

A Assembleia Geral do Condomínio Edifício

UMA PERSPECTIVA ATUAL DO INSTITUTO

Por Lourdes Helena ROCHA DOS SANTOS

Resumo

A proliferação de condomínios complexos, com enorme diversidade de usos – apartamentos, conjuntos, lojas, pavilhões industriais, unidades hoteleiras, shoppings, etc. , implica a necessidade de rever o instituto da assembleia geral no condomínio edifício. Ao longo deste artigo, procura-se enfatizar as principais questões acerca das assembleias condominiais dos condomínios edifícios contemporâneos, colocando em destaque o interesse coletivo e o poder soberano da assembleia geral; o peso dos votos assembleares; o local das assembleias, considerando as participações presenciais e virtuais; as formas de convocação; os quóruns de instalação e deliberação e as nulidades. Estes tópicos são todos revistos sob uma perspectiva atual, considerando as novas formas de comunicação e interação entre condôminos, bem como os cuidados a serem adotados na realização de assembleias condominiais.

Introdução

Com a proliferação das edificações em condomínios edifícios, as assembleias gerais ganham especial relevo. Isto porque, como veremos a seguir, a assembleia geral é o órgão máximo do condomínio, do qual emanam todas as decisões que vão verdadeiramente importar aos proprietários das unidades ou àqueles que lá habitam.

Ao longo deste artigo, procuramos atualizar o tema, trazendo a análise deste instituto para o momento atual, em que a propriedade não é vista de forma isolada e onde o interesse coletivo paira acima dos interesses particulares ou puramente individuais.

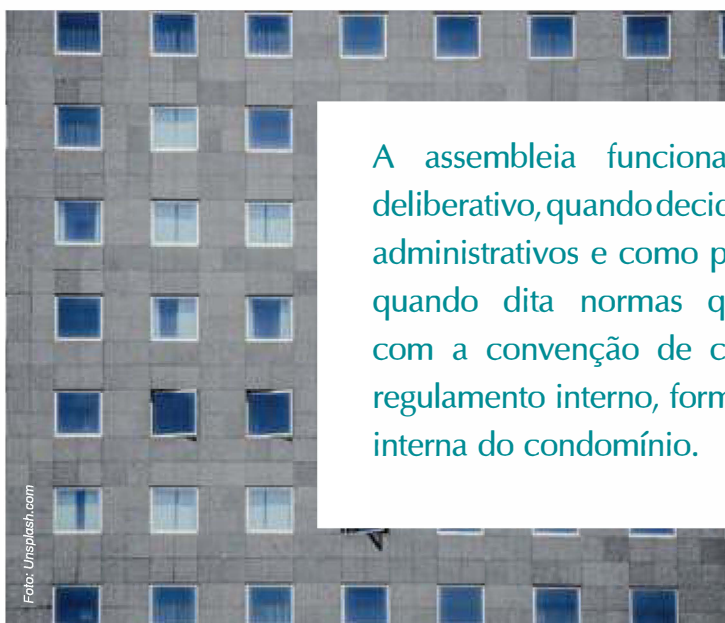
O instituto da assembleia configura-se de suma importância para aqueles que de alguma forma lidam com as problemáticas de empreendimentos em condomínio ou complexos empresariais, hoteleiros, de turismo, etc., implantados em plataformas condominiais. Nosso objetivo será avaliar os distintos contornos do instituto diante de novas realidades, com reflexos já visíveis nos julgados mais recentes acerca da matéria.

A era digital, na medida que aproxima cada vez mais as pessoas, também implica em novos desafios, especialmente adequar os institutos jurídicos ao mundo novo que nos atropela. Há, sim, necessidade de romper com o passado, ingressar no mundo presente, em direção ao futuro inexorável. Convidamos o leitor a rever o instituto das assembleias em condomínios edifícios, com espírito desprendido e inovador, desafiando a pensar como este importante encontro democrático de condôminos, que pode acontecer até mesmo no mundo virtual, será daqui para frente.

1. O Poder Soberano da Assembleia Geral

A assembleia geral dos condôminos é o órgão máximo de deliberação do condomínio. Por esta razão, é considerada soberana em suas decisões, na medida em que expressa a vontade da maioria. A discussão das ideias e o confronto de opiniões permitem que a coletividade exprima sua vontade, que não é a soma das vontades individuais, mas a resultante desta soma de manifestações que assume feição própria. Tamanha é a relevância do seu papel no âmbito dos condomínios edifícios que a própria lei civil estabelece *in verbis*, no seu art. 1.354: “A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião”. De fato, as reuniões dos condôminos têm como escopo a formação da vontade única do condomínio, que resulta dos debates e da troca de ideias ocorridas na assembleia.

No desempenho de suas atribuições, a assembleia funciona como órgão deliberativo, quando decide sobre assuntos administrativos e como poder legislativo, quando dita normas que, juntamente com a convenção de condomínio e o regulamento interno, formam a legislação interna do condomínio. No dizer de J. Nascimento Franco, a Assembleia “é considerada a caixa acústica do condomínio, o único órgão competente para coletar e exprimir a vontade coletiva, donde é impróprio e ineficaz o artifício pelo qual, às vezes, se procura obter em contatos individuais a manifestação dos condôminos sobre matéria de interesse comum”¹.



A assembleia funciona como órgão deliberativo, quando decide sobre assuntos administrativos e como poder legislativo, quando dita normas que, juntamente com a convenção de condomínio e o regulamento interno, formam a legislação interna do condomínio.

Mario J. Benderski ressalta que todas as resoluções de interesse coletivo devem ser tomadas em assembleia, a qual não pode substituir qualquer outra modalidade de deliberação: “A deliberação, que deve efetuar-se em reunião, mediante assembleia dos condôminos, não admite equivalente. Por isso, uma deliberação não pode resultar de entrevistas parciais e separadas entre os condôminos, nem da adesão escrita ou oral, dada por aqueles separadamente”².

Nessa senda, a Terceira Turma do STJ, no julgamento do RESP 1.120.140-MG, deu ênfase ao sentido e alcance da assembleia, manifestando-se pela não admissão de ratificação posterior de quórum não alcançado na assembleia deliberativa: “A Assembleia, na qualidade de órgão deliberativo, é o palco onde, sob os influxos e argumentos e dos contra-argumentos, pode-se chegar ao voto que melhor reflita a vontade dos condôminos e, portanto, não é de admitir-se a ratificação para completar quórum eventualmente não verificado na sua realização”³.

1. FRANCO, João Nascimento. *Condomínio*. 5ª ed. São Paulo: RT, p. 87.

2. BENDERSKI, Mario J. apud FRANCO, João Nascimento. *Condomínio*, op. cit., p. 146. (A tradução livre do espanhol é nossa).

