



Quórum especial para convenção de condomínio deve ser respeitado

O quórum especial para assembleia extraordinária de condomínio deve ser respeitado. Com esse entendimento, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça reformou acórdão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro que havia admitido a convocação de assembleia extraordinária, com qualquer número de condôminos presentes, para deliberar sobre vagas de garagem.

Proprietários de unidades comerciais moveram ação contra um condomínio para que fosse feita a demarcação das vagas e disciplinada sua utilização, alegando que elas vinham sendo usadas de forma indiscriminada. A sentença deu prazo de 120 dias para que o condomínio deliberasse sobre o assunto mediante convocação de assembleia extraordinária com qualquer número de condôminos presentes. O TJ-RJ confirmou a decisão.

O acórdão destacou que, embora a convenção do condomínio previsse a necessidade de quórum especial para assembleia extraordinária, o exercício do direito de propriedade dos autores da ação não poderia ficar condicionado a essa exigência. Para o tribunal estadual, o quórum especial poderia não ser atingido nunca, o que impediria de forma permanente o exercício daquele direito.

Autonomia privada

No STJ, o relator, ministro Luis Felipe Salomão, entendeu pela reforma do acórdão. Ele citou o artigo 1.333 do Código Civil e os artigos 9º e 18 da Lei 4.591, que tratam da observância compulsória da convenção.

Segundo Salomão, “a força normativa da convenção condominial é evidenciada pelo fato de que, mesmo que ostente norma contrária à lei, não é dado ao condômino eximir-se de sua aplicação”. Nessa hipótese, explicou o ministro, seria necessário o condômino recorrer ao Poder Judiciário para pedir a anulação da norma.

Para a 4ª Turma, a admissão de quórum diferente do previsto na convenção resultaria em violação da autonomia privada, princípio constitucionalmente protegido. Além disso, Salomão assinalou que os proprietários compraram as unidades sob as condições estabelecidas na convenção do condomínio, “ou seja, com as vagas de estacionamento integrando a área de uso comum e sem nenhuma individualização”.

Por isso, segundo ele, a negativa do condomínio em implementar a demarcação das vagas, ao contrário do que afirmou o TJRJ, “não importa restrição alguma ao direito de propriedade, mas sim a preservação do status quo, com amparo legal no artigo 1.348 do Código Civil”. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.177.591

Clique [aqui](#) para ler o acórdão da decisão.

Date Created

16/06/2015