aberto para o recebimento de intenções de voto, voto por carta, voto por procuração.

A regra é não ser exceção, e a exceção não ser regra, assim nas procurações e voto por carta, a assinatura do signatário é aceita como verdadeira até que se prove o contrário.(princípio da boa fé).

Nada pode ser obscuro, tudo precisa e deve ser claro, porém quando ainda não se possui orçamentos, por exemplo, ou se delibera pela "carta branca" a uma comissão indicada, ou se dá carta branca ao síndico e comissão administrativa, sempre com um teto máximo de gastos, onde se houver estouro no orçamento, os responsáveis devem solicitar uma nova assembléia.

## **Posteriormente à Assembléia:**

O síndico, por ser o administrador do condomínio, o que convoca a assembléia, deve preparar o informativo a todos os condôminos e possuidores, sobre as deliberações tomadas, isto no prazo de 08 dias subseqüentes após a assembléia.

Observem que não se trata de enviar cópia da ata, mas sim informativo de deliberações.

Todos estes itens devem estar de acordo com a Convenção Condominial, caso contrário segue a Convenção vigente.