



Márcio L. Spimpolo

- Advogado pós-graduado em Direito Civil, Direito Processual Civil e Direito Imobiliário;
- Mestrando em Resolução de Conflitos e Mediação pela *UEA* (Espanha);
- Professor e Coordenador da Pós-Graduação em Direito e Gestão Condominial da FAAP;
- Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB-12ª Subseção-RP;
- Diretor Regional IBRADIM (Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário);
- Diretor Acadêmico da ANACON (Associação Nacional da Advocacia Condominial);
- Colunista das Rádios CBN Ribeirão Preto, Araraquara e São Carlos no quadro 'Condomínio Legal';
- Colunista dos Portais Sindiconet, Síndico Legal e ACidadeOn

**PRINTE A TELA E MARQUE O
NOSSO INSTAGRAM**



@marcio_spimpolo

ASSEMBLEIAS TEORIA E PRÁTICA





**ASSEMBLEIA
CONSTITUINTE
PERMANENTE**

1823



**SÍNDICO
D.PEDRO I**

CONSELHO



CONDOMÍNIO DE TENDAS/BARRACAS SÍNDICO MOISÉS



CONVOCAÇÃO POR TROMBETAS DE PRATA



**CONVOCAÇÃO VIA CORREIOS NO TEMPO DOS
REIS
2 CRÔNICAS 30:6**



LEI 14.309/22

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), **para permitir a realização de assembleias e reuniões virtuais de condomínios edilícios, bem como para possibilitar a sessão permanente de condôminos.**



**ASSEMBLEIA EM
SESSÃO PERMANENTE**

“Art.1.353.

.....

.....

§ 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:

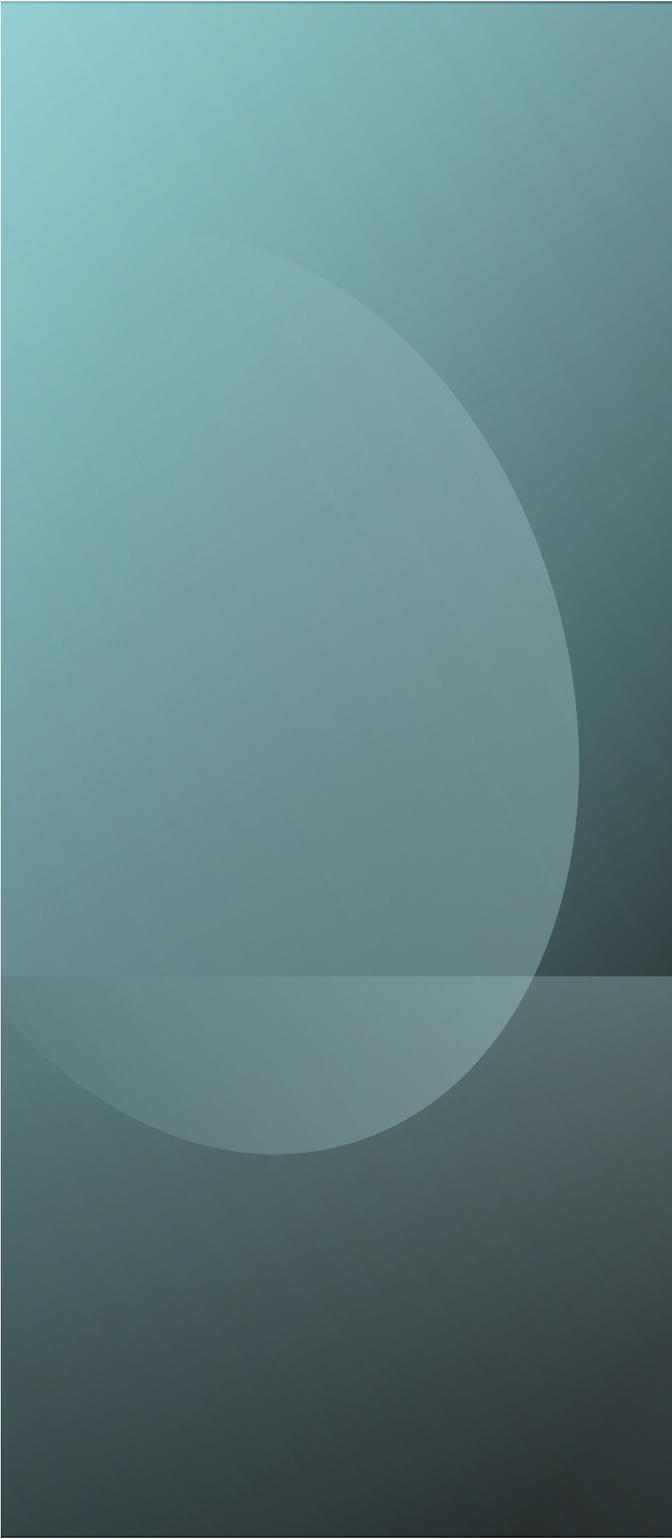
+

•

0

**QUORUM ESPECIAL
NÃO ATINGIDO**

**DECISÃO POR
ALTERAR O
FORMATO PARA
'PERMANENTE',
PELA MAIORIA DOS
PRESENTES**



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;

