



## Regra interna deixa de valer se condôminos a ignoram coletivamente

Se de forma coletiva os condôminos ignoram por anos uma regra interna de seu estatuto, ela não tem validade. Com este entendimento, a 3ª Turma Recursal do Tribunal de Justiça do Distrito Federal negou por unanimidade provimento a recurso e confirmou decisão do 6º Juizado Cível de Brasília, que julgou improcedente pedido de anulação de eleição de síndico de condomínio edifício.

A autora, que era candidata a síndica do prédio onde mora, ajuizou ação pleiteando a nulidade de assembleia feita em janeiro deste ano, que elegeu síndico não proprietário de unidade no condomínio, o que contraria a convenção interna.

A juíza de primeira instância destacou que, apesar de a convenção do condomínio estipular que o síndico deverá ser proprietário de unidade no condomínio, o artigo 1.347 do Código Civil estipula que o síndico não precisará ser condômino. Porém, ela ressaltou que a convenção estipula que apenas proprietários podem ser síndicos e essa disposição deve ser respeitada, a não ser que não existam proprietários candidatos.

Porém, ao analisar as provas, a julgadora observou que o síndico não proprietário vem sendo reeleito para diversas administrações consecutivas e que a regra da convenção a respeito do síndico proprietário não é observada há anos, sem impugnações.

“A autora não impugnou a candidatura do síndico na eleição de 2015, embora já fosse proprietária; o síndico obteve quase que a unanimidade dos votos na eleição; a autora obteve apenas 1 voto; entendo que a manutenção do síndico eleito, embora em confronto com a convenção, representa o melhor interesse dos condôminos”.

### **Ação deliberada**

A autora apelou do TJ, que julgou improcedente o recurso. Para o colegiado, ficou demonstrado que os condôminos presentes em todas as assembleias afastaram, deliberadamente, a aplicação da regra prevista na convenção do condomínio.

Assim, se aqueles legitimados a formular as regras da convenção condominial resolveram, em outra circunstância, não aplicá-la, como na hipótese dos autos, não se há de falar em ilegalidade ou falta de legitimidade na candidatura do não proprietário cargo de síndico. *Com informações da Assessoria de Imprensa do TJ-DF.*

**Processo 0703256-94.2017.8.07.0016**

**Date Created**

26/09/2017