



Comissão da Advocacia Condominial

COMISSÃO ESPECIAL DE ADVOCACIA CONDOMINIAL

**Ata da Sétima Reunião realizada
no dia 20 de junho de 2023, às 14h,
na sede da OAB – Rua Maria
Paula, nº 35 – São Paulo – SP**

Aos 20 dias do mês de junho de dois mil e vinte e três, às 14hs, na sede da OAB situada na Rua Maria Paula, nº 35, reuniram-se os membros da Comissão Especial de Advocacia Condominial e demais participantes. A reunião foi realizada na modalidade híbrida (presencial e *online*). Após cumprimentar a todos os presentes, o Dr. Rodrigo Karpát ressaltou a importância da participação dos membros nas atividades da Comissão, dizendo que não basta somente falar que pertence à Comissão, mas sim participar de forma efetiva. Lembrou que fazer parte da Comissão Condominial é um ato benevolente em favor da sociedade, cujo interesse é de fortalecer a classe, trabalhar em prol do bem comum, nortear o direito condominial e orientar os nossos pares. Citou o caso de um advogado que, para ser contratado no Condomínio, disse que tinha melhores requisitos por pertencer à Comissão de Direito Condominial da OAB. Adiantou que valer-se do fato de ser membro da comissão para a captação de condomínios, é um comportamento que não será aceito, já que depõe contra os objetivos da Comissão Condominial. (Obs: Utilizar-se do cargo ou da função ocupada na OAB, é uma violação ao código de ética, podendo estar sujeito a penalidades. Nesse sentido: “Resolução nº 02/2015 - Código de Ética e Disciplina - Art. 2º, § único – VIII – abster-se de: a) utilizar de influência indevida, em seu benefício ou do cliente...”). Destacou que há um calendário prévio das próximas reuniões e palestras. Fez comentários acerca do Congresso Condominial que ocorrerá no próximo dia 17 de outubro. Agradeceu aos coordenadores dos grupos de trabalho, dizendo que os 11 (onze) grupos estão funcionando bem. Em seguida, passou a palavra para a Dra. Marcela Maria Fraga Gundim que iniciou a palestra sobre o tema “Tecnologia a favor da Advocacia Condominial”. Foram mencionadas as principais ferramentas tecnológicas que podem ser utilizadas para auxiliar a advocacia condominial, entre elas a digitalização e automação dos documentos, os *softwares* de gerenciamento de processos, os *softwares* de gestão da inadimplência e as ferramentas de assinatura digital eletrônica. Falou sobre a inteligência artificial e sobre o ChatGPT. Enfatizou que a incorporação da tecnologia na advocacia condominial não é apenas uma opção, mas uma necessidade. Disse que devemos utilizar a tecnologia a nosso favor, o que nos permite que tenhamos mais tempo para dar atenção a nossos clientes. Na sequência, o Dr. Cristiano de Oliveira começou sua palestra “Assembleias Condominiais na Atualidade”. Iniciou

falando que nós, advogados, que movimentamos os Tribunais e fazemos a jurisprudência, precisamos começar de novo a pensar e a fazer tese, principalmente no setor condominial, não só aceitando as decisões como se fossem verdadeiras, porque muitas vezes não o são. Falou sobre a importância da convocação, que é mais importante que a própria ata, já que a ata vai ter que refletir o que foi deliberado de acordo com a convocação. Com as assembleias eletrônicas e com a sessão permanente, se torna o documento mais importante efetivamente para os condomínios, porque não há possibilidade de falha. Discorreu sobre a assembleia em sessão permanente, esclarecendo a importância da transparência. Citou a prática da votação iniciar às 7hs e terminar às 24hs, quando a solenidade é das 19hs às 20hs. Neste caso, há a necessidade de esclarecer a todos, até pelo direito constitucional da informação, que aquelas pessoas que votaram na plataforma nos horários alternativos constarão como presentes e abrem mão do direito de voz da solenidade. Questionado sobre se os cartórios tem aceitado como lista de presença só aquela lista de confirmação de que as pessoas estão logadas, respondeu afirmativamente citando o artigo 10 da MP 2.200-2 e o reconhecimento das assinaturas eletrônicas de plataforma. No que se refere ao §3º do artigo 1354-A, que estabelece que somente após a somatória de todos os votos e a sua divulgação será lavrada a respectiva ata, enfatizou a necessidade de nós, advogados, darmos a orientação de acordo com o perfil do condomínio. Se o condomínio é jovem, o aplicativo vai muitas vezes suprir todas as necessidades. Por outro lado, se o condomínio é de pessoas de meia idade, às vezes a participação em assembleia vai ser ainda necessária, uma vez que as pessoas vão querer saber o resultado. Nesse cenário, a palavra “confiança” ganha destaque. A figura do advogado, que por sua vez deve conhecer bem essas plataformas, é fundamental justamente para mostrar à coletividade que o processo é legítimo e confiável. Mencionou que a assembleia aberta não é proibida e, conforme entendimento do STJ, o que não se permite é a obtenção de quórum por meio da assembleia aberta. O Dr. Rodrigo Karpát complementou dizendo que o Nascimento Franco trata com muita propriedade no seu livro que a assembleia aberta serve para aquelas ocasiões em que é preciso tomar uma decisão e, tendo em vista o avançado da hora, não é possível naquele momento. Deu como exemplo a necessidade de contratação de um engenheiro, quando não há nenhum profissional presente no local. Neste caso, submete-se a matéria à votação para que a assembleia fique em aberto até que o engenheiro seja encontrado, convocando-se para o próximo ato, que poderá ser logo no dia seguinte, a continuidade da assembleia. O Dr. Cristiano de Oliveira finalizou a palestra recomendando que seja feito um regramento de acordo com cada coletividade. Disse que é pela leitura das atas que se sabe como aquela determinada comunidade age nas diversas situações. Na sequência, o Dr. Rodrigo Karpát agradeceu a todos e abriu a palavra para quem tivesse perguntas ou quisesse se manifestar. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, a qual foi secretariada por mim, Marilen Maria Amorim Fontana, que lavrei a presente Ata. São Paulo, 20 de junho de 2023.

Rodrigo Karpát

Presidente da Comissão Especial de Advocacia Condominial

Marilen Maria Amorim Fontana

Secretária

