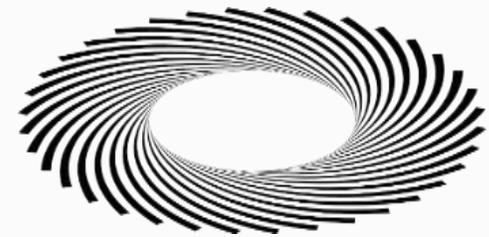




# O SÍNDICO NÃO CUMPRE A DECISÃO DA ASSEMBLEIA.



**AAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

MATÉRIA PUBLICADA NA REVISTA DIRECIONAL CONDOMÍNIOS EM 06/07/2.016:  
[HTTPS://WWW.DIRECIONALCONDOMINIOS.COM.BR/SINDICOS/ANTONIO-ARTENCIO-FILHO/ITEM/2379-O-SINDICO-DESRESPEITOU-A-ASSEMBLEIA-E-AGORA.HTML](https://www.direcionalcondominios.com.br/sindicos/antonio-artencio-filho/item/2379-o-sindico-desrespeitou-a-assembleia-e-agora.html)



# ASSEMBLEIA E ATA: SÍNDICO RESIDENTE

Deliberações tomadas em assembleia e não atendidas; atas omissas, em que não constam os apartes ou registros solicitados durante a reunião, e até mesmo fraudes podem caracterizar o desrespeito do síndico a esse instrumento soberano dos condomínios. O síndico residente deve respeitar e dar o exemplo quanto ao cumprimento de todas as regras de convívio de um condomínio e, em caso de qualquer infração, precisa se submeter à normativa interna, inclusive com as sanções cabíveis, sendo facultado a ele a oportunidade de se defender.



## ASSEMBLEIA E ATA: SÍNDICO NÃO RESIDENTE

Para o síndico não morador, salvo exceções, não existe meio de puni-lo em razão da violação das regras, salvo se a convenção tiver normas nesse sentido. Mas, se ele não cumprir as funções inerentes ao cargo, pode ser destituído por assembleia e o mercado certamente ficará sabendo.



**AAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

---

Quando o síndico for profissional (sabendo-se que não há relação de emprego entre este e o condomínio), ele também poderá ser destituído, convocando-se a assembleia por no mínimo de  $\frac{1}{4}$  dos condôminos, ocorrendo a votação por maioria simples dos presentes ao ato assemblear. Mas há agravantes, no caso, por exemplo, de uma ata que sofra alteração para transcrever o que não aconteceu. Isso configura crime de falsidade ideológica, cuja pena é de um a três anos de reclusão acrescida de multa, segundo determina o artigo 299 do Código Penal.



---

O fato é que, nos condomínios onde ocorre conflito entre partidários deste ou daquele grupo, a prática de atos absurdos e até criminosos acontece, podendo haver omissão, alteração ou inserção de informações (que não ocorreram) em relação ao andamento e deliberações das assembleias.





**AAF**  
ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

---

Há inúmeros casos de condôminos ou procuradores que pedem ao secretário que conste em ata determinada manifestação, palavra por palavra, para fins de provar uma dada situação, cuja solicitação não é atendida por simples descaso, omissão ou premeditada subtração que alteram os fatos.



---

A ata de reunião assemblear deve ser redigida de maneira profissional no instante em que é realizada a assembleia, sendo a mesma lida ao final, o que permite a todos o acesso ao seu conteúdo, exercendo o direito de corrigi-la, acrescentando ou suprimindo o que não foi objeto de conversa e deliberação. O objetivo é fazer com que conste na ata somente o que realmente aconteceu. Por esta razão é que quando da convocação para a reunião de condôminos, a pauta (ordem do dia ou assuntos a serem conversados e debatidos) terá obrigatoriamente que constar do edital de chamamento, sob pena de nulidade.





**AAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

---

É péssimo costume permitir constar nas atas um tópico a título de assuntos gerais, a fim de se possibilitar deliberação ou votação. Neste tópico, nada pode ser votado ou deliberado, porque “assuntos gerais” configura expressão vaga, que comporta vários entendimentos. Cabe ainda ressaltar que o condômino tem direito de saber com antecedência quais serão os temas tratados na assembleia, até mesmo para se preparar para o debate e deliberação. Todo tópico a ser tratado em assembleia para votação ou deliberação deve obrigatoriamente constar na ordem do dia, detalhadamente, e não em “assuntos gerais”.

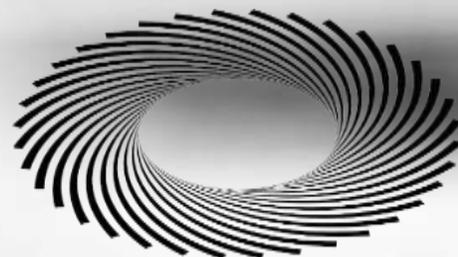


**AAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

---

Caso exista alguma ilegalidade ou irregularidade na convocação, andamento ou na ata assemblear, a ocorrência pode ser corrigida, por nova assembleia específica. De outro modo, se esta nova reunião não acontecer, haverá motivo suficiente para uma ação judicial, embasada na infidelidade entre a realidade dos fatos e aquilo que estabelecem a Lei e as normas internas.



**AAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

## OBRIGADO! DÚVIDAS?

aaf@aaf.adv.br / www.aaf.adv.br  
(11) 97680-1504 / Whatsapp  
(11) 94339-8848 / Ligações  
Rua Turiassu n°.390/Cj.16  
Perdizes (CEP.: 05005-000)  
São Paulo - Capital