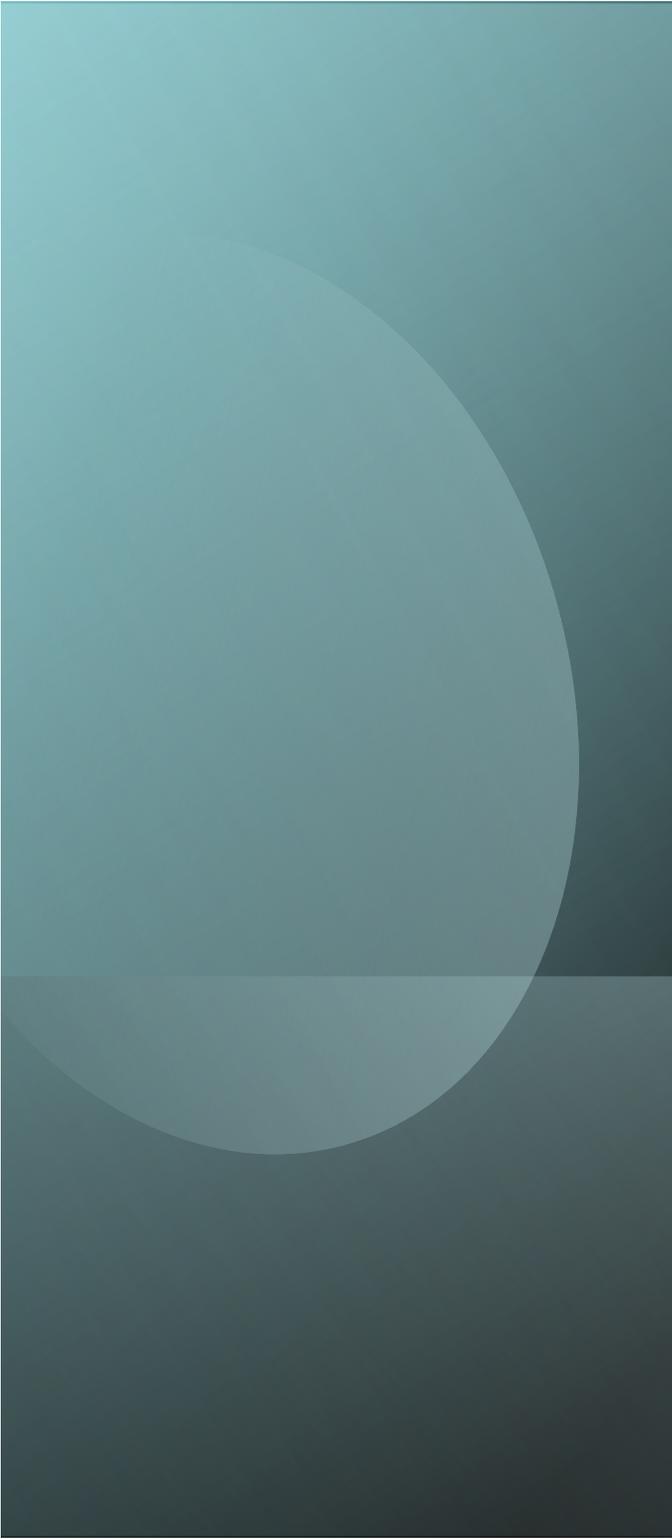
+

•

0

**Data da próxima
Assembleia
> 60d**

**Pauta a ser
considerada**



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

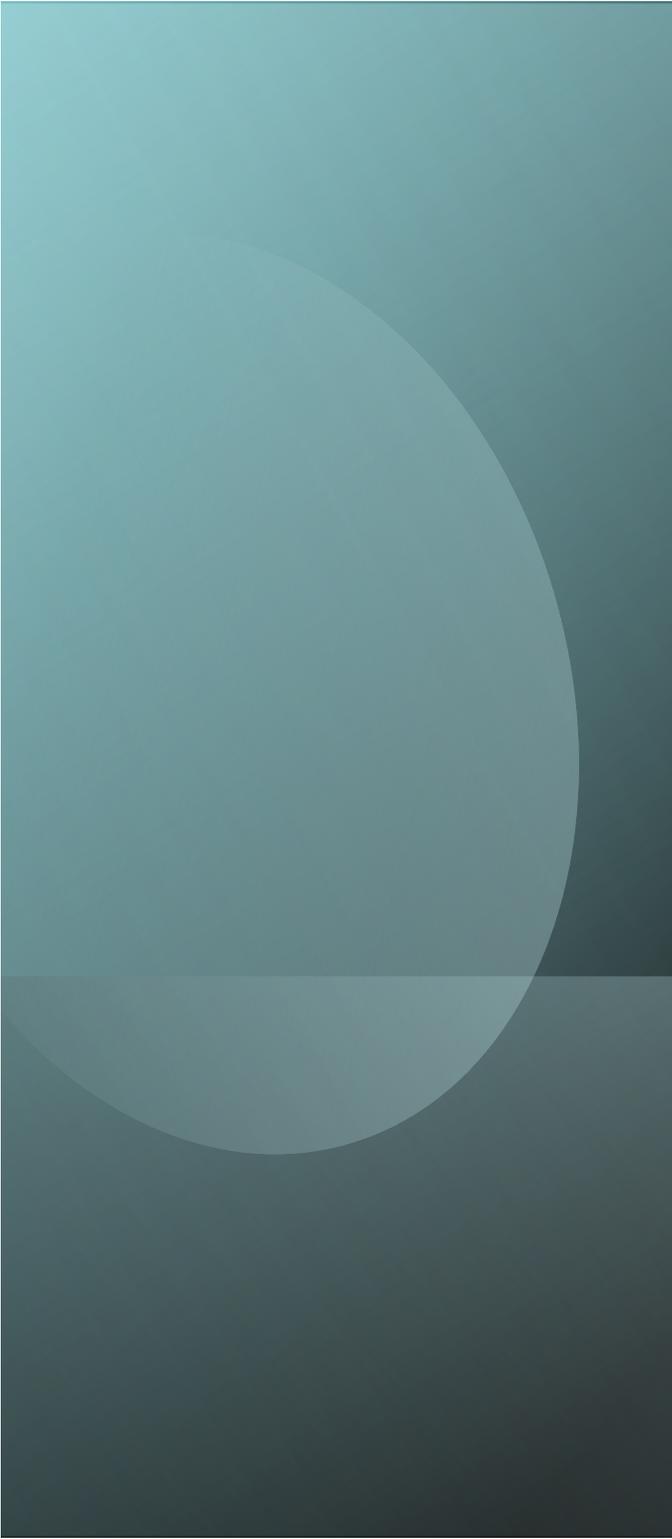
+

•

0

**Presentes
saem
convocados**

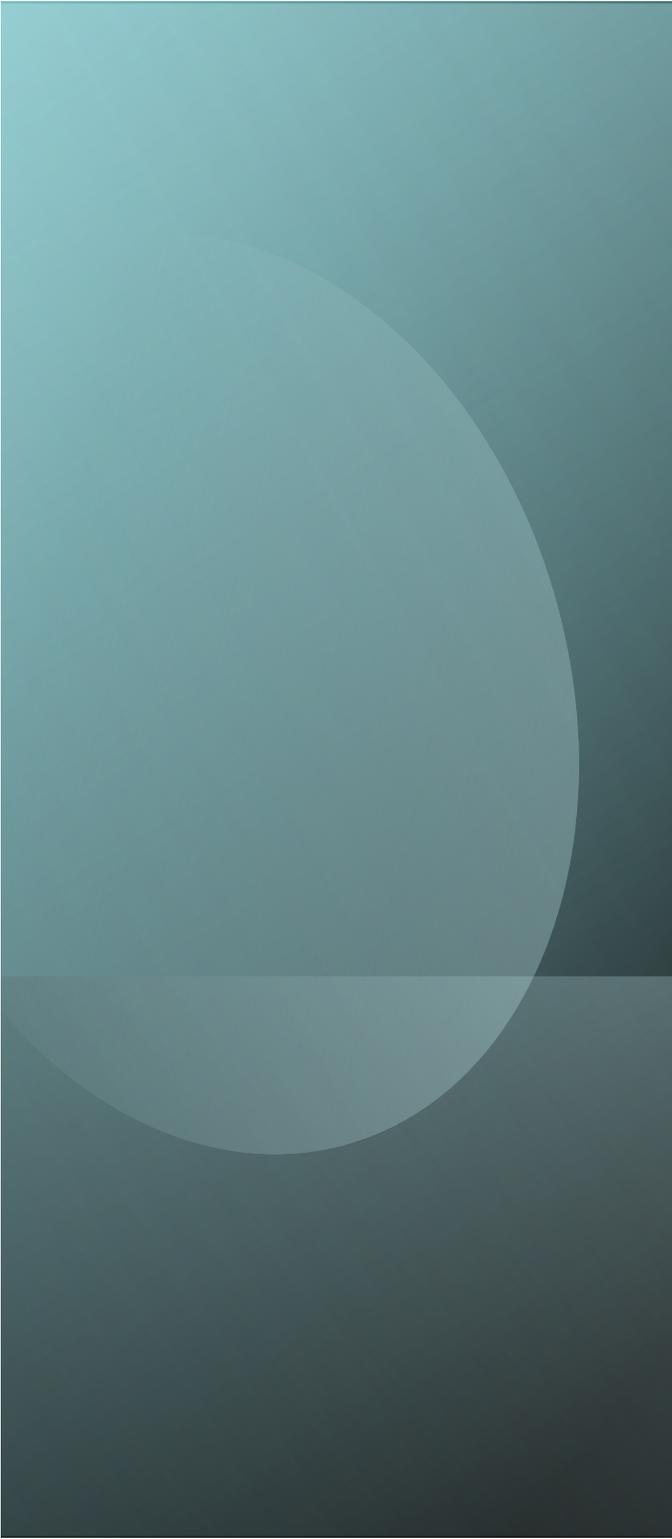
**Ausentes
devem ser
convocados**



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;**



**Ata Parcial encaminhada
para os 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.

+

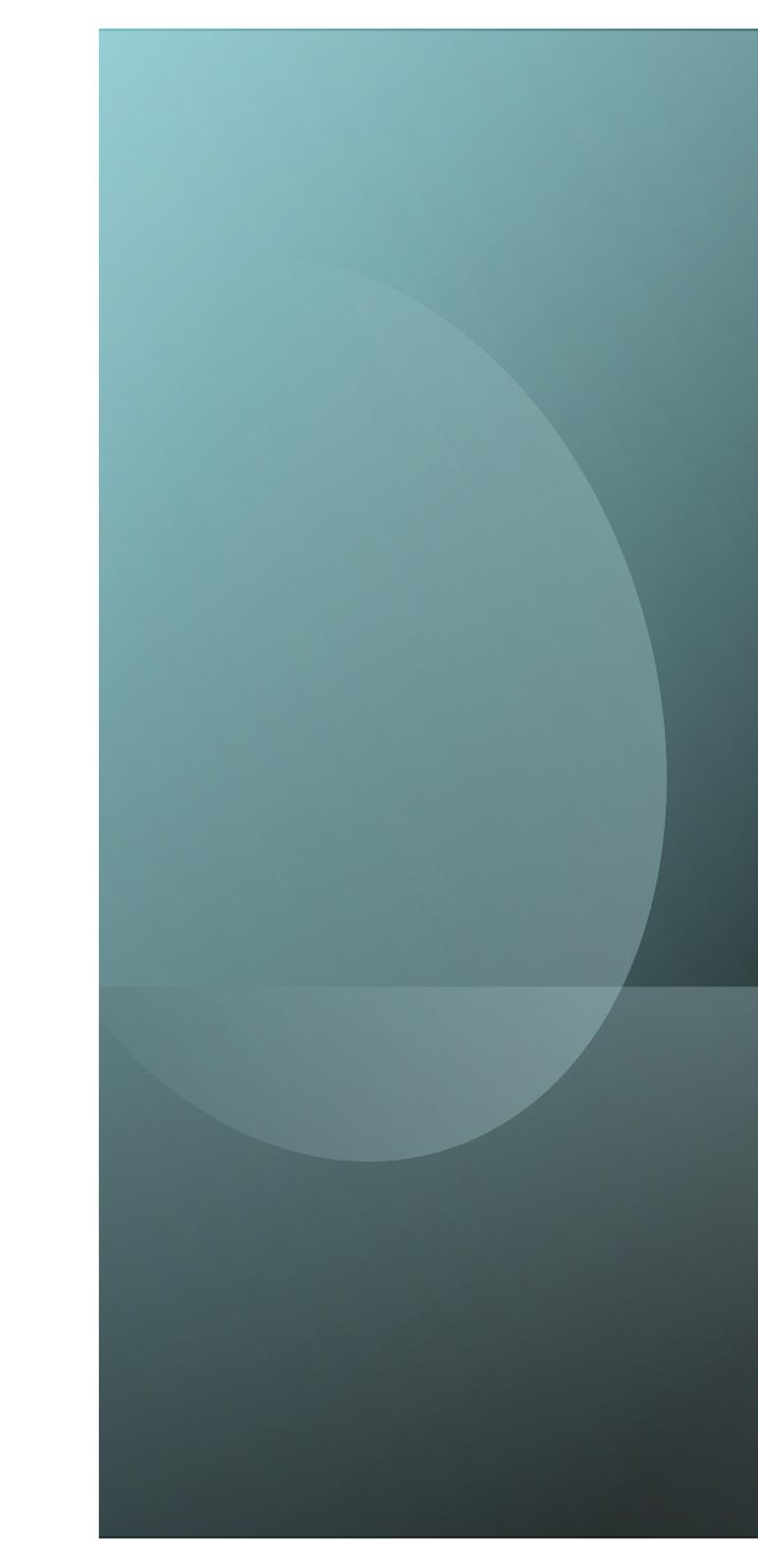
0



NOVA Ata Parcial ou definitiva encaminhada para os ausentes ou para todos.

.

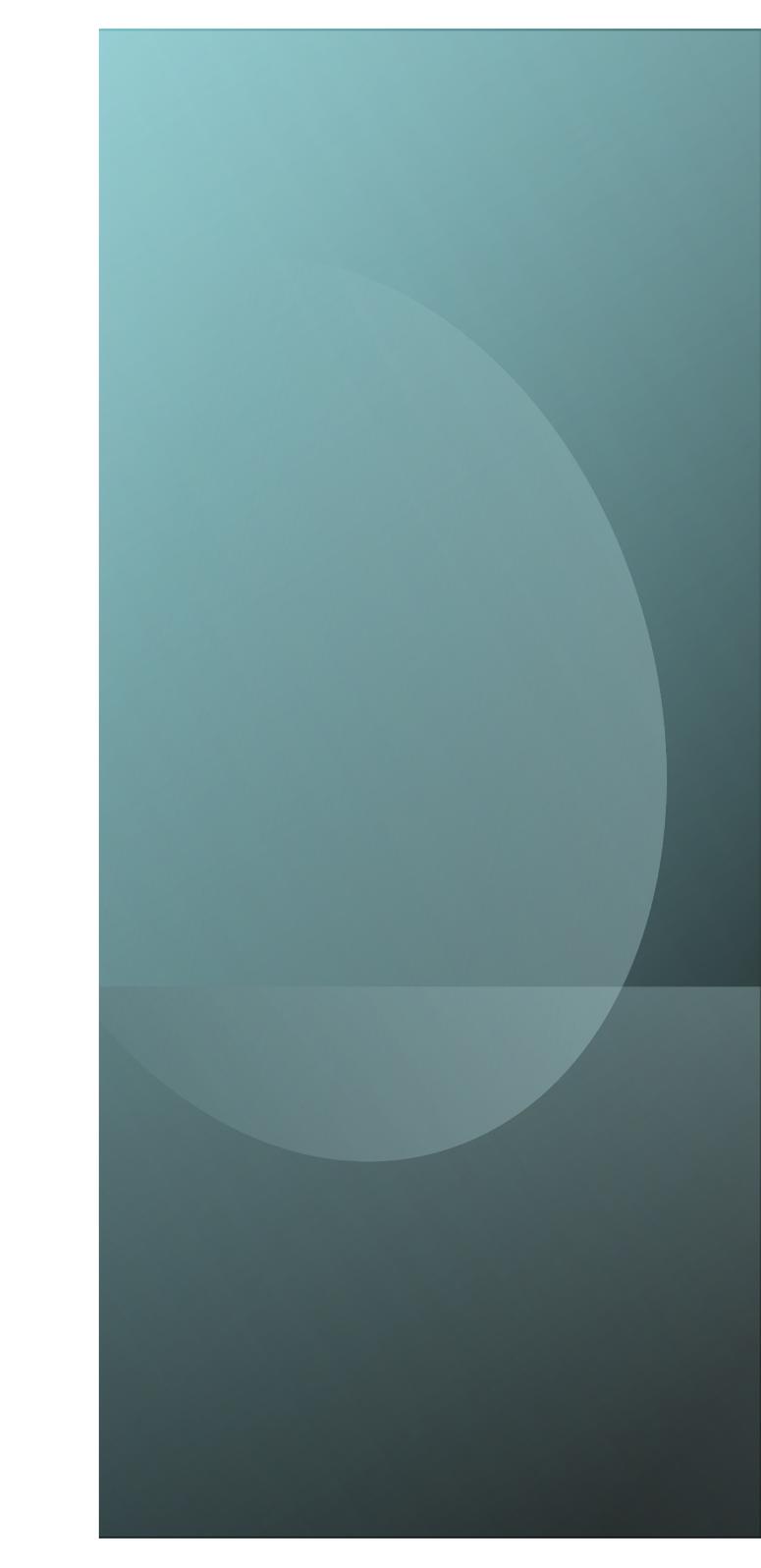




§ 2º Os votos consignados na primeira sessão ficarão registrados, sem que haja necessidade de comparecimento dos condôminos para sua confirmação, os quais poderão, se estiverem presentes no encontro seguinte, requerer a alteração do seu voto até o desfecho da deliberação pretendida.

- **Quem esteve presente na primeira assembleia pode retornar e alterar o seu voto**





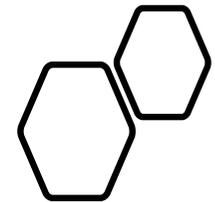
§ 3º A sessão permanente poderá ser prorrogada tantas vezes quantas necessárias, desde que a assembleia seja concluída no prazo total de 90 (noventa) dias, contado da data de sua abertura inicial.”

