

TJ-RJ valida voto de moradora por telefone em assembleia de prédio

O termo "presente" comporta aceção de participação, mesmo sem comparecimento material, de modo que o voto colhido por telefone (ou por outra modalidade telepresencial, como videoconferência) não apresenta qualquer vício capaz de ensejar a anulação da assembleia condominial.

123RF



123RF TJ-RJ valida voto de moradora por telefone em assembleia de condomínio

Com esse entendimento, a 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro validou o voto por telefone de uma moradora durante assembleia de um condomínio da capital em que se aprovou a mudança do regimento do prédio.

Consta dos autos que o condomínio realizou, em novembro de 2017, uma assembleia para discutir mudanças na cobrança da cota condominial. Para aprovar a alteração, eram necessários 2/3 de votos. Ocorre que a proprietária de uma unidade estava doente no dia da assembleia e participou por telefone, em função viva voz.

O voto dela foi decisivo para completar os 2/3 necessários para alterar o regimento. Por isso, houve contestação por parte de outro morador. O condomínio, então, fez uma segunda assembleia, em abril de 2018, em que os próprios moradores validaram o voto por telefone. Diante disso, houve ajuizamento da ação de nulidade das assembleias.

Em primeiro grau, a ação foi julgada procedente com a anulação das duas votações, mantendo os termos da convenção condominial tal como redigido anteriormente. O condomínio apelou ao TJ-RJ e o recurso foi acolhido em votação unânime, nos termos do voto do relator, desembargador Alexandre Freitas Câmara.

"Quando o Código Civil e a convenção estabelecem como requisito (para instauração da assembleia ou como quórum de votação) os condôminos 'presentes', é possível interpretar essa presença como forma de participação à distância, mediante utilização dos meios tecnológicos existentes. Dessa forma, não tendo o autor demonstrado que a participação por telefone foi feita com algum vício (de manifestação de vontade, por exemplo), não há qualquer motivo para que se desconsidere o voto, tampouco para que se



considere nula a votação", disse.

Conforme o relator, o juízo de origem embasou a sentença na ausência de previsão de voto por telefone, mas, segundo ele, essa modalidade não é incompatível com a definição de presença, "quanto mais nos dias atuais, em que, em razão da modernidade tecnológica e de contingências como a pandemia, diversas deliberações, inclusive neste tribunal, são levadas a efeito por meios eletrônicos".

Além disso, o desembargador afirmou não ter sido suscitada qualquer dúvida quanto à identidade da moradora, que se manifestou de modo claro e inequívoco na ocasião. Assim, para Câmara, deve prevalecer tal manifestação, sob pena de se incorrer em formalismo excessivo. O condomínio é representado pelo advogado **André Bonan**.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão
0280313-29.2018.8.19.0001

Meta Fields