3. STJ, Terceira Turma, Recurso Especial nº 1.120.140/MG. Relator: Ministro Massami Uyeda. Publicado no DJe em

Segundo o doutrinador italiano Peretti Griva, a Assembleia, como órgão hierarquicamente superior, é dotada de poder de comando no exercício do qual pode investir-se em atribuições de outros órgãos do condomínio, tais como o conselho fiscal, as comissões constituídas para desempenho de tarefas conjunturais e o próprio síndico. “Além das atribuições expressamente transferidas pela lei, a assembleia, enquanto representante da maioria dos condôminos, pode, em qualquer momento, pela sua preeminente autoridade, substituir-se ao administrador na produção de provimentos gerais ou particulares relativamente ao uso das coisas comuns. E isso porque, havendo a possibilidade de estabelecer regulamentos condominiais (...) deve-se entender poder emitir disposições especiais, de tempo em tempo, atinentes às matérias que constituem objetos normais dos regulamentos, sendo, no mais, compreendido o menos”⁴.

“ Uma vez tomada a decisão, esta adquire força cogente e vai alcançar a todos os condôminos, o próprio síndico, o conselho fiscal, bem como os demais ocupantes do edifício a qualquer título.

As decisões tomadas na assembleia, se aprovadas com o quórum regular, desbordam aos que deram sua aprovação e vão alcançar, inclusive, os condôminos ausentes. Enquanto órgão deliberativo, as deliberações assembleares se impõem aos condôminos que recusaram sua aprovação, os quais têm o direito de opor-se ao preceito até o momento da aprovação. Uma vez tomada a decisão, esta adquire força cogente e vai alcançar a todos os condôminos, o próprio síndico, o conselho fiscal, bem como os demais ocupantes do edifício a qualquer título.

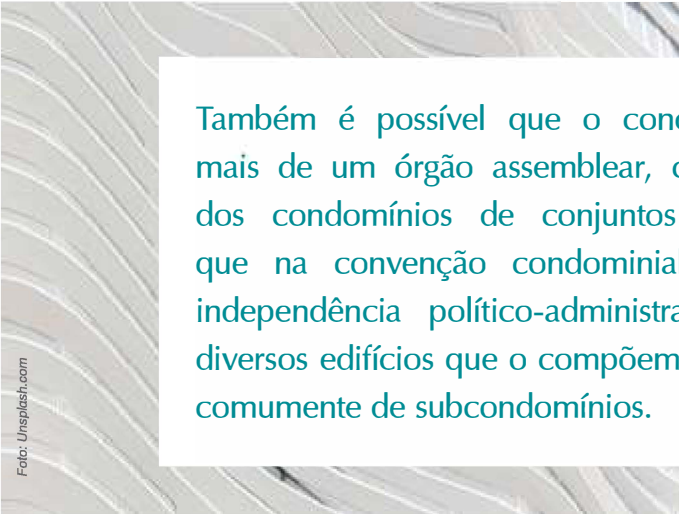
No entanto, não possuirão validade as decisões assembleares que alterem as normas que a convenção considera inalteráveis, nem as que afrontem decisões judiciais. Também serão inconsistentes as decisões que não obedeçam ao quórum exigido por lei ou pela convenção de condomínio. A assembleia, no dizer de Arnaldo Rizzardo, “não tem a autoridade de poder absoluto, se adota deliberações ilegais”⁵. Na verdade, ela é soberana na medida em que decide em conformidade com a lei, com a convenção e respeitando o direito dos condôminos.

Também é possível que o condomínio tenha mais de um órgão assemblear, como no caso dos condomínios de conjuntos de edifícios, que na convenção condominial estipulem a independência político-administrativa entre os diversos edifícios que o compõem, denominados comumente de subcondomínios.

23/10/2009.

4. GRIVA, Peretti *apud* FRANCO, João Nascimento. *Condomínio*, *op. cit.*, p. 90. (A tradução livre do italiano é nossa).

5. RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária*. 5ª ed. São Paulo: Forense, 2017, p. 190.



Também é possível que o condomínio tenha mais de um órgão assemblear, como no caso dos condomínios de conjuntos de edifícios, que na convenção condominial estipulem a independência político-administrativa entre os diversos edifícios que o compõem, denominados comumente de subcondomínios.

Nestes empreendimentos determinam-se assembleias específicas para tratar dos assuntos de interesses de cada um dos subcondomínios ou das alas ou setores do condomínio, ressalvada a imperiosa obrigatoriedade do chamamento da assembleia ordinária do condomínio geral para tratar dos assuntos de interesse de todos os condôminos.

Outrossim, há condomínios setorizados com alto grau de complexidade, especialmente empreendimentos imobiliários de cunho empresarial, os quais estipulam na sua convenção condominial que os diversos setores da edificação (ou subcondomínios) serão representados na assembleia do condomínio geral pelos síndicos de cada um dos setores (ou subsíndicos), a quem os condôminos delegam poderes para representá-los no evento assemblear do condomínio geral. Nesta hipótese, o poder do síndico de cada setor do condomínio (ou subsíndico) na assembleia geral do complexo será o de exercer a função de mandatário delegado dos condôminos, nos termos e limites expressos na convenção condominial.

Evidentemente, tal estruturação jurídica que restringe a participação direta dos condôminos na assembleia geral do complexo, está *a priori* em desconexão com o art. 1.335, II, do CCB⁶, bem como dos princípios democráticos assegurados constitucionalmente. Por tal razão, não nos parece uma estrutura jurídica apropriada senão para casos especiais, nos quais existam premissas objetivas que deem sustentação ao modelo narrado.

Um exemplo de caso especial, em que, na nossa visão, é possível relativizar o direito de participação direta de todos os condôminos nas assembleias, é aquele geralmente adotado nas convenções de condomínio de empreendimentos submetidos ao regime da propriedade fracionada, também conhecido como *Multipropriedade ou Fractional Ownership*. Nesse tipo de empreendimento, geralmente localizado em destinos turísticos, cada unidade autônoma é de titularidade de uma pluralidade de proprietários, fazendo com

6. Código Civil, art. 1.335, II: "São direitos do condômino: II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores".



Um exemplo de caso especial, em que, na nossa visão, é possível relativizar o direito de participação direta de todos os condôminos nas assembleias, é aquele geralmente adotado nas convenções de condomínio de empreendimentos submetidos ao regime da propriedade fracionada, também conhecido como *Multipropriedade* ou *Fractional Ownership*.

que o condomínio como um todo seja composto por centenas, por vezes, milhares de condôminos. Assim, com o intuito de tornar viável a realização das assembleias, é muito comum que as convenções de condomínio desse tipo de empreendimento contenham disposições que determinem que cada unidade terá um representante que votará em nome dos demais coproprietários da unidade nas assembleias, vinculando-os nessa votação.

