



ASSEMBLEIAS CONDOMINIAIS À LUZ DO CÓDIGO CIVIL

Ércio de Arruda Lins*

Produzido em: 02/2025

Ao longo dos anos, tenho repetido para os alunos uma pequena **estória**, que agora conto aqui, ainda que de forma parcial. Era uma vez uma pequena estação de trem, no distrito de Cuiú-Cuiú, em Itaituba/PA¹. Nela tinha uma placa: “*É proibida a entrada de animais*”. Assim, sempre que vinha alguém com um animal, o guarda levantava a mão e dizia: “- *Alto lá! Aqui o(a) senhor(a) não pode entrar com animais. A norma insculpida na placa é cogente e imperativa*”. Alguém poderia perguntar: *por que ele fala tão difícil e empolado?* Resposta: parece que o guarda gosta do “juridiquês”.

Um belo dia, vem uma pessoa em direção à plataforma do trem, de óculos escuros, tateando com a bengala e uma guia com um cachorro na coleira. O guarda, nesse momento, olha para a placa, olha para a pessoa, e a deixa entrar. Nesse caso, indaga-se: *o guarda descumpriu a norma administrativa posta na placa?* Resposta: Não! Ele a sobreinterpretou. Ele aplicou a regra da hierarquia das normas, haja vista que a Constituição da República, em seu art. 5º, XV, assegura o direito de ir, vir e permanecer das pessoas. Naquele acaso específico, a pessoa era cega, e o seu direito constitucional, para ser exercido, precisava do auxílio de um cão guia. Portanto, o guarda não poderia aplicar a interpretação literal da norma administrativa contida na placa, sob pena de ferir norma maior.

Senhoras e senhores, isto é hermenêutica jurídica! A literalidade é apenas uma das formas de interpretar a norma, porém, não é a única².

Assim, para enfrentar as questões das assembleias condominiais com base no Código Civil, principalmente na sua novel parte que trata da assembleia virtual e da possibilidade de prorrogar assembleias e deixá-las em estado permanente para obtenção de quorum qualificado, é preciso sair do pires raso da interpretação gramatical, e avançar por hermenêutica jurídica mais elaborada, sob pena de tornar a norma teratológica. Em tempo: *não existe norma teratológica. Existem intérpretes que a torna nesse monstro*. Fica aqui o registro!

Nos termos do art. 1.348, I, do CC³, quem convoca, ordinariamente, a assembleia é o síndico. Todavia, em situações excepcionais, a convocação de assembleias **extraordinárias** pode ser feita por presidentes de Conselhos (consultivo, fiscal, deliberativo etc.) ou grupo de condôminos, na forma e modo previstos em Convenção. Outra possibilidade excepcional é aquela prevista no § 1º do art. 1.350 que, na omissão do síndico para convocação de assembleias **ordinárias**, permite que “*um quarto dos condôminos poderá fazê-lo*”. Eventualmente, a Convenção também poderá, nesse caso de omissão de convocação de assembleia **ordinária**, atribuir poderes aos presidentes dos Conselhos para fazer a convocação. Também subsiste uma outra possibilidade de convocação de assembleia **ordinária**, quando da omissão do síndico, que é aquela prevista no § 2º do art. 1.350 do CC, qual seja de a assembleia ser convocada por decisão do juiz, a requerimento de “*qualquer condômino*”. Por seu turno, o art. 1.355 do CC, relativamente às assembleias **extraordinárias**, possibilita que elas possam ser também convocadas “por um quarto dos condôminos”.

O § 1º do art. 1.348 do CC, possibilita à assembleia “*investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação*”. Por seu turno, o § 2º desse mesmo dispositivo assevera que “*O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção*” (g.n.). Aqui, sobressai a possibilidade de o condomínio ser administrado por um síndico profissional. Em isso ocorrendo, a convocação das assembleias será competência (e dever) desse profissional.

Cumpre assinalar que o art. 1.352 do CC, prevê que “*Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais*”. Já o art. 1.353 do CC, assinala que “*Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial*” (g.n.). Aqui começa a complicação da lei.

