



APELAÇÃO Nº 0280313-29.2018.8.19.0001

APELANTE: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CONDE DEL REI

APELADO: SERGIO SOUZA BOCCALETTI

RELATOR: DESEMBARGADOR ALEXANDRE FREITAS CÂMARA

Direito Civil. Condomínio edilício. Assembleia geral extraordinária (AGE). Anulação de votação destinada à alteração das frações ideais e aos percentuais relativos à cota condominial. Voto por telefone. Controvérsia envolvendo a regularidade do ato. Ao deixar de impugnar, em seu recurso, a anulação de AGE destinada a apreciar a juridicidade da votação por telefone, tal como levada a efeito em AGE anteriormente realizada, o recorrente não descumpra o ônus de impugnação específica aos fundamentos da decisão recorrida. Existência de dialeticidade e interesse recursais, na medida em que a apreciação da juridicidade da *primeira* AGE, matéria *sub iudice* neste processo, torna despicienda (e prejudicada) qualquer deliberação dos condôminos a respeito desse tema em uma AGE posterior, tendo em conta o caráter substitutivo da jurisdição. Controvérsia que, ao fim e ao cabo, recai sobre a primeira AGE realizada e instalada. Voto por telefone: ampliação do que se entenda por "presencial". O termo "presente" comporta aceção de participação, mesmo sem comparecimento material, de modo que o voto colhido por telefone (ou por outra modalidade telepresencial síncrona, como videochamada ou videoconferência) não apresenta qualquer vício capaz de ensejar a anulação da assembleia condominial. Entendimento firmado nesse sentido por este TJRJ no agravo de instrumento nº 0004275-26.2019.8.19.0000, ainda em juízo de cognição sumária, que não veio a ser infirmado pelo recorrido. Recurso provido, reformando-se a sentença para que os pedidos sejam julgados improcedentes.

VISTOS, relatados e discutidos estes autos da APELAÇÃO em epígrafe.

ACORDAM, por unanimidade de votos, os Desembargadores que compõem a Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em DAR PROVIMENTO AO RECURSO, nos termos do voto do Desembargador Relator.

Des. ALEXANDRE FREITAS CÂMARA
Relator

Segunda Câmara Cível
Rua Dom Manuel, nº 37, sala 519, Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20010-010
Tel: + 55 21 3133-5178 – E-mail: 02cciv@tjrj.jus.br





Trata-se de apelação interposta contra sentença que, confirmando a tutela antecipada, julgou procedente o pedido, declarando a nulidade das assembleias gerais extraordinárias realizadas no condomínio réu, em 28 de novembro de 2017 e 25 de abril de 2018, mantendo, por conseguinte, os termos da convenção condominial tal como redigido anteriormente às deliberações então ocorridas (sentença às fls. 452/458).

Inconformado, o condomínio esclarece que, desde 2009, a unidade 501 foi objeto de obras que ampliaram significativamente sua área útil, tornando-se duplex. Diz que, em razão da averbação dessas obras perante o Município, o condomínio passou a se sujeitar a uma carga tributária maior, razão pela qual, por questões de proporcionalidade, e em respeito às distintas frações ideais, decidiu-se que as cotas condominiais seriam cobradas conforme tais frações. Sustenta não ter havido qualquer irregularidade formal naquelas deliberações, que sequer seriam objeto de averbação perante o registro imobiliário se isso ocorresse. Alega que não há qualquer vício quanto à manifestação de vontade da proprietária da unidade 101, que, por estar acamada, se manifestou por teleconferência. Alude ao que este Tribunal já havia consignado no agravo de instrumento nº 0004275-26.2019.8.19.0000. Entende que a sentença incorre em excesso de formalismo, devendo ser reformada (fls. 504/513).

Em contrarrazões, o autor defende a inadmissibilidade do recurso, tendo em conta que o recorrente se limitou a impugnar a sentença quanto ao reconhecimento da nulidade da AGE de 28/11/2017. Afirma que a tese defendida pelo recorrente esbarra





no disposto no art. 1.351 do CC e no art. 23 da convenção do condomínio, não se podendo admitir voto por telefone de condômina que deveria comparecer ao ato ou se fazer representar.

Manifestando-se sobre a preliminar suscitada, o recorrente afirma que

“A AGE de 25.04.2018 ocorreu tão somente para se deliberar sobre a notificação enviada pelo apelado ao apelante, para invalidar a AGE de 28.11.2017. Logo, o provimento jurisdicional referente a validade da primeira assembleia, invariavelmente, atinge a segunda.” (fls. 594)

É o relatório. Passa-se ao voto.