Esse tipo de disposição, no entanto, é suscetível de questionamentos, visto que nem todos aceitam como legítima essa “supressão” ao direito de voto e participação direta nas assembleias condominiais. Afinal, o direito de participar e votar na assembleia geral está intimamente ligado ao direito de propriedade. A limitação a este direito sem razão plausível, fere frontalmente a lei, motivo pelo qual não poderá ser restringido pela convenção de condomínio ou pelo regimento interno, sob pena de nulidade.

Importa dizer que à assembleia geral, enquanto órgão deliberativo máximo, caberá preservar o interesse coletivo da comunidade de condôminos, o qual transcende os interesses puramente individuais e se representará pelo interesse ditado pela maioria.

2. O Peso do Voto nas Assembleias Gerais

Salvo disposição diversa na convenção, o princípio geral que rege as votações da assembleia de condôminos é o da maioria de interesses patrimoniais e não da maioria das pessoas, em conformidade com o critério da fração ideal, atualmente previsto no art. 1.352, parágrafo único, do CCB⁷.

O critério da fração ideal exsurge da própria natureza jurídica do condomínio edilício, caracterizada por uma especial fusão entre a propriedade exclusiva da unidade autônoma e a copropriedade das áreas comuns, da qual decorre a necessidade de se estabelecer o quanto cada

7. Código Civil, art. 1.352, parágrafo único: “Parágrafo único. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.”

unidade autônoma participa do todo condominial.

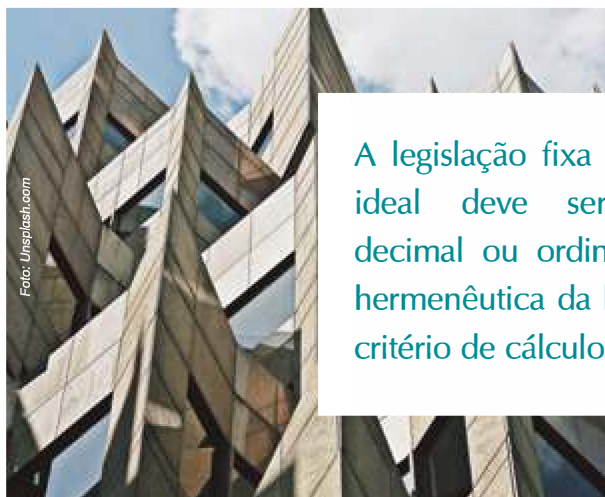
A determinação da fração ideal de cada unidade autônoma é absolutamente essencial para a fixação da parcela de direitos e deveres que cabem aos proprietários de cada unidade no todo condominial, determinando o peso do voto na assembleia condominial.

Na lição do mestre Caio Mário da Silva Pereira a fração ideal corresponde à representação do interesse econômico de cada condômino: “para haver, então, uma base de distribuição dos direitos e dos encargos de cada proprietário, no conjunto do edifício, é necessário fixar uma *cifra representativa* do interesse econômico de cada uma das pessoas participantes da comunhão”⁸.

Tendo em vista a essencialidade da determinação da fração ideal para a harmonização dos interesses dos condôminos, a legislação pátria especificou o modo como ela deve ser matematicamente expressa. A regra trazida pelo art. 1.331, § 3º, do Código Civil, com a nova redação dada pela Lei nº 10.931/2004, estabelece que “a cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio”.

É importante ressaltar que com base na nova redação dada ao dispositivo, a única exigência legal é de que a fração ideal seja expressa na forma decimal ou ordinária, o que significa dizer que fica permitido realizar o cálculo da fração ideal através de critérios que atendam às dimensões econômicas e jurídicas do direito de cada condômino, em conformidade com o caso concreto de cada empreendimento.

Em outras palavras, a legislação fixa a forma como a fração ideal deve ser estabelecida (forma decimal ou ordinária), havendo abertura hermenêutica da legislação no tocante ao critério de cálculo.



A legislação fixa a forma como a fração ideal deve ser estabelecida (forma decimal ou ordinária), havendo abertura hermenêutica da legislação no tocante ao critério de cálculo.

8. PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. 11ª ed., op. cit., p. 69.

O critério a ser adotado deverá revelar um conteúdo valorativo que remete à ideia de justa proporção. Estamos falando da busca de proporcionalidade que, na lição de Robert Alexy, implica três máximas parciais: a adequação, a necessidade e a proporcionalidade em sentido estrito⁹. Estas máximas orientam a compreensão do critério a ser estabelecido, colocando em relevo os valores a ele relacionados.

Portanto, ao se adotar um critério para a fração ideal, está-se, em verdade, buscando assegurar uma justa medida para a divisão harmônica dos direitos e deveres dos condôminos no âmbito do condomínio, os quais se refletirão no peso do voto na assembleia geral.

“ Nos novos modelos de empreendimentos imobiliários, cada vez mais complexos, fica evidente que a busca pela citada justa proporção, que exprimirá o critério mais adequado para cada caso, poderá não se traduzir na aplicação de um critério único para cálculo da fração ideal.

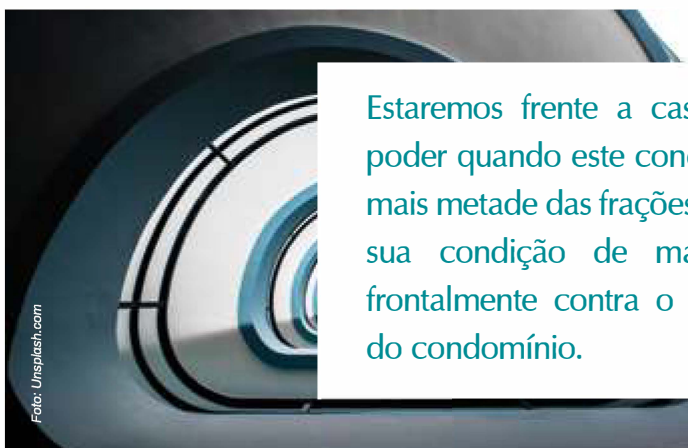
Nos novos modelos de empreendimentos imobiliários, cada vez mais complexos, fica evidente que a busca pela citada justa proporção, que exprimirá o critério mais adequado para cada caso, poderá não se traduzir na aplicação de um critério único para cálculo da fração ideal. Será preciso observar, em cada caso, as características peculiares do empreendimento, levando em consideração aspectos presentes e futuros para que a fração ideal atribuída a cada unidade autônoma reflita a melhor forma de preservar a divisão harmônica dos interesses dos condôminos, sobrelevando o interesse coletivo daquele condomínio.