O § 1º do art. 1.353 do CC, com redação dada pela Lei 14.309/2022, estipula que “*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...*” (g.n.). Neste ponto,

¹ No distrito não tem estação de trem. A citação é apenas uma espécie de “licença poética”, para melhor fixação da estória.

² Exemplo de métodos de interpretação: Gramatical, Sistemático, Histórico, Teleológico, Sociológico, Analogia, Costume, Princípios Gerais de Direito e Equidade (<https://www.jusbrasil.com.br/artigos/metodos-de-interpretacao-do-direito-aspectos-gerais/516517364>)

³ Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - convocar a assembleia dos condôminos;

importante assinalar que o primeiro pressuposto é que **o item de pauta tenha necessidade de quorum qualificado**. Portanto, os temas que não precisam de quorum especial, em princípio, com base unicamente neste dispositivo de lei, não podem ser objeto de assembleia prorrogada, exceto se a Convenção permitir.

Cabe observar que, em alguns momentos, essa prorrogação, ainda que não seja pauta que exija quorum qualificado, **mas se for permitida pela Convenção**, é para dar maior legitimidade à decisão, pois não raro, em condomínios com 100, 200, 300 unidades, apenas um grupo minguado de pessoas participa das assembleias, e quase sempre os mesmos. Algumas vezes, menos de 10 condôminos se fazem presentes. Enfim, muitos preferem ao “barulho rouco” dos grupos de Whatsapp, ao exercício democrático do livre debate nas assembleias. É o retrato da nossa sociedade atual.

O segundo pressuposto, é que os presentes, por maioria dos votos, autorizem o presidente da assembleia a convertê-la em “sessão permanente”. Portanto, é um ato de “conversão”. Assim, **não há necessidade de novo edital**. Fazer tal exigência é desvirtuar a intenção do legislador, bem como introduzir uma obrigação que não consta em lei. Isto tem que ser observado pelos cartórios, quando do registro da ata. Exigência de documentos não é ato subjetivo, mas vinculado. **Não se pode exigir o que a lei não exigiu**.

Entretanto, o quadro se complica quando o dispositivo exige a observância, cumulativa, de 3 pressupostos, a saber:

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

Por seu turno, o § 2º prevê que “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.”

Para compreender o espírito e objetivo da Lei 14.309/2022, que alterou o CC, aplicando-se “*in casu*” os métodos interpretativos histórico⁴ e teleológico⁵, é necessário visitar o PL 548/2019, de autoria da Senadora Soraya Thronicke/MS, que, já no seu requerimento inicial, consta que a alteração tem por escopo “permitir à assembleia de condôminos votação por meio eletrônico ou por outra forma de coleta individualizada do voto dos condôminos ausentes à reunião presencial, quando a lei exigir quorum especial para a deliberação da matéria” (g.n.).

Na sequência, o art. 1º do citado PL, assim dispôs:

- “Art. 1.353-A. Quando o quorum especial porventura exigido em lei não for alcançado nas convocações presenciais, a deliberação poderá ser tomada posteriormente, mediante votação eletrônica dos condôminos, em segmento virtual da reunião, desde que: (g.n.)
- I – tal possibilidade tenha sido explicitada no instrumento de convocação da assembleia;
 - II – seja disponibilizado a todos os condôminos, anteriormente à coleta de seus votos, o inteiro teor da ata parcial, relativa ao segmento presencial da reunião da assembleia, da qual deverão constar a transcrição circunstanciada de todos os argumentos então apresentados acerca da matéria a ser submetida à

⁴ “O método histórico, por sua vez, baseia-se na investigação dos antecedentes da lei, seja referente ao histórico do processo legislativo, seja às conjunturas socioculturais, políticas e econômicas relacionadas à elaboração da lei.” (Métodos de Interpretação do Direito - Aspectos Gerais. DE JESUS, Ana Cláudia Aparecida - <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/metodos-de-interpretacao-do-direito-aspectos-gerais/516517364>)

⁵ “Consiste na busca da finalidade das normas jurídicas tentando fazer a adequação destas aos critérios atuais, pois o Direito por ser uma ciência normativa ou finalística a sua interpretação há de ser essencialmente teleológica. Dessa forma, o interprete ou aplicador sempre terá em vista a finalidade do dispositivo legal, ou seja, se a intenção do legislador foi atingida.” (Métodos de Interpretação do Direito - Aspectos Gerais. DE JESUS, Ana Cláudia Aparecida - <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/metodos-de-interpretacao-do-direito-aspectos-gerais/516517364>)

deliberação e informações acerca do procedimento a ser adotado na votação e do período em que ela deverá ocorrer; (g.n.)