Inicialmente, rejeita-se a preliminar de inadmissibilidade recursal suscitada pelo recorrido. Realmente, embora o apelante nada diga, em seu recurso, a respeito da AGE de 25/04/2018, não se infere, dessa sua conduta, vício algum. Isso porque a AGE de 25/04/2018 foi realizada com vistas a que os condôminos analisassem, exclusivamente, a juridicidade da AGE de 28/11/2017, como se vê às fls. 98. Ora, se tal matéria já foi submetida a juízo no presente processo, não há razão alguma para se discutir a nulidade ou conformação daquela AGE supervenientemente realizada, uma vez que a matéria que constitui seu objeto já se encontra *sub iudice*. O caráter substitutivo da jurisdição torna irrelevante o objeto daquela AGE subsequente, bem assim como seu resultado, pois, ainda que aquele ato posterior fosse mantido, sua





aferição seria de franca inutilidade diante de um provimento jurisdicional em sentido oposto.

Dizendo de outro modo: ainda em exercício hipotético, caso o Poder Judiciário considerasse válida a AGE instalada e realizada em 28/11/2017, pouco importaria se, em AGE subsequente, os condôminos houvessem por bem, extrajudicialmente, reconhecê-la nula (resultado favorável ao recorrido). A deliberação já estaria irremediavelmente prejudicada, por força de determinação judicial. Por isso é que persiste interesse recursal, e que se encontra cumprido, pelo apelante, o requisito da dialeticidade.

Feitas essas considerações, cabe analisar se é lícita a manifestação de voto por meio telefônico, colhido em assembleia, de modo audível a todos os presentes (em função “viva-voz” de dispositivo telefônico).

Cumprе salientar que este Tribunal havia concluído pela ausência da probabilidade do direito afirmado pelo recorrido, ao julgar o agravo de instrumento nº 0004275-26.2019.8.19.0000, anteriormente apreciado por esta Câmara Cível, em acórdão assim ementado:

Direito Civil e Direito Processual Civil. Anulação de votação em Assembleia Geral de Condomínio destinada à alteração das frações ideais e aos percentuais relativos à cota condominial. Ausência de periculum in mora para a concessão da tutela provisória. Voto de uma proprietária colhido mediante telefone, diante de doença que a acometia. O termo (condômino) “presente” comporta acepção





de participação, mesmo sem comparecimento material, de modo que o voto colhido por telefone (ou por outra modalidade telepresencial, como videochamada/videoconferência) não apresenta qualquer vício capaz de ensejar a anulação da assembleia condominial, afastando-se o *fumus boni iuris*. Recurso a que se dá provimento. (fls. 324)

Do inteiro teor daquele acórdão, extrai-se a seguinte passagem, bastante útil para a compreensão da controvérsia:

“Em consulta ao dicionário, é possível constatar acepções do vocábulo ‘presença’ que não pressupõem o comparecimento material de uma pessoa a um determinado lugar. Com efeito, duas definições do termo chamam atenção para o objeto do presente recurso: ‘Participação de alguém ou de algo numa atividade’ e ‘Ação ou influência de algo que se mantém vivo num outro contexto; participação’. Assim, quando o Código Civil e a Convenção estabelecem como requisito (para instauração da assembleia ou como quórum de votação) os condôminos ‘presentes’, é perfeitamente 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 da proprietária da unidade 101 por telefone foi feita com algum vício (de manifestação de vontade, por exemplo), não há qualquer motivo para que se desconsidere seu voto, tampouco para que se considere nula a votação referente à alteração das frações ideais em âmbito de tutela provisória, afastando-se o *fumus boni iuris*.” (fls. 328)

Fato é que, desde então, não se verificam, nos autos, quaisquer elementos capazes de infirmar aquele juízo sumário que se estabeleceu. Com efeito, o





juízo de primeiro grau fundamenta a sentença no sentido de não haver previsão de voto virtual ou por meio telefônico (fls. 456), mas, como já havia sido considerado por este colegiado, essas modalidades de voto não são incompatíveis 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 tais meios eletrônicos.

Ademais, é importante frisar que não foi suscitada qualquer dúvida quanto à identidade da condômina, que se manifestou de modo claro e inequívoco na ocasião. Assim, deve prevalecer essa sua manifestação, sob pena de se incorrer em formalismo excessivo.

A sentença ainda consigna que uma interpretação ampliada do que se entende por “presença” deveria constar do edital de convocação, de modo que os condôminos ficassem plenamente cientes de que poderiam votar à distância. Ora, não se pode ter por obrigatória a indicação, em edital, de interpretação jurídica do que se entenda por “presença”. Além disso, os condôminos que estavam fisicamente ausentes da assembleia, ainda que fizessem uso de meios eletrônicos, não poderiam reverter o resultado das deliberações – que, ao mudar a convenção, se sujeitaram ao quórum qualificado de 2/3 (dois terços), de modo que, nesse particular, tampouco se observa qualquer vício capaz de trazer alguma utilidade ao recorrido.

Ante o exposto, vota-se por **DAR PROVIMENTO AO RECURSO**, reformando-se a sentença recorrida para que os pedidos sejam julgados





improcedentes, ficando o autor condenado a arcar com as despesas processuais e honorários de sucumbência, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa (art. 85, § 2º, do CPC).

Rio de Janeiro, data da assinatura eletrônica.

Des. Alexandre Freitas Câmara
Relator