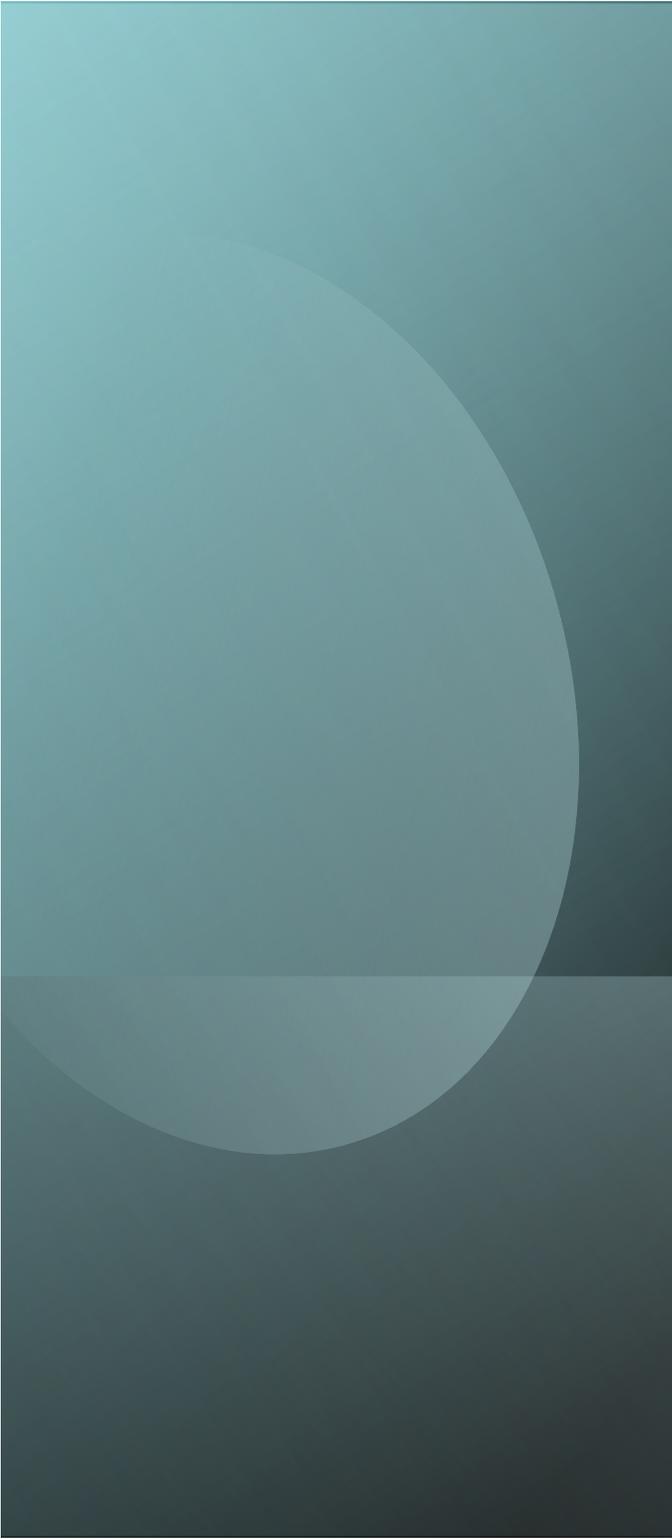
- **Possibilidade de várias assembleias**
- **Prazo máximo de 90d a contar da primeira**