III – a administração do condomínio disponibilize aplicação de internet ou outro meio eletrônico idôneo que permita a cada condômino votar individualmente, mediante senha de acesso, justificar o teor do voto, caso queira, e ter acesso de forma contínua, imediatamente após o registro de cada manifestação, ao teor do voto e da eventual justificação dos demais condôminos, identificados por seu nome e pela respectiva unidade imobiliária. (g.n.)

§ 1º Somente após o cômputo dos votos eletrônicos e presenciais e a publicação de seu somatório a reunião da assembleia será dada por encerrada, e os respectivos acréscimos, referentes exclusivamente à deliberação eletrônica, serão feitos à ata da assembleia, à qual se dará, assim, redação final. (g.n.)

§ 2º Se não houver proibição expressa na convenção, a assembleia poderá, alternativamente, por maioria simples, autorizar a coleta individualizada, dentro de prazo não superior a 30 (trinta) dias, do voto dos condôminos ausentes, ainda que sem utilização de meio eletrônico, desde que lhes seja apresentada ata da assembleia contendo o detalhamento dos pontos de vista acerca da questão em deliberação.” (g.n.)

Veja-se que a ideia original era simples e lógica, qual seja, realizar uma assembleia presencial e, caso não obtivesse o quorum qualificado, então disponibilizar aos condôminos ausentes a possibilidade de votação via aplicativo ou outro meio eletrônico idôneo. Portanto, **é a mesma assembleia, somente que ela ficaria aberta para coleta dos votos dos ausentes** e, de modo alternativo, na impossibilidade de uso de recursos eletrônicos para esse ato, poder-se-ia fazer a coleta individualizada dos votos, dentro de um período não superior a 30 dias. Assim, **tanto numa hipótese, quanto na outra, não se falou da obrigatoriedade de uma “nova” assembleia**, até porque isso seria estultice jurídica. Se não se conseguiu o quorum na primeira assembleia, quem disse que vai conseguir na segunda?

É de clareza solar que o objetivo buscado foi a obtenção de quorum, pois é de conhecimento geral que conseguir 2/3 (dois terços) ou maioria absoluta dos votos, conforme o caso, é tarefa hercúlea, pois, a depender do tamanho do condomínio, é algo impossível. Tanto que há anos perduram nos condomínios mais antigos Convenções ultrapassadas, que precisam de atualização, mas que não se consegue em razão da necessidade do quorum de 2/3 (dois terços) de votos favoráveis.

O relator na CCJ⁶ da Câmara Federal foi o Dep. Kim Kataguirí/SP, no seu relatório apresentado em 13/04/2021⁷, fez, em relação a esse PL especificamente, apenas uma única, contundente e pertinente observação, *verbis*:

“Com relação ao PL 548/2019, em que pese a ideia de permitir assembleia virtual de condôminos seja meritória, não se justificam as restrições impostas pelo projeto, no sentido de ser necessário tentar formar uma primitiva assembleia presencial e, apenas na falta de quórum, proceder-se à modalidade virtual. Melhor seria, para todos, que a assembleia iniciasse, de imediato, na modalidade virtual, passando-se à discussão e deliberação das questões em pauta. O objetivo da lei é facilitar e desburocratizar as relações condominiais; tais restrições acabam por atrapalhá-las.” (g.n.)

