

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.266.016 - DF (2011/0165343-2)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
RECORRENTE : EDINAURA DOS SANTOS NASCIMENTO
ADVOGADO : CLÉCIO VIRGÍLIO DE ANDRADE - DEFENSOR PÚBLICO E
OUTROS
RECORRIDO : CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS FLÓRIDA E ALABAMA
ADVOGADO : JOSÉ ADILSON BARBOZA

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. SÍNDICO. DESTITUIÇÃO. QUÓRUM DE VOTAÇÃO. ART. 1.349 DO CÓDIGO CIVIL. INTERPRETAÇÃO. MAIORIA DOS MEMBROS PRESENTES NA ASSEMBLEIA.

- 1. O quórum exigido no Código Civil para a destituição do cargo de síndico do condomínio é a maioria absoluta dos condôminos presentes na assembleia geral extraordinária.*
- 2. Interpretação literal e teleológica do artigo 1.349 do Código Civil.*
- 3. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.*

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 18 de dezembro de 2014. (Data de Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator

RECURSO ESPECIAL Nº 1.266.016 - DF (2011/0165343-2)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
RECORRENTE : EDINAURA DOS SANTOS NASCIMENTO
ADVOGADO : CLÉCIO VIRGÍLIO DE ANDRADE - DEFENSOR PÚBLICO E
OUTROS
RECORRIDO