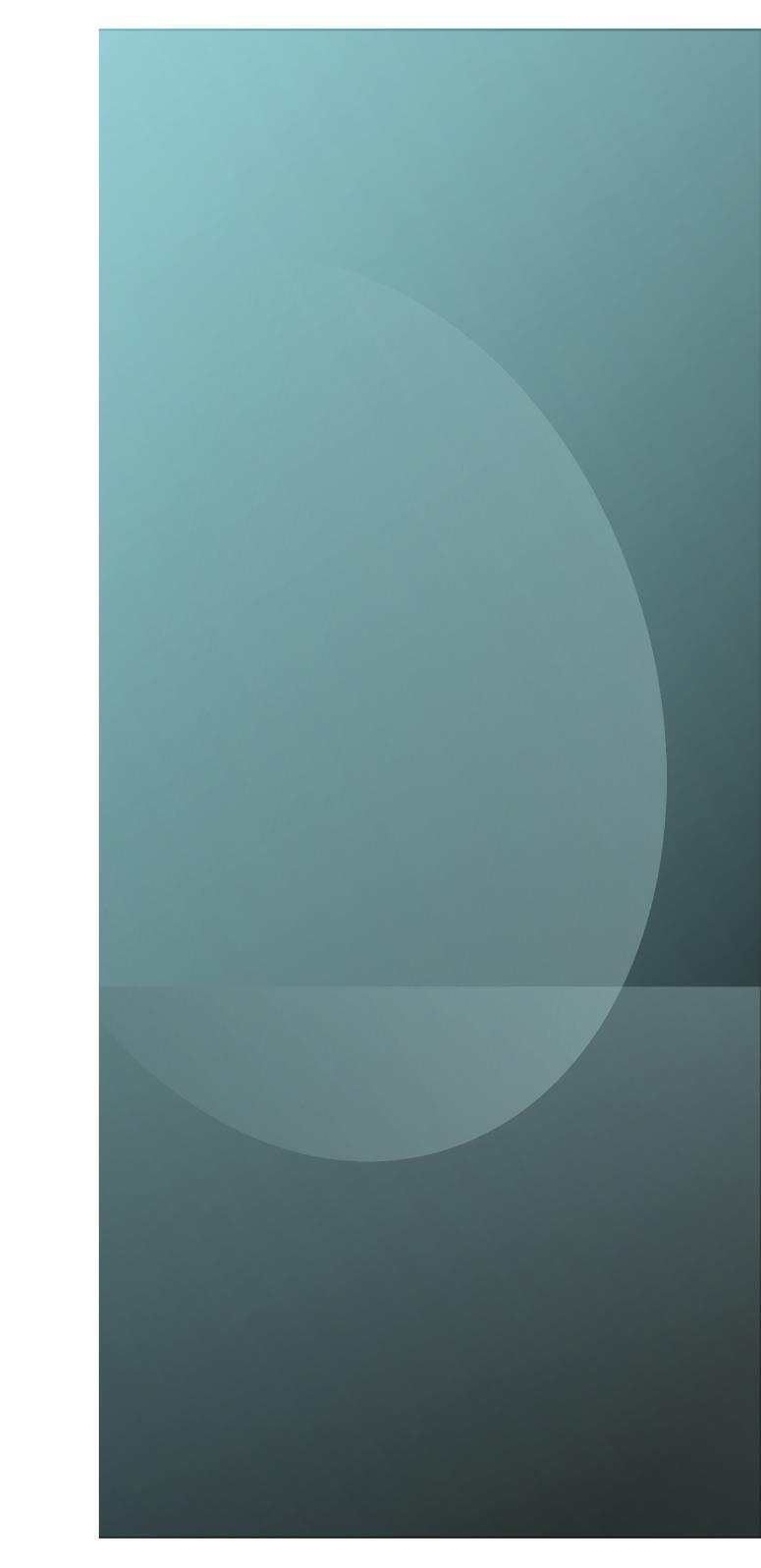


**ASSEMBLEIA
ELETRÔNICA**





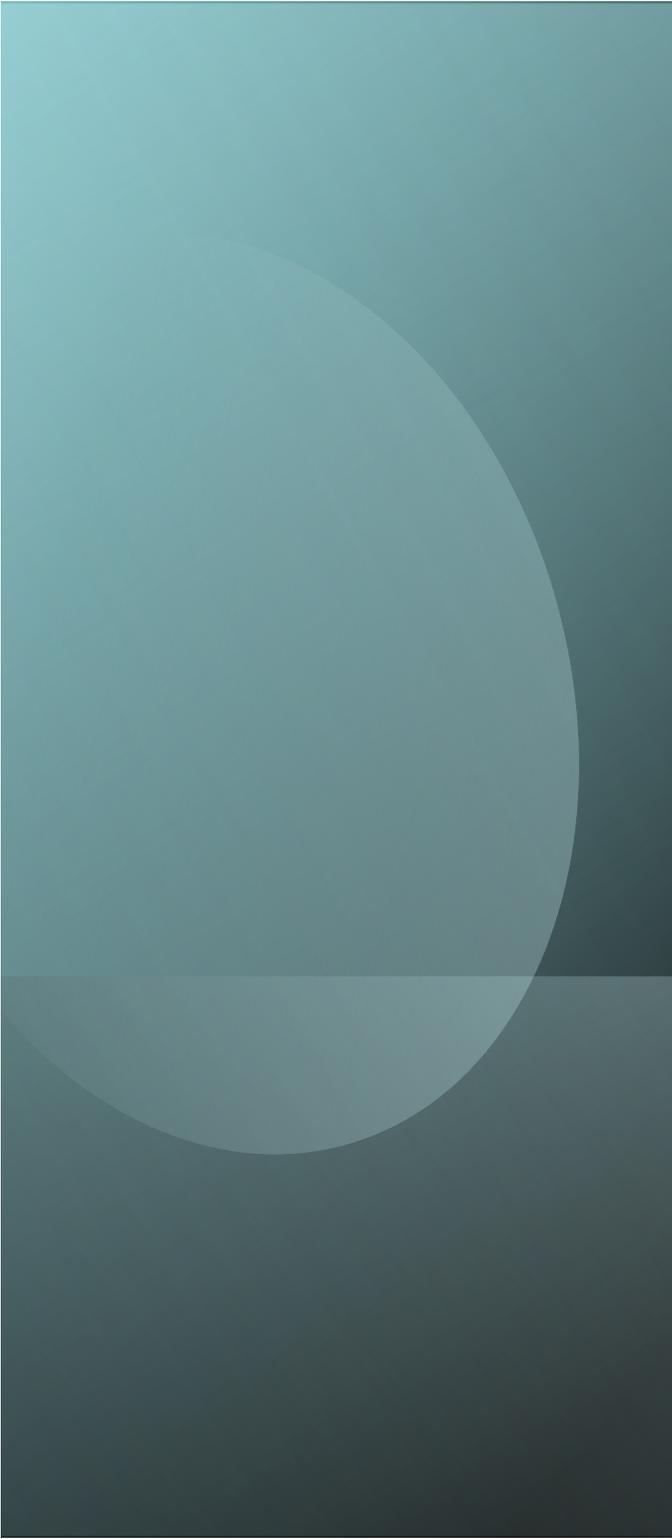
“Art. 1.354-A. A convocação, a realização e a deliberação de quaisquer modalidades de assembleia poderão dar-se de **forma eletrônica, desde que:**



CONVOCAR

REALIZAR

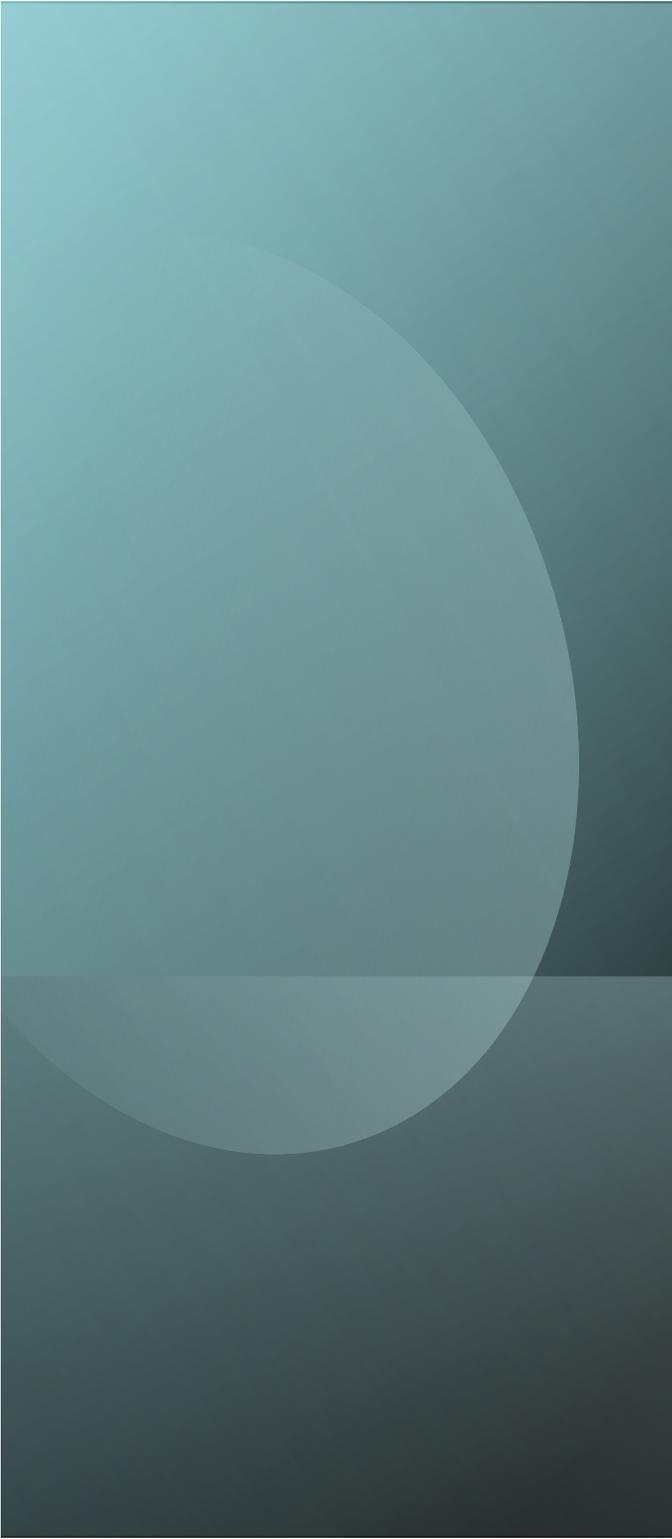
DELIBERAR



I - tal possibilidade não seja vedada na convenção de condomínio;

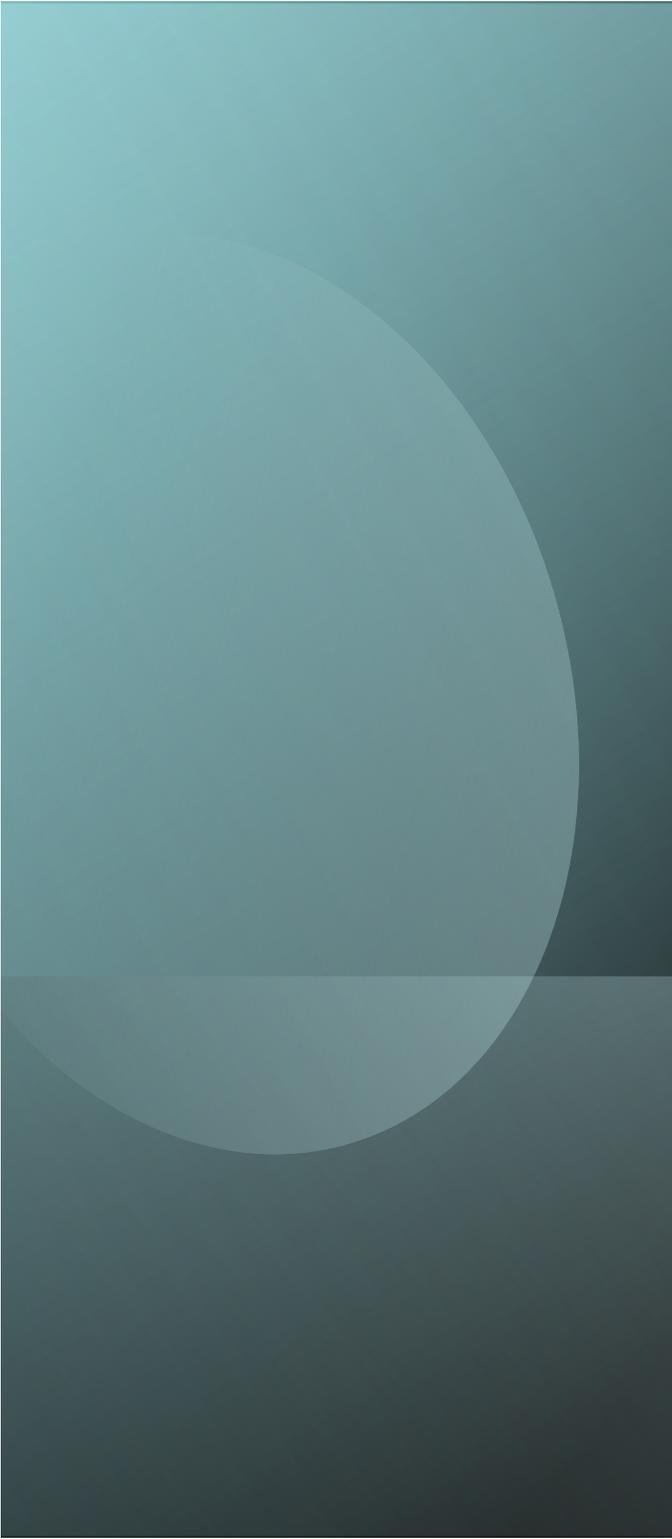
VIDE 1334, III

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;



II - sejam preservados aos condôminos os direitos de voz, de debate e de voto.

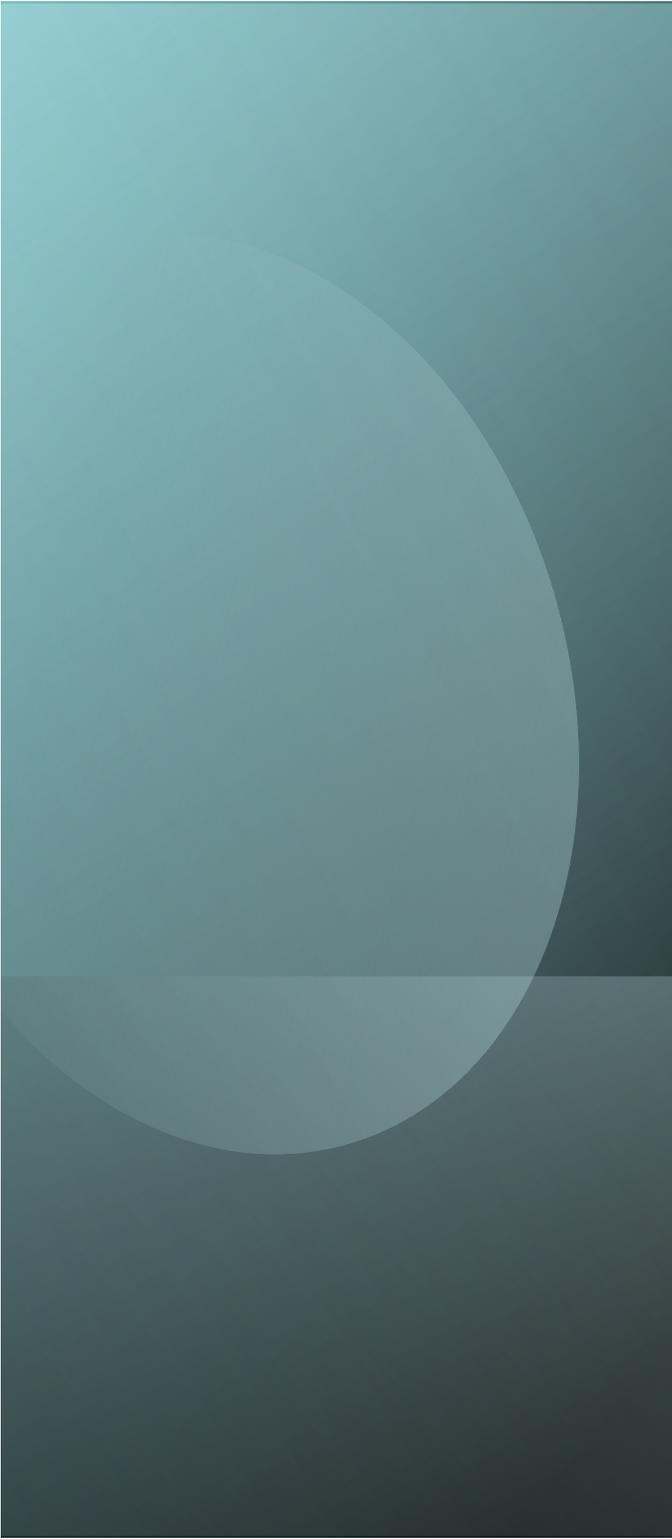




§ 1º Do instrumento de convocação deverá constar que a assembleia será realizada por meio eletrônico, bem como as instruções sobre acesso, manifestação e forma de coleta de votos dos condôminos.

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

- **Meio Eletrônico;**
- **Instruções sobre acesso e manifestação;**
- **Como será feito o voto**



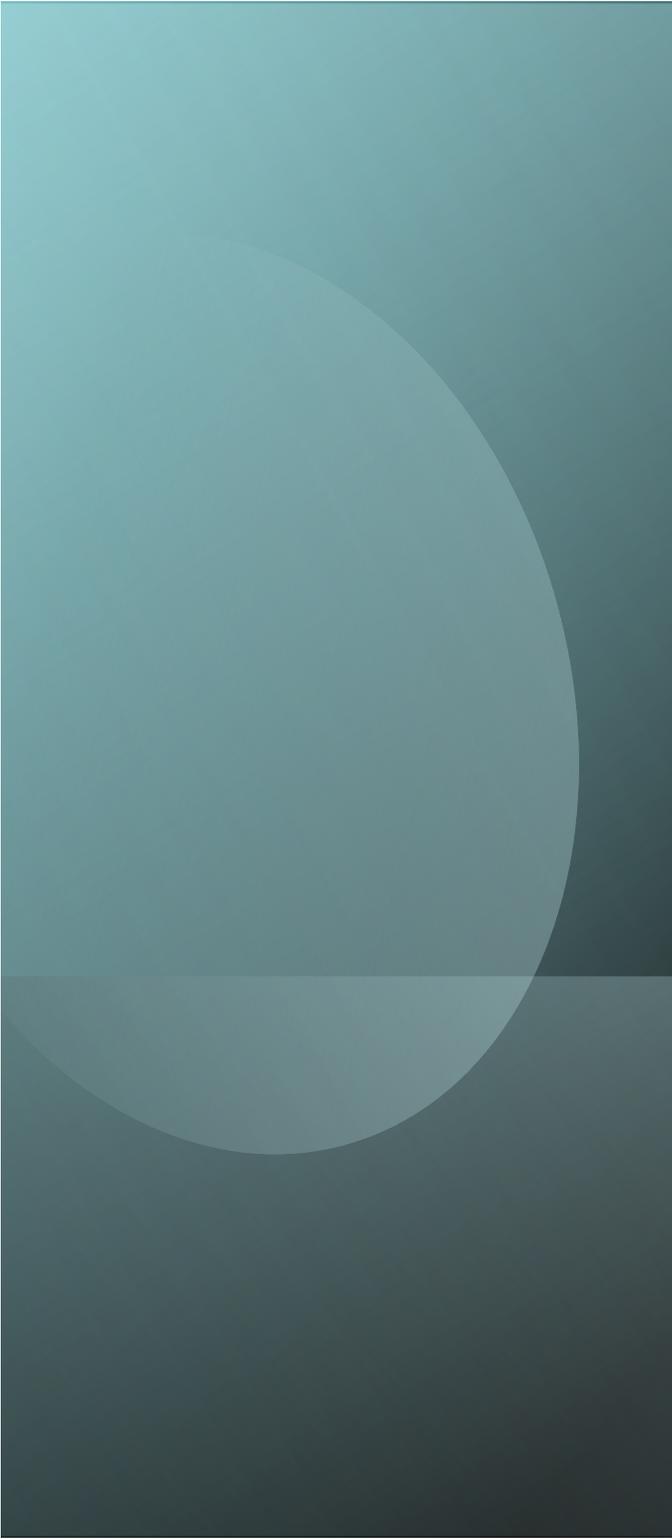
§ 2º A administração do condomínio não poderá ser responsabilizada por problemas decorrentes dos equipamentos de informática ou da conexão à internet dos condôminos ou de seus representantes nem por quaisquer outras situações que não estejam sob o seu controle.