Aqui **caiu, portanto, a obrigatoriedade de a assembleia primária ser no modo presencial**, mas manteve a ideia de continuar a sessão permanente na forma eletrônica. Isso reforça a tese da desnecessidade de uma nova assembleia. **É a mesma assembleia caminhando ao longo do tempo**. Num primeiro momento, em forma de reunião coletiva (presencial ou eletrônica) e, num segundo momento, por simples coleta de votos dos condôminos ausentes (por aplicativo ou outro meio de coleta).

O parecer do nobre Deputado relator, com os substitutivos, e ainda incluindo o PL 2323/2020 (que tratou da assembleia virtual na pandemia), PL 5563/2020 (que permitia que as reuniões fossem feitas desde logo na modalidade virtual) e PL 530/2021 (que traz disposições semelhantes para associações e organizações de sociedade civil), sem alterar a essência da posição transcrita anteriormente, foi aprovado pela CCJ, com redação definitiva em 15/07/2021, e assim caminhou até sua aprovação e conversão em lei, com leves alterações e incorporações de redações de outros Projetos de Lei, mas nenhuma que impusesse a obrigação de uma segunda assembleia.

Demonstrada à exaustão a intenção do legislador, quando da aprovação da lei, não cabe, por interpretação gramatical comezinha, querer trasmudar a essência da norma, pois como dito pelo Deputado relator do PL “o objetivo da lei é facilitar e desburocratizar as relações condominiais; e não as atrapalhar”.

Todavia, se mesmo assim, a pessoa insistir em fazer interpretação gramatical, que o faça de modo correto, sistematizando os dispositivos. Isso também é hermenêutica jurídica.

⁶ Comissão de Constituição e Justiça

⁷ <https://www.camara.leg.br/>

Veja que o inciso I do § 1º do art. 1.353 do CC, fala em indicação de data e hora “*da sessão em seguimento*”. Em nenhum momento falou de nova assembleia, mas sim da necessidade de firmar o marco temporal inicial da sessão que se seguirá para coleta de votos dos ausentes, prevendo que esse prazo “*não poderá ultrapassar 60 (sessenta) dias*”, devendo identificar claramente “*as deliberações pretendidas, em razão do quorum especial não atingido*”. Veja que se utilizou o termo “*sessão*”, e não “*reunião*”.

Mas, como fazer isso? A resposta está no inciso II do citado artigo, quando diz que “*sejam obrigatoriamente convocadas as unidades ausentes*”. E de que forma seria a convocação? “*na forma prevista em convenção*”. É óbvio, portanto, que **não existe necessidade de que a convocação seja feita por edital**, pois isso seria uma “*nova assembleia*”, o que a lei não previu. Nas Convenções mais antigas⁸, por certo, não haverá, de modo expresso, a previsão da forma de “*convocação*”, então, nenhum óbice subsistirá para usar um simples comunicado, devendo, por cautela, prever esse procedimento no edital. Nas novas Convenções, já elaboradas sob a égide das regras vigentes, pode-se ampliar o rol de formas, adotando-se, por exemplo, comunicação por e-mail, mensagem por aplicativo, dentre outros modos modernos de se comunicar com o condômino.

A prova cabal de que é uma mera comunicação, não um edital, está no inciso II do mencionado artigo, quando prevê que a ata parcial da assembleia primária realizada seja “*remetida aos condôminos ausentes*”. Aqui, necessário novamente utilizar-se de hermenêutica jurídica mais aprofundada, vez que o dispositivo fala em lavratura de “*ata parcial, relativa ao segmento presencial da reunião da assembleia*” (g.n.), todavia, sabemos que a intenção do legislador foi de que a assembleia primária poderia ser tanto presencial, quanto eletrônica, conforme prevê o art. 1.354-A do próprio CC. Fica aqui o registro.

