

Associação de moradores tem regras distintas de condomínios, decide TJ-MG

Associação sem fins lucrativos criada para a administração de condomínio fechado se submete às regras das associações e não por aquelas relacionadas aos condomínios, embora todas elas estejam previstas em dispositivos distintos do Código Civil (CC).

Freepik

A 3ª Turma Recursal do Grupo Jurisdicional de Uberlândia (MG) destacou essa diferenciação ao dar provimento ao recurso inominado interposto por uma associação de proprietários e moradores de um condomínio fechado contra sentença que acolheu pedido de seis residentes no local para declarar ilegal trechos do estatuto da entidade.



Conforme o acórdão, “a parte recorrente constitui-se como uma sociedade civil de caráter comunitário sem fins lucrativos, nos termos da Lei 10.406/2002 (CC), e tem como objetivo a administração do Condomínio Paradiso. Portanto, no caso em tela verifica-se que é necessária a aplicação dos regramentos vinculados ao regime das associações”.

Relatora do recurso, a juíza Juliana Faleiro de Lacerda Ventura frisou em seu voto que o recorrente se trata de associação e não condomínio, estando o seu estatuto de acordo com o CC. Desse modo, não houve as ofensas à legislação alegadas pelos recorridos.

Quóruns em discussão

Os autores ajuizaram ação objetivando a declaração de nulidade de assembleia convocada pela associação, na qual se aprovou a realização de obras voluptuárias (terceira quadra de tênis e duas quadras de beach tênis). Segundo o grupo de moradores, os quóruns do estatuto da ré para convocação e aprovação conflitam com os do CC.

O juiz Ricardo Augusto Salge, do Juizado Especial Cível, deu razão ao pedido autoral, tornando suspensos os efeitos de tais disposições do estatuto. Segundo o magistrado, os quóruns mencionados na inicial devem seguir o que dispõe o CC no capítulo VI (do condomínio geral), do título III, do livro III (do direito das coisas).

No julgamento do recurso da associação prevaleceu o entendimento de que o estatuto da recorrente deve prevalecer, pois se baseia no que dispõe o mesmo CC, mas no capítulo II (das pessoas jurídicas), do título II, do livro I (das pessoas), aplicável ao caso concreto.



Para a relatora, o recorrente não se trata de condomínio edilício, mas de associação de moradores. “Portanto, a meu ver, a sentença merece ser reformada a fim de reconhecer a legalidade de todas as cláusulas do estatuto, com a consequente manutenção das deliberações aprovadas na assembleia”. A decisão do colegiado foi unânime.

Processo 5011029-21.2021.8.13.0702

Meta Fields