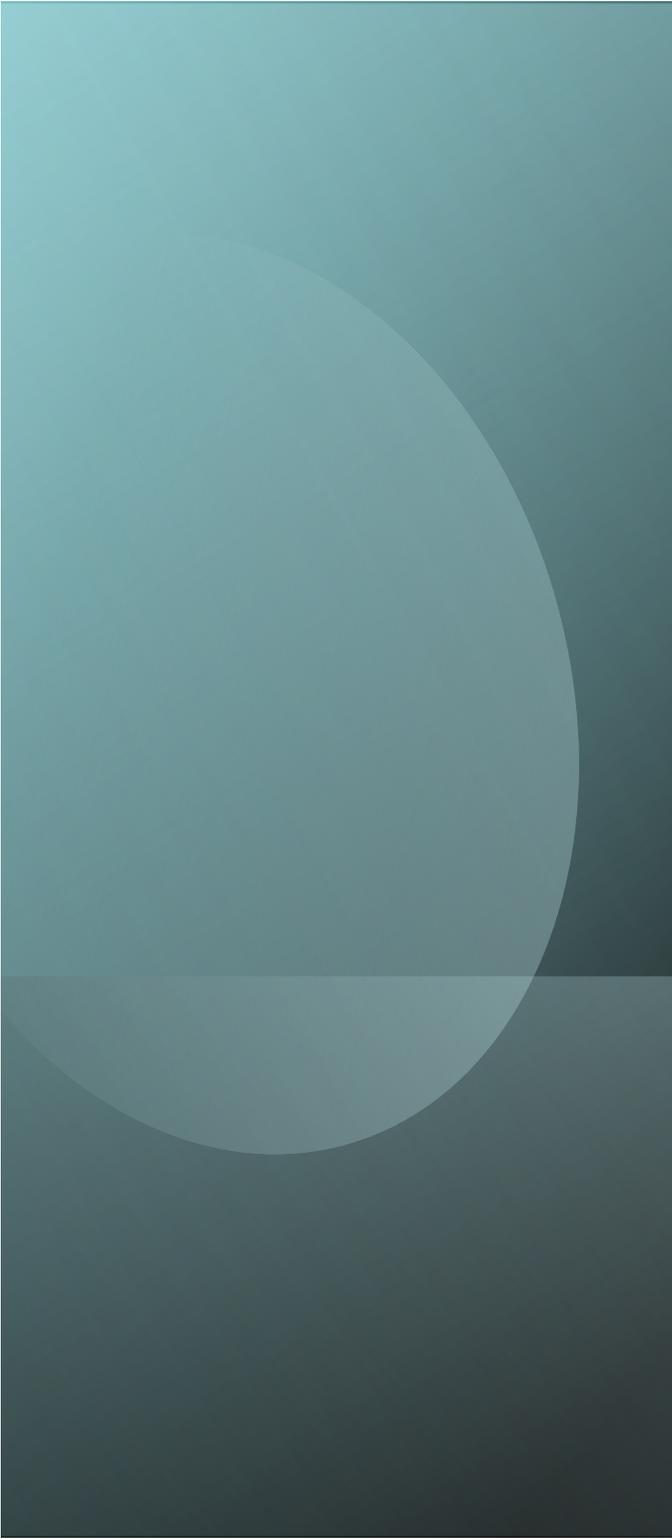
§ 3º Somente após a somatória de todos os votos e a sua divulgação será lavrada a respectiva ata, também eletrônica, e encerrada a assembleia geral.





§ 4º A assembleia eletrônica deverá obedecer aos preceitos de instalação, de funcionamento e de encerramento previstos no edital de convocação e poderá ser realizada de forma híbrida, com a presença física e virtual de condôminos concomitantemente no mesmo ato.



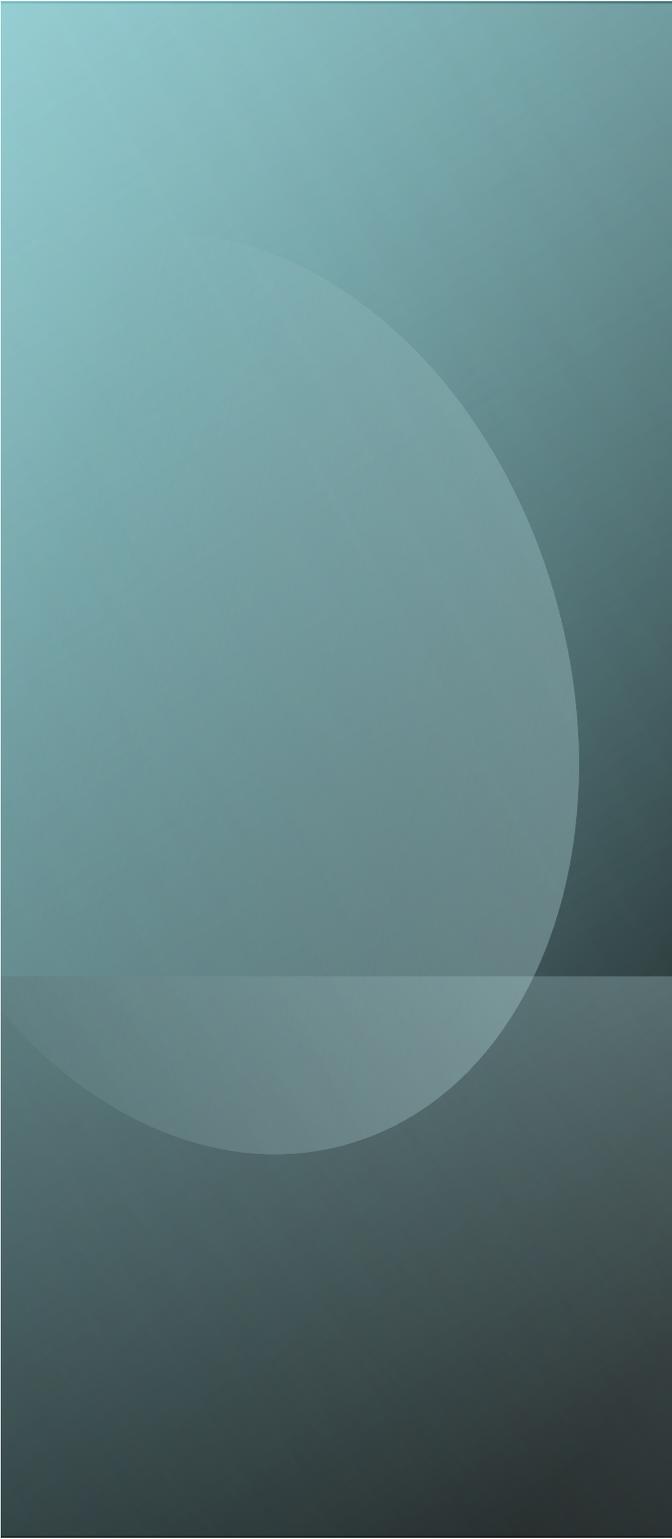


§ 5º Normas complementares relativas às assembleias eletrônicas poderão ser previstas no regimento interno do condomínio e definidas mediante aprovação da maioria simples dos presentes em assembleia convocada para essa finalidade.



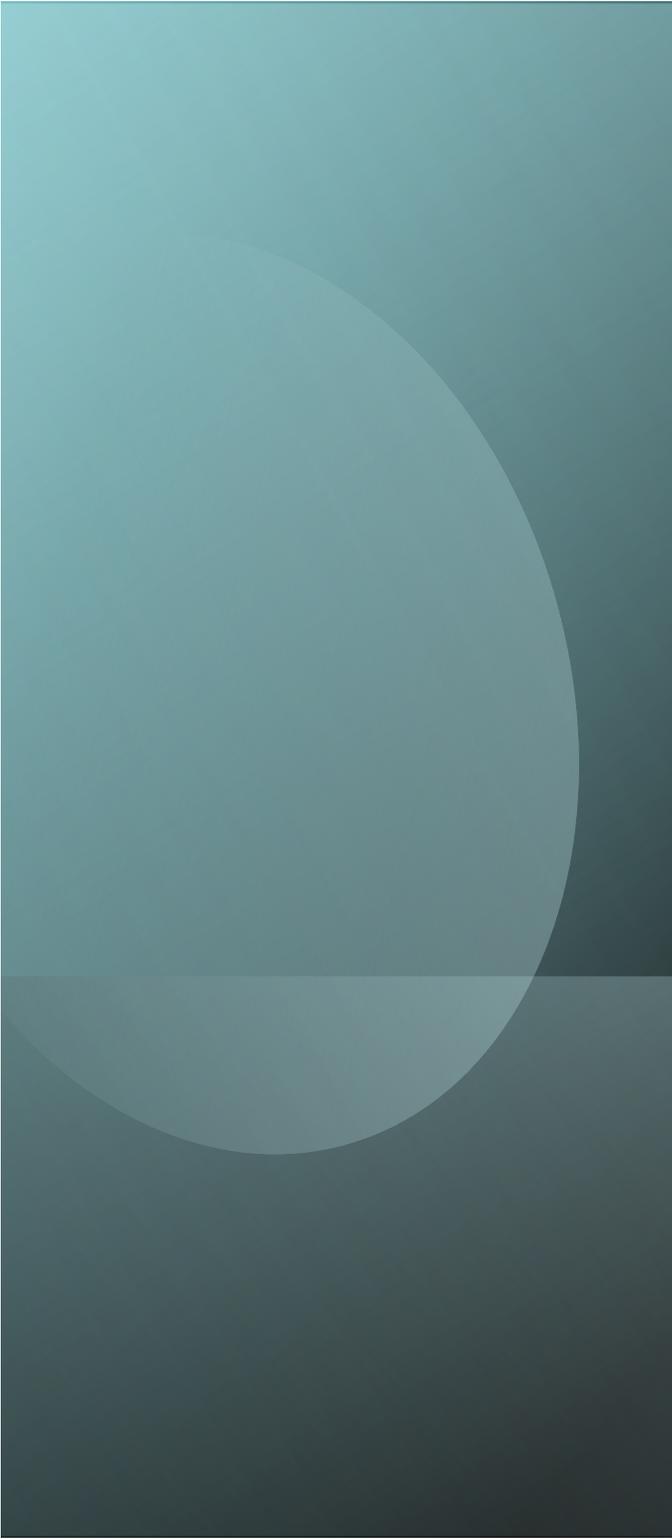
REGIMENTO INTERNO





§ 6º Os documentos pertinentes à ordem do dia poderão ser disponibilizados de forma física ou eletrônica aos participantes.”

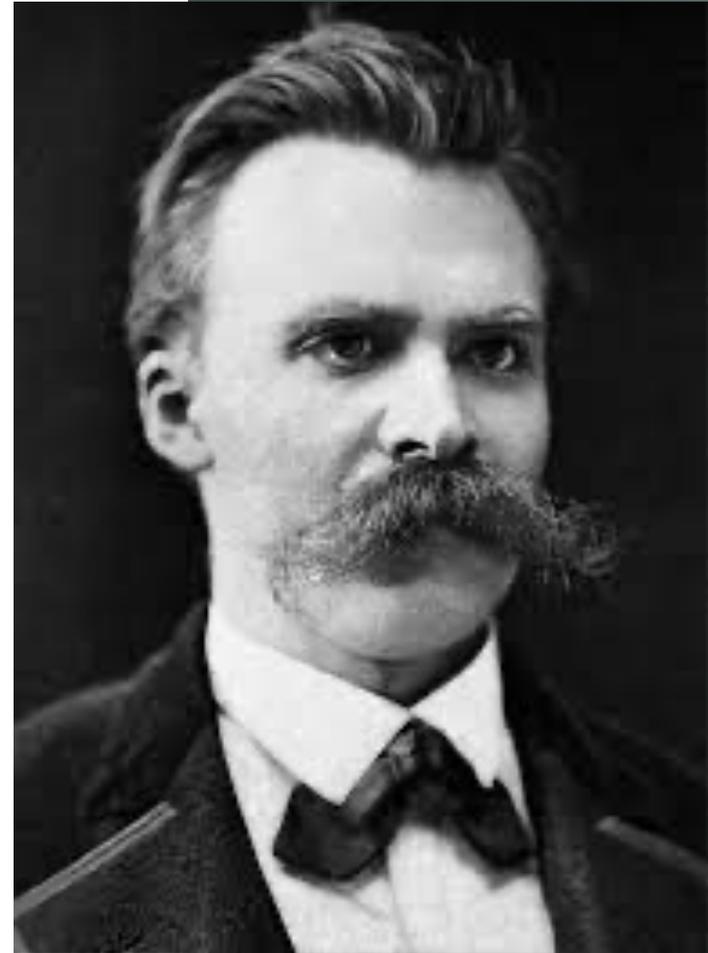
ALERTA PARA O ART. 1354-CAPUT

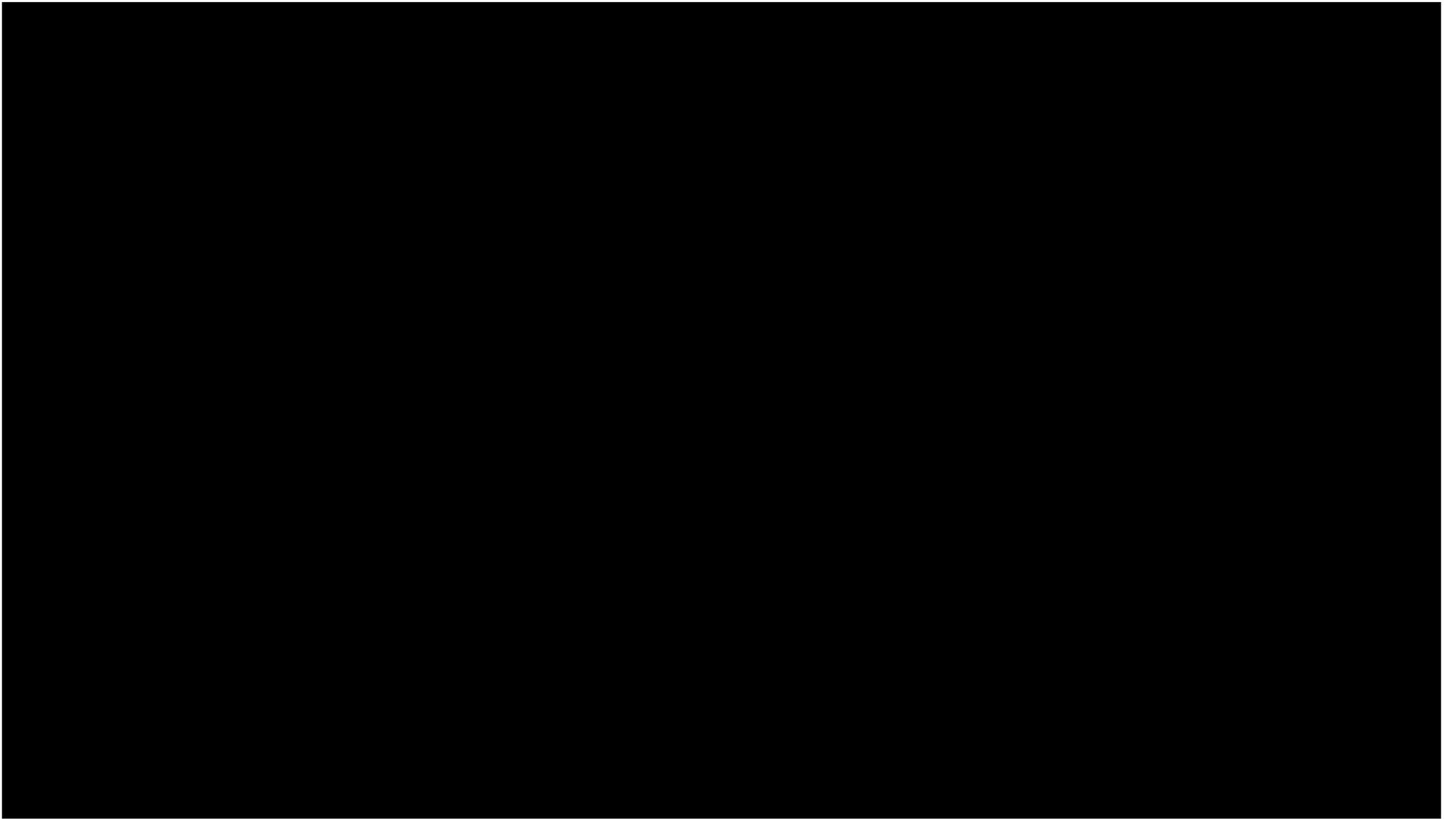


**Art. 1.354. A assembleia não
poderá deliberar se todos os
condôminos não forem
convocados para a reunião.**

“A loucura é a exceção no indivíduo, mas regra nos grupos”

Friedrich Nietzsche







CONDOMÍNIOS PELO MUNDO



OBRIGADO!



marcio_spimpolo
condominiospelomundo