Também há que assinalar que nada obsta que se adote a figura de ata complementar para a segunda parte da assembleia, voltada a registrar o resultado da coleta dos votos dos ausentes. Desse modo, ter-se-á uma ata parcial da assembleia (presencial ou virtual), e uma ata complementar dessa mesma assembleia. Seriam duas atas que, lidas em conjunto, teriam todas as informações dos fatos ocorridos na assembleia. A ata complementar é útil, principalmente quando a assembleia extraordinária contém outras pautas que não precisam de quorum qualificado, mas que o registro da ata é necessário para outros efeitos, por exemplo: **a) autorização para o condomínio interpor ação judicial contra alguém ou alguma empresa, onde, em regra, o juiz exige o registro, vez que os condôminos são solidários no resultado, que pode redundar em condenação; b) alteração da proposta orçamentária em vigor, com realinhamento da cota condominial, onde, para interposição da ação de cobrança, o juiz eventualmente pode exigir a ata registrada; c) eleição suplementar para o cargo de subsíndico tesoureiro, em que o banco exige o registro da ata para incluir novo mandatário.** O único inconveniente da ata complementar é a necessidade de fazer 2 registros de atas de uma mesma assembleia, aumentando os custos com cartório.

Por seu turno, **o prazo inicial de até 60 dias para coleta de votos, lembrando que pode ser fixado um prazo inicial menor, poderá ser prorrogado sucessivamente, desde que o lapso temporal total não ultrapasse 90 dias, “contado da data de sua abertura inicial”.** É o que prevê o § 3º do art. 1.353 do CC.

Esclarecida a questão da assembleia prorrogada, passa-se, agora, às tipologias.

O art. 1.354-A do CC, incluído pela Lei 14.309/2022, permite que “*A convocação, a realização e a deliberação de quaisquer modalidades de assembleia poderão dar-se de forma eletrônica*”, desde que: *(i) tal possibilidade não seja vedada na convenção de condomínio; (ii) sejam preservados aos condôminos os direitos de voz, de debate e de voto* (g.n.). Veja que, **em nenhum momento, exigiu-se que o modo eletrônico tenha imagens.** Portanto, a assembleia poderá ser em formato de reunião virtual ou fórum, onde a assembleia eletrônica fica aberta, por período certo, em aplicativo para discussão e votação das pautas. É importante assinalar que a deliberação, independente se a assembleia será eletrônica ou presencial ou híbrida, poderá ser feita na forma eletrônica, ou seja, é permitido o uso de aplicativo de votação em qualquer hipótese.

Por força do § 1º do citado dispositivo, o edital “*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*”. Aqui, importante observar que, se for usar plataforma de reuniões virtuais, **há que constar no edital o link para acessar a sala virtual.** É uma exigência lógica, derivada da interpretação sistematizada da lei.

Por sua vez, o § 2º assinala que 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*”. Isso reforça a questão de não se exigir que na assembleia tenha obrigatoriedade da imagem da pessoa, pois o condômino poderá estar com problemas técnicos na câmera, entretanto, é seu direito participar normalmente com voz e voto, que é o que a lei exige.

⁸ Existem algumas convenções antigas, sobretudo de condomínios horizontais de terrenos de alto padrão, onde contemplam o instituto da assembleia “*permanente*”, que é, *mutatis mutandis*, sinônimo de assembleia prorrogada, que prevê expressamente que o aviso aos condôminos ausentes, para coleta de votos, será mediante simples comunicado.



Além do formato eletrônico, o § 4º do mencionado dispositivo possibilita que a assembleia possa “*ser realizada de forma híbrida, com a presença física e virtual de condôminos concomitantemente no mesmo ato*” (g.n.). Nesta hipótese, o condomínio deverá ter o cuidado de contratar serviço de transmissão, pois haverá necessidade daquele que conduzir a reunião falar e ser ouvido, tanto para os presentes, como pelos participantes virtuais.

Fato curioso é que, dentro do espírito de “desburocratização” dos procedimentos assembleares, o § 5º do **art. 1.354-A do CC** permite que o condomínio institua normas complementares relativas às assembleias eletrônicas, não em Convenção, que seria o normal, mas em regimento interno, “*mediante aprovação da maioria simples dos presentes em assembleia convocada para essa finalidade*” (g.n.). Eis o verdadeiro espírito da lei, e que o bom intérprete tem que levar em consideração.

