



Arnon Velmovitsky: Condômino inadimplente tem direito a voto

Em recente julgamento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Recurso Especial 1375160, de Santa Catarina, tendo a relatoria da Ministra Nancy Andrighi, concluiu que o proprietário de várias unidades autônomas de um condomínio, inadimplente em relação a uma ou algumas delas, tem o direito de participar de Assembleia Geral, exercendo o seu direito de voto quanto às unidades adimplentes.

O referido julgado concluiu que a quitação explicitada pelo artigo 1.335, inciso III, do Código Civil Brasileiro, permite a participação e voto do condômino nas assembleias, referindo-se a cada unidade, que, para exercer o seus direitos, dentre eles votar nas assembleias gerais, tem a obrigação de estar quites com o condomínio e não o condômino.

Assim verifica-se, com bastante clareza, o acerto do acórdão, posto que, em decorrência da característica *propter rem*, a dívida relativa a cotas condominiais segue a unidade imobiliária. Sendo assim, o seu titular está habilitado a participar plenamente das assembleias gerais, desde que solva em dia as cotas condominiais da referida unidade.

A Ministra Nancy Andrighi ressalta que o direito de voto é da unidade condominial e não do condômino abstratamente considerado. Nesse contexto, a unidade isolada é o elemento primário da formação do condomínio, e, por via de consequência, o seu titular dispõe de direitos e deveres enquanto mantiver a sua propriedade.

Assim estabelece-se a inarredável carga vinculante, da unidade ao seu respectivo proprietário, a partir da situação jurídica da propriedade, que pode ser também exteriorizada a partir de relação possessória sobre a coisa.

As animosidades comuns em assembleias, a partir de interesses opostos ou mesmo de antigas rusgas entre condôminos, palco próprio para o arbítrio de um grupo em detrimento de outro, perde espaço com o acórdão em comento, pela transparência e fundamento trazidos a espanar qualquer dúvida sobre o tema.

O legislador estabeleceu exceção quanto à participação em assembleia geral de unidade inadimplente, no artigo 1.351, do Código Civil, autorizando a participação do condômino inadimplente – na hipótese de deliberação a respeito de mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária.

Embora o Código Civil vigente a partir de 2003, com redação diferente, previsse o *quorum* de dois terços dos condôminos para aprovação das matérias elencadas no seu artigo 1.351, a Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, contudo alterou a redação do citado artigo, o 1.351, do Código Civil, passando a exigir a unanimidade de condôminos para as deliberações ali contidas.

A mudança do referido artigo foi muito bem recebida pelos operadores do direito, posto que, embora a unidade esteja inadimplente quanto ao pagamento de cotas de condomínio, o seu titular tem o direito de deliberar em assuntos de relevância inquestionável, que alterem a própria essência do condomínio.



É inegável o acerto da nova redação, mais moderna e atualizada com às reais necessidade da sociedade, já que o condômino, embora inadimplente, tem o direito de votar em questões de maior relevância, que mudem substancialmente o prédio, afetando de forma irreversível o seu próprio interesse, em sua unidade.

O tema é instigante e não se esgota por aí, demandando dos estudiosos, intensa e diuturna apreciação, com o intuito de se buscar as soluções mais justas para a questão.

Date Created

27/11/2013