Assim, havendo a legislação brasileira privilegiado a maioria dos interesses patrimoniais, caberá à assembleia extrair do colegiado a vontade da maioria expressa pela soma das frações ideais dos votos dos condôminos, segundo os quóruns estabelecidos pela lei e previsto na convenção de condomínio.

Não se ignoram as situações em que uma minoria de condôminos (às vezes um só) detêm a maioria das frações ideais. De fato, esta situação ocorre muito frequentemente nos condomínios com apelo de investimento, nos quais é comum que um condômino detenha um grande número de unidades. Preconiza João Batista Lopes que “assim, o condômino titular de frações ideais que representem mais de 50% do total terá, de fato e de direito, o controle das assembleias e suas deliberações, podendo surgir a figura que a doutrina denomina ‘maioria de um só’.”¹⁰

9. ALEXY, Robert. *Teoria dos Direitos Fundamentais*. São Paulo: Malheiros, 2008. Tradução de Virgílio Afonso da Silva, p. 116-117.

10. LOPES, João Batista. *Condomínio*, op. cit., p. 122.



Estaremos frente a casos de abuso de poder quando este condômino, titular de mais metade das frações ideais, exacerbar sua condição de majoritário, agindo frontalmente contra o interesse coletivo do condomínio.

Neste caso, o poder de voto de um único condômino, proprietário de mais do que 50% (cinquenta por cento) das frações ideais, será maior do que a soma dos condôminos restantes. Tal situação levou o ilustre jurista João Batista Lopes a observar que a “lei brasileira não protege adequadamente a minoria dissidente”.¹¹

Uma vez que a Lei brasileira não traz nenhuma limitação aos poderes da “maioria de um só”, caberá à convenção dispor sobre o disciplinamento dessa situação. De qualquer modo, resta sempre o recurso à via judicial para regularizar circunstâncias como essa, se acaso apenas um condômino venha a exercer sobre os demais um poder tirânico, promovendo inaceitável abuso de poder.

Não estará cometendo abuso de poder o condômino pelo simples fato de exercer seu poder de decisão nas assembleias, conforme seus legítimos interesses, nas hipóteses em que o quórum seja a simples maioria. Não. Este direito lhe é assegurado pela lei, na condição de proprietário de unidade ou unidades que somam mais de metade das frações ideais que compõem o condomínio. Estaremos frente a casos de abuso de poder quando este condômino, titular de mais metade das frações ideais, exacerbar sua condição de majoritário, agindo frontalmente contra o interesse coletivo do condomínio.

Muito embora não se trate o condomínio de pessoa jurídica, existe nele um ente dotado de personalidade, composto do conjunto de proprietários, com direitos sobre a coisa comum. O mestre Caio Mário explica que embora não exista uma personificação do acervo patrimonial do condomínio, há uma comunidade de interesses ativos e passivos a serem tutelados. É neste sentido que deverá prevalecer a boa-fé objetiva e a função social da propriedade condominial, de forma a prevalecer o interesse coletivo acima dos interesses particulares ou puramente individuais.

Sobre o comportamento em votações assembleares, assim já se pronunciou o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul: “...Nas questões

11. *Idem*, p. 115.

condominiais edilícias, deve-se sobrelevar sempre o interesse do condomínio ou da coletividade que representa, não o interesse individual de qualquer condômino, a não ser que coincida com o interesse do condomínio”¹².

3. O Local das Assembleias: Assembleias Presenciais e Virtuais

O Código Civil é omissivo no que diz respeito ao local em que as assembleias devam se realizar. Assim também era a Lei nº 4.591/64, que não tratava deste assunto. Niske Gondo, ressaltando a omissão legislativa, se posiciona no sentido de que “convém preferir sempre o próprio edifício, onde mais facilmente se encontram os interessados, salvo se a Convenção dispuser em contrário”¹³. Evoluciona ainda o eminente jurista, no sentido de que, quando se tratar de condomínios de edifícios situados em cidades praianas, estâncias minerais, etc., quando a assembleia ocorrer fora da temporada, o local da assembleia deve ser aquele em que residem os condôminos em maior número¹⁴. Ou seja, na escolha do local da assembleia deverá prevalecer o senso comum, ditado pelo interesse coletivo dos condôminos.

No entanto, a realidade dos condomínios contemporâneos do século XXI impõe novas dificuldades e, portanto, desafios a serem enfrentados. Estamos diante de uma proliferação de condomínios que apresentam uma enorme diversidade de usos – apartamentos, conjuntos, lojas, pavilhões industriais, unidades hoteleiras, shoppings, etc. Ademais, o fenômeno da globalização levou as pessoas a adquirirem, cada vez mais, imóveis longe do local de onde vivem.

 A realidade dos condomínios contemporâneos do século XXI impõe novas dificuldades e, portanto, desafios a serem enfrentados.

Outra questão presente nos condomínios do século XXI é que grande parte deles possui caráter marcadamente patrimonial e econômico, sendo que o profissionalismo de sua gestão será decisivo para o alcance dos objetivos dos condôminos investidores, colocando em proeminência a assembleia do condomínio, enquanto órgão máximo deliberativo, muito próxima à assembleia de sócios das sociedades empresariais, onde há a verdadeira *affectio societatis*.

¹². TJRS. Vigésima Câmara Cível. Apelação Civil nº 70013966171, Rel. Des. Carlos Cini Marchionatti. Publicação no DJ em 19/01/2006.

¹³. FRANCO, João Nascimento; GONDO, Niske. *Condomínio em edifícios*. São Paulo: RT, 1988, p. 268.

¹⁴. *Ibidem*.

Enfim, estamos diante de um novo cenário a exigir uma ampla reflexão, sobre este importante evento que é a assembleia dos condôminos, haja vista sua importância como órgão máximo deliberativo e soberano para ditar a vontade da maioria. Não obstante sua importância, é fato social, para quem de alguma forma milita neste ambiente, o problema crônico da ausência de substancial parcela de condôminos à assembleia.

Fato preocupante, haja vista que as deliberações tomadas por uma minoria – muitas de relevância – obrigam a todos os condôminos. Romeo Boettcher sublinha o problema: “muitos são os condôminos que não participam de reuniões assembleares, (...) ora por descaso, ora pelo receio da pressão que possam sofrer para assumir o cargo de síndico, e até de terem de participar do conselho consultivo ou fiscal”¹⁵.

Em artigo coletivo sobre as assembleias virtuais, Alfredo Rizkllah e outros declaram que “em comum todas (as assembleias) apresentam o problema crônico e notório da ausência de substancial parcela dos condôminos, a indicar claramente a falta de senso social no trato de questões comunitárias, ainda que digam direta ou indiretamente com o interesse dos próprios membros”¹⁶. Referidos autores, se perfilham àqueles que entendem que as assembleias de condomínio podem ser validamente instaladas e realizadas por meio da internet. “Se a lei estabelece que o síndico deverá convocar, anualmente, ‘reunião da assembleia de condôminos’, na forma prevista na convenção (art. 1.350 CCB) e se ao condômino é assegurado o direito de ‘votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite’ (art. 1.335 CCB), nada impede que o comparecimento se dê pela internet e ali sejam discutidas e votadas as matérias da ordem do dia.”



Deverá a convenção de condomínio contemplar expressamente a possibilidade de realização de assembleia condominial virtual.

Trata-se, sem dúvida, de instrumento eficaz à realidade dos condomínios contemporâneos do século XXI, adequado especialmente aos condomínios corporativos, empresariais, logísticos e condo-hotéis, na medida em que

15. BOETTCHER, Romeo. *Estou síndico. E Agora?!* 2ª ed. Porto Alegre: AGE, 2014, p. 11.

16. RIZKALLAH JR, Alfredo; SILVA, Ângela dos Santos; ALVARENGA, Benedita de Jesus; LISBOA, Fernanda Pereira; WAGNER, Michel Rosenthal. “Assembleias virtuais em condomínios”. Disponível em: <http://lares.org.br/Anais2012/images/660-917-2-RV.pdf>.

possibilita que os condôminos – não importando a sua distância do imóvel adquirido – possam, por meio da internet, participar do evento assemblear, discutir as matérias da ordem do dia e deliberar. O local da assembleia passa, então, a ser o ambiente virtual.

Sendo o ambiente virtual uma das alternativas de local de realização da assembleia, deverá a convenção de condomínio contemplar expressamente a possibilidade de realização de assembleia condominial virtual, bem como detalhar todos os procedimentos necessários para que esta tenha plena validade jurídica. Neste sentido, deve-se destinar especial atenção aos requisitos da certificação digital, à declaração de voto por meio eletrônico, ao ambiente seguro para navegação, ao envio e recepção de documentos eletrônicos, além de treinamento, capacitação e adesão de todos os envolvidos.

Outra hipótese é estabelecer na convenção um modelo híbrido ou misto, no qual o condômino possa participar de forma virtual ou presencial. Tal alternativa, está mais alinhada com nossa legislação, na qual a noção de assembleia está associada à reunião presencial.

4. Classificação das Assembleias: Ordinárias, Extraordinárias e Particulares

Infere-se dos artigos 1.350 e 1.355 do Código Civil que as reuniões assembleares de natureza condominial são classificadas em duas categorias: *Ordinárias* e *Extraordinárias*.

As assembleias ordinárias, nos termos do art. 1.350 do CCB, deverão ser convocadas pelo Síndico: “Convocará o Síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno”. Sendo assim, constituem como as mais relevantes funções da assembleia geral ordinária: (a) Aprovar as verbas para as despesas do condomínio, bem como apreciar a prestação de contas do Síndico; (b) Eleger o síndico, o conselho consultivo e os subsíndicos ou substitutos (se houver); (c) Alterar o Regimento Interno.

Compartilhamos o entendimento de J. Nascimento Franco¹⁷, segundo o qual a atuação da assembleia ordinária não está limitada aos assuntos referidos no artigo 1.350 do Código Civil. “Outras questões nela podem ser discutidas e decididas desde que haja quórum necessário e constem

¹⁷ FRANCO, João Nascimento. *Condomínio*, op. cit., p. 93.

expressamente da ordem do dia, ou que sejam do interesse do condomínio, tais como a aprovação do administrador escolhido pelo síndico etc.". Seria privilegiar demasiadamente o formalismo em detrimento do bom e regular funcionamento do condomínio engessar os assuntos a serem tratados na assembleia ordinária. Explica o eminente jurista que a lei fala em assembleia extraordinária justamente na presunção de que a matéria, por ser urgente, não poderia aguardar a reunião anual dos condôminos¹⁸.

As competências atribuídas à assembleia geral extraordinária estão igualmente expressas no Código Civil, nos arts. 1339, § 2º; 1.341, §§ 2º e 3º; 1.342; 1343; 1349; 1351 e 1357, podendo ser assim elencadas: (a) Deliberar sobre alienação a terceiro, de parte acessória de unidade autônoma por seu proprietário; (b) para tomar ciência ou deliberar sobre obras no edifício; (c) para deliberar sobre obras nas partes comuns; (d) para deliberar sobre a construção de outro pavimento ou de outro edifício no solo comum; (e) para deliberar sobre a destituição do síndico; (f) para deliberar sobre a alteração da convenção condominial, mudança na destinação do edifício ou de unidade autônoma; (g) para deliberar sobre reconstrução ou venda da edificação em ruína, ou destruída total ou consideravelmente.

Por certo, esta relação não esgota todas as hipóteses em que deve ser convocada uma assembleia geral extraordinária. Sempre que algum fato urgente deva ser discutido e deliberado pela comunidade condominial a assembleia extraordinária deverá ser convocada.

As assembleias gerais cuja competência é mais ampla serão convocadas pelo síndico, pelo conselho ou por condôminos que representem um quarto no mínimo do Condomínio, sempre que houver interesse, desde que o assunto conste expressamente da convocação.

Nos termos dos artigos 1.348, I, e 1.350 do CCB, as assembleias ordinárias deverão ser obrigatoriamente realizadas uma vez a cada doze meses, ainda que a duração do mandato do síndico seja por tempo superior¹⁹. Já as assembleias extraordinárias não têm periodicidade definida – são eventuais e facultativas – e serão realizadas sempre que houver necessidade de apreciar assuntos específicos que demandem urgência de solução.

J. Nascimento Franco chama atenção para a possibilidade de convocação de assembleias particulares: "Além da Assembleia Geral ordinária, da extraordinária, admite-se também a convocação de assembleias que interessam apenas a alguns condôminos. Essa modalidade de reunião, a que os juristas franceses denominam de 'Assembleia Particular', tem lugar nos condomínios divididos em setores independentes (apartamentos, lojas, garagens, etc.)"²⁰. Explica o eminente jurista que nestes casos as despesas das unidades pertencentes a estes setores específicos são rateadas única e

18. *Ibidem*.

19. Código Civil, art. 1.347. "A assembléia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se."

20. FRANCO, João Nascimento. *Condomínio*, op. cit., p. 94.



Essa modalidade de reunião, a que os juristas franceses denominam de ‘Assembleia Particular’, tem lugar nos condomínios divididos em setores independentes (apartamentos, lojas, garagens, etc.).

exclusivamente entre estas unidades, de forma que só cabe a estes discutir sobre o respectivo orçamento, ressalvado sempre ao Síndico e à assembleia geral o poder de revisão de qualquer deliberação que direta ou indiretamente interfira com os interesses globais do condomínio. Nesta senda, perfeitamente adequam-se as chamadas assembleias específicas dos subcondomínios.

5. Formas de Convocação: Convencionais e Alternativas

Não está expressa na lei a forma pela qual as assembleias devam ser convocadas. Entretanto, o Código Civil dá ênfase ao fenômeno no art. 1354: “A Assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião”. Caberá à convenção de condomínio regular o modo da convocação da Assembleia, por exemplo, por edital, carta protocolada, telegrama ou mesmo através de formas alternativas de convocação como o e-mail ou aplicativos de mensagens como o *Whatsapp*. Ressalta-se, contudo, que as formas alternativas de convocação só devem ser adotadas se for possível atestar de forma cabal o recebimento da convocação pelo destinatário. A tarefa, então, será de que todos os condôminos sejam, comprovadamente e a tempo, convocados para a reunião assemblear.

“

Outras soluções interessantes são os Portais de Divulgação na Internet, recurso que vem sendo utilizado em condomínios de grandes dimensões e multiplicidade de proprietários, aonde estes podem acessar e obter todas as informações acerca das datas e assuntos a serem tratados nas assembleias.

Nos condomínios de grande porte ou localizados em cidades distantes do local onde se realizará a assembleia, convém que se publique edital em jornal de

grande circulação de forma que se dê a mais ampla publicidade à realização do evento. Outras soluções interessantes são os Portais de Divulgação na Internet, recurso que vem sendo utilizado em condomínios de grandes dimensões e multiplicidade de proprietários, aonde estes podem acessar e obter todas as informações acerca das datas e assuntos a serem tratados nas assembleias. Embora não cumpram por si só as exigências legais atinentes à convocação, tem-se mostrado muito efetivos em dar conhecimento do evento assemblear, mobilizando a participação de um número maior de condôminos.

Acerca de um prazo mínimo a ser obedecido entre a data da convocação da assembleia e a data de realização da assembleia, segundo Arnaldo Rizzardo, não existe mandamento legal que determine um interstício mínimo²¹. Certo é que a nenhum condômino pode ser inviabilizada a participação no encontro assemblear motivado pelo atropelo contido no instrumento convocatório. Em não existindo cláusula convencional a respeito, tem sido a praxe adotar o espaço de tempo de 08 (oito) dias corridos entre a data da convocação e a data da reunião da assembleia geral, por analogia ao prazo previsto para as reuniões assembleares das sociedades anônimas (art. 124 da Lei nº 6.404, de 1976). Todavia, se a Convenção determinar um prazo mínimo, este deve ser observado, a teor do precedente jurisprudencial da 3ª Câmara de Direito Privado do TJSP, Ap. Cível 218.665-2: “A regra que estipula prazo mínimo de convocação de assembleia extraordinária em condomínio não é uma mera burocracia, mas sim, requisito de certeza de que conta o interessado com prazo razoável para garantir sua presença nesse importante ato”.

No edital, deverão constar a ordem do dia, a data, a hora, e o local da reunião, sob pena de nulidade da assembleia. É inadmissível que aspectos de relevância não constem da matéria a ser deliberada, e se incluam entre os assuntos gerais.

O item “Assuntos Gerais”, como preceitua Romeo Boettcher, não pode ser usado para suprir omissões da ordem do dia do instrumento convocatório, nem servir como suporte para serem deliberadas, por exemplo, a cobrança de quotas extraordinárias²². A instituição de novas obrigações por deliberações deste tipo são inaplicáveis e passíveis de anulação, por ferirem o princípio da publicidade.

6. Quóruns de Instalação e de Deliberação

As votações nos condomínios edilícios estão sujeitas à existência de *quórum*. O quórum de instalação é o número mínimo de pessoas que deverão estar presentes ao evento assemblear para que se possa tomar certos tipos

21. RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária*, op. cit., 669.

22. BOETTCHER, Romeo. *Estou síndico. E Agora?!*, op. cit., p. 53.

de deliberação. O quórum de deliberação dependerá do tipo de deliberação a ser tomada e poderá ser: a simples, quando as deliberações podem ser tomadas pela maioria simples dos votos dos condôminos, presentes na reunião assemblear; a qualificada, quando as deliberações devem ser tomadas pela unanimidade, três quartos, dois terços ou maioria absoluta, e conforme o caso, a totalidade dos condôminos do condomínio.

A exigência da maioria qualificada não se presume. O art. 1.334 do CCB é explícito no sentido de que: “Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará: (...) (III) – A competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações.”

Logo, a regra geral é a da maioria simples dos votos dos condôminos presentes, salvo quando exigido quórum especial. Nos termos do art. 1.352 do CCB: “Salvo quando exigido quórum especial, as deliberações da assembleia serão tomadas em primeira convocação, por maioria dos votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais”. Não se completando o quórum mínimo de instalação, o art. 1.353 do CCB permite que “Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial”.



Logo, a regra geral é a da maioria simples dos votos dos condôminos presentes, salvo quando exigido quórum especial.

Os quóruns para as deliberações especiais não poderão ser alterados pela convenção de condomínio, senão para ampliá-los, se assim decidirem os condôminos, que no uso de sua autonomia privada tem ampla liberdade para assim fazê-lo²³.

De fato, o legislador promoveu uma ampliação da autonomia privada, de modo que os condôminos pudessem ter maior liberdade no estabelecimento dos quóruns para os diversos tipos de votação.

Os quóruns especiais do Código Civil que deverão ser observados, são os seguintes: (a) O voto de dois terços dos condôminos para a realização de obras, se voluptuárias; (b) O voto de dois terços dos condôminos para realização de obras, em partes comuns, em acréscimos às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização; (c) O voto da totalidade dos condôminos para a construção de outro pavimento ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias; (d) O voto da maioria absoluta dos condôminos para destituir o síndico que praticar

23. Nesse sentido, o precedente da 4a. Turma do STJ: Recurso Especial n. 1.169.865. Relator Ministro Luis Felipe Salomão. Publicado no DJe em 02/09/2013.

irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio; (e) O voto de dois terços dos condôminos para a alteração da convenção de condomínio; (f) O voto da totalidade dos condôminos para a mudança de destinação do edifício ou da unidade imobiliária; (g) O voto de metade mais uma das frações ideais para deliberar sobre a reconstrução ou venda nos casos em que a edificação for total ou consideravelmente destruída ou ameace ruína.

7. As Nulidades: Absolutas e Relativas (as Anulabilidades)

Para a validade das assembleias gerais e de suas deliberações deverão ser atendidos todos os seus requisitos essenciais. Se forem desobedecidas as normas legais ou as constantes da convenção de condomínio, estaremos diante de uma nulidade.

Como atos jurídicos que são, a validade das deliberações assembleares deve ser analisada à luz da teoria geral das nulidades do direito civil, com atenção ao disposto nos arts. 166 a 184 da Parte Geral do Código Civil.

Em consonância com a melhor doutrina, o termo invalidade, *lato sensu*, é empregado para designar o ato que, por estar eivado de algum vício, ou não produz os efeitos que as partes desejaram (nulidade absoluta) ou os produz somente enquanto não lhe for decretada a anulação, dentro do prazo decadencial para tanto (nulidade relativa ou anulabilidade).

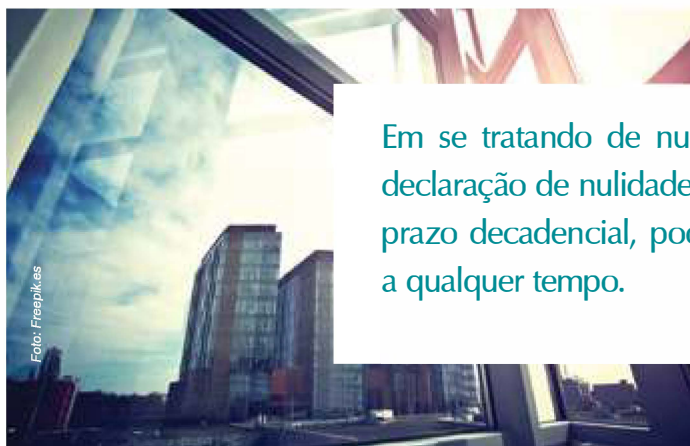
Com relação às nulidades absolutas, embora não preveja o Código Civil as causas de nulidade da assembleia geral, o artigo 1.354 prevê que ela não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados. Logo, se não for observada esta condição, estaremos diante de um caso de nulidade da deliberação que vier a ser tomada no âmbito desta assembleia.

Isso ocorre porque o dispositivo deve ser interpretado sistematicamente com o art. 166, inciso VII, *in fine*, do CCB, o qual dispõe que o negócio jurídico é nulo quando a lei proibir-lhe a prática sem lhe cominar sanção (nulidade implícita ou virtual).

Em se tratando de nulidade absoluta, a declaração de nulidade não se submete a prazo decadencial, podendo ser alegada a qualquer tempo. Além disso, a alegação de nulidade absoluta não depende de ação própria, podendo ser suscitada incidentalmente em processo judicial e, até mesmo, ser reconhecida de ofício pelo juiz, tal como já reconheceu o Superior Tribunal de Justiça acerca do tema, no RESP 325.895/RJ²⁴. Nesta ocasião, o Relator

²⁴. REsp 325.895/RJ, Rel. Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Quarta Turma, julgado em 06/12/2001, DJ 08/04/2002, p. 3.

Ministro Ruy Rosado de Aguiar expressou entendimento de que, em caso de nulidade de deliberação assemblear, a defesa do réu pode ser até mesmo apresentada independentemente de reconvenção ou do uso de outra ação.



Em se tratando de nulidade absoluta, a declaração de nulidade não se submete a prazo decadencial, podendo ser alegada a qualquer tempo.

Quanto à forma de convocação dos condomínios para a assembleia, uma vez que a lei não a especifica, cabe à convenção de condomínio explicitá-la. Caso não haja exigência convencional, até as cartas simples podem ser utilizadas, como já decidiu o STJ, no REsp nº 801.295/SP:²⁵ “I – A exigência de carta registrada ou protocolar para convocação da assembleia geral do condomínio, nos termos do artigo 49, § 2º, da Lei nº 4.591/64, diz respeito tão-somente ao período em que o edifício está em construção. II – Validade da assembleia convocada por carta simples, em condomínio habitado. Recurso não conhecido, com ressalva quanto à terminologia.” Não obstante, é de bom alvitre que a convocação seja feita por escrito e colhida alguma prova de seu recebimento.

Para além da interpretação sistemática acima indicada, J. Nascimento Franco entende que mesmo a inexistência de disposição expressa do Código acerca das nulidades das assembleias condominiais poderia ser suprida pelos princípios gerais do direito comum, “notadamente os relativos às Assembleias das Sociedades Anônimas”²⁶, previstos na Lei 6.404/76 (Lei das S.A.).

As nulidades mais recorrentes em assembleias condominiais são aquelas decorrentes de vícios na instalação e nas suas deliberações, especialmente aquelas que exigem quórum especial, ou mesmo casos de abuso na condução dos trabalhos. Outras situações comuns são as deliberações não constantes na ordem do dia, ao abrigo indevido do item dos “Assuntos Gerais”, o qual não se presta a tanto.

Não há como enumerar exaustivamente todos os casos de nulidade, pois

²⁵. REsp 801.295 / SP, Rel. Ministro Castro Filho, Terceira Turma, julgado em 21/02/2006, DJ 24/04/2006.

²⁶. FRANCO, João Nascimento. *Condomínio*, op. cit., p. 151.

podem advir das mais diversas hipóteses. Por exemplo, Mário Benderski considera anuláveis as deliberações tomadas em reuniões tumultuadas, ou naquelas em que a presidência age de forma confusa, forçando deliberações em determinado sentido²⁷.



A consequência da declaração da nulidade da assembleia será a restauração de efeitos daquela imediatamente anterior, até que uma nova possa ser realizada.

A consequência da declaração da nulidade da assembleia será a restauração de efeitos daquela imediatamente anterior, até que uma nova possa ser realizada. Trata-se do entendimento do STJ, conforme AgRg no REsp 1212870/DF: “A declaração de nulidade da assembleia impugnada repristina a anterior até que outra possa sucedê-la”²⁸.

Importante apontar que eventuais irregularidades poderão gerar a nulidade apenas parcial da assembleia, ressaltando-se que a nulidade de uma parte não atingirá a parte válida, se esta for separável. Trata-se da aplicação do “Princípio da Conservação dos Atos Jurídicos”, cuja previsão legal expressa encontra-se no art. 184 do Código Civil²⁹.

Como bem pontua J. Nascimento Franco, esta regra permite conciliar a continuação da assembleia e a validade das deliberações não contagiadas de nulidade.

Ademais, “no caso de nulidade de um ou mais votos, a deliberação subsiste quando, excluídos os votos viciosos, os restantes bastam para aprová-la.”³⁰

Outro princípio a ser destacado é o de que inexistente nulidade sem prejuízo (“*pas de nullité sans grief*”), previsto expressamente no art. 277 do Novo Código de Processo Civil³¹. Por meio da aplicação de tal princípio, deixa-se de lado o formalismo exagerado e sem objetivo prático, em prol da função social do condomínio e de suas deliberações.

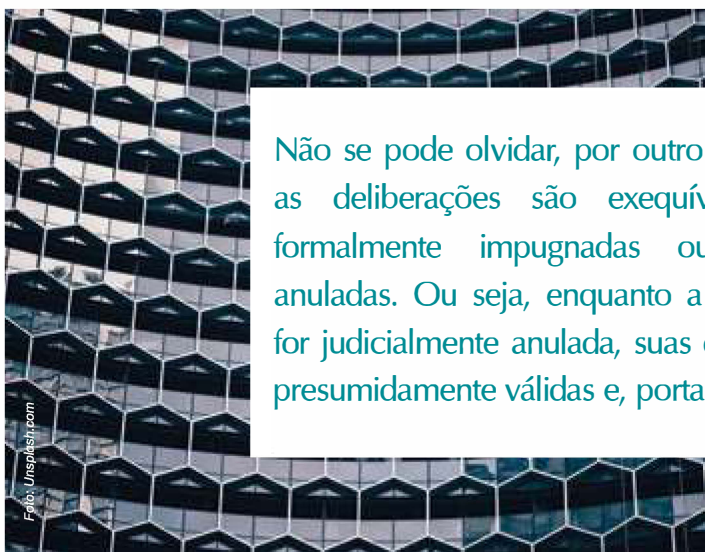
27. BENDERSKI, Mário *apud* FRANCO, João Nascimento; GONDO, Nisske. *Condomínio em edifícios*, *op. cit.*, p. 271.

28. AgRg no REsp 1.212.870/DF, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 05/06/2014, DJe 17/06/2014.

29. Art. 184. Respeitada a intenção das partes, a invalidade parcial de um negócio jurídico não o prejudicará na parte válida, se esta for separável; a invalidade da obrigação principal implica a das obrigações acessórias, mas a destas não induz a da obrigação principal.

30. FRANCO, João Nascimento. *Condomínio*, *op. cit.*, p. 153.

31. Art. 277. Quando a lei prescrever determinada forma, o juiz considerará válido o ato se, realizado de outro modo, lhe alcançar a finalidade.



Não se pode olvidar, por outro lado, que todas as deliberações são exequíveis até serem formalmente impugnadas ou judicialmente anuladas. Ou seja, enquanto a assembleia não for judicialmente anulada, suas deliberações são presumidamente válidas e, portanto, exequíveis.

Com relação às nulidades relativas (as anulabilidades), cumpre destacar que são aplicáveis, às assembleias, a disciplina legal referente aos defeitos dos negócios jurídicos previstos no art. 171 do CCB³². O prazo decadencial para anulação das deliberações assembleares eivadas de tais vícios de consentimento é de quatro anos (art. 178, CCB).

Não se pode olvidar, por outro lado, que todas as deliberações são exequíveis até serem formalmente impugnadas ou judicialmente anuladas. Ou seja, enquanto a assembleia não for judicialmente anulada, suas deliberações são presumidamente válidas e, portanto, exequíveis.

Com efeito, o estado-juiz não pode autonomamente intervir no condomínio, em razão do princípio da inércia da jurisdição. Entendimento pacífico dos nossos tribunais é que caberá ao condômino promover ação própria para se insurgir contra deliberação que entende viciosa.

A ação judicial, de procedimento comum, terá natureza desconstitutiva e será denominada “ação anulatória”, em caso de nulidade relativa (anulabilidade) ou então “ação declaratória de nulidade”, em se tratando de nulidade absoluta.

Tal demanda pode ser proposta por qualquer condômino, ainda que seja promitente comprador ou cessionário desses direitos (art. 1.334, § 2º, do CCB) e até pelo locatário, nos termos da Lei nº 9.276/1996. Quanto ao polo passivo, a ação é dirigida contra o condomínio, representado pelo síndico, não sendo litisconsortes necessários os condôminos deliberantes, “já que a votação, uma vez tomada, é considerada como expressão da vontade da coletividade condominial e não de seus participantes”³³.

32. Art. 171. Além dos casos expressamente declarados na lei, é anulável o negócio jurídico:

I - por incapacidade relativa do agente;

II - por vício resultante de erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão ou fraude contra credores.

33. FRANCO, João Nascimento. *Condomínio*, op. cit., p. 155.

Por uma questão de legitimidade ativa e de interesse jurídico, o sucessor a qualquer título não pode propor ação anulatória de assembleia ocorrida anteriormente à sua aquisição da unidade, a menos que suas deliberações tenham irradiado reflexos e efeitos futuros que lhe atinjam diretamente.

Importante ainda que se diga: o Poder Judiciário não adentrará ao mérito das discussões condominiais. Como bem preleciona J. Nascimento Franco: “Ao decidir tais questões, o Judiciário se limita a verificar a legalidade do ato questionado, especialmente a regularidade da convocação e da realização da assembleia, pois o mérito propriamente dito constitui matéria *interna corporis* submissa apenas à deliberação daquele órgão, que considerado como a expressão mais alta e autêntica da vontade condominial”³⁴.

Considerações finais

O bom entendimento da assembleia geral do condomínio edilício por aqueles que militam na área imobiliária ou de alguma forma vivenciam problemáticas no âmbito dos condomínios, sem dúvida auxiliará na redução de conflitos e na almejada paz social. Enaltecemos este ponto pois não raro nos deparamos com situações conflituosas originadas da inobservância da legislação ou da melhor hermenêutica quando se trata de interpretar os dispositivos legais que regem a matéria, extraíndo sua essência e motivação.

O direito serve substancialmente a promover a paz social, promovendo a justiça. Esta máxima deve permear o entendimento sobre a matéria sob enfoque, especialmente quando, ao que tudo indica, o mundo caminha para a economia do compartilhamento, e o condomínio edilício é a forma de vida social que mais se desenvolveu nestas últimas décadas.

Por esta razão, conhecer profundamente a matéria das assembleias de condomínio, é de vital importância para o sucesso deste evento, o qual é, ao nosso sentir, verdadeiro exercício da liberdade de expressão e da democracia.

34. *Ibidem*, p. 357.