Resta, todavia, uma dúvida: como fica a questão da lista de presença nas assembleias eletrônicas? Sobre esse assunto, a lei nada falou. Portanto, há que usar o bom senso, sem descurar do espírito de desburocratização da norma. **Uma hipótese é utilizar a lista de votação, extraída do aplicativo que foi utilizado para esse ato. Outra, solicitar aos presentes para registrar no chat da reunião eletrônica a presença, informando nome completo e endereço da unidade no condomínio.** Todavia, essa segunda alternativa tem o inconveniente de que nem todas as pessoas lembram de registrar a presença no chat, e também têm aquelas que sequer sabem usar esse recurso. **Preferimos a primeira solução, vez que bons aplicativos de votação, em regra, são auditáveis, o que possibilita conferir a autenticidade da informação em caso de dúvida razoável.** Essa listagem, para maior segurança jurídica, deve ser assinada pelo Presidente e Secretário da assembleia, podendo ainda o cartório exigir que no requerimento de registro da ata, essas duas pessoas declarem a autenticidade e se responsabilizem pela lista. Esta tem sido a solução inteligente adotada pelo Cartório do 1º Ofício de Cuiabá.

O que não pode ocorrer é alguns cartórios quererem exigir que o condomínio colacione na lista de presença “prints” das imagens dos participantes. Isso é um completo disparate. A uma, a lei não exigiu que a assembleia eletrônica fosse com imagens. A duas, o condômino não tem a obrigação legal de abrir sua câmera, até porque tem o direito de não querer fazer isso, inclusive, para preservar a intimidade do ambiente onde se encontra⁹. A três, existe a questão do direito de imagem, pois, se o condomínio for “printar” a imagem do condômino para apor na lista de presença, certamente vai necessitar de sua prévia autorização, pois os documentos no cartório são públicos e acessível a qualquer pessoa que queira consultá-los. A quatro, reside uma questão técnica, vez que na tela, a depender do número de presentes, nem todas as janelas ficam à vista. Isso somente ocorre se a pessoa se manifestar, todavia, ela não é obrigada a manifestar em assembleia. A lei apenas diz que o condômino tem o “direito de voz”, entretanto, ele somente exerce esse direito se quiser.

Outra “solução” que alguns cartórios estão querendo adotar também não se mostra inadequada, qual seja, de exigir que os participantes assinem a lista de modo eletrônico. Primeiro, porque a lei não exigiu que essa lista de participação virtual fosse assinada. Segundo, porque ninguém é obrigado a ter assinatura eletrônica, ainda que seja o GOV.BR que é gratuita¹⁰. Terceiro, porque é um completo disparate, terminada a assembleia, o condomínio ficar mantendo contato com os condôminos para assinar a lista. Isso vai atrasar e burocratizar o processo. A simples declaração de autenticidade do presidente e do secretário, basta. Há que aplicar o princípio da boa-fé.

Por fim, encerro contando, agora uma **história**, narrada para mim há muitos anos, pelo Juiz do Trabalho, hoje Desembargador Federal Aguiar Martins Peixoto, que disse mais ou menos o seguinte: “*Se você, ao interpretar a norma, ela ficar esquisita no caso prático, muito provavelmente sua interpretação não está completa*”. Portanto, definitivamente não é a melhor interpretação querer transformar a coleta de votos dos ausentes numa nova assembleia. Isso é ilógico! Desafia o espírito da lei e a vontade primária do legislador, além de constituir-se em interpretação gramatical equivocada.



***Autor**

Ércio de Arruda Lins

Engenheiro Florestal, Bel. em Direito, Especialista em Direito Civil e Processual Civil, MBL em Direito Constitucional, Tributário e Administrativo. Professor de Direito Administrativo, Processo Administrativo e Direito Condominial. Assessor jurídico de licitações e contratos do TRT – 23ª Região. Consultor sênior condominial da Lins & Lins Consultoria.

⁹ Alguns podem argumentar que a pessoa pode usar um fundo e ocultar o ambiente, entretanto, não se pode obrigar o condômino a usar fundos, sem contar que eventualmente ele sequer saiba usar esse recurso.

¹⁰ **Constituição da República:**

Art. 5º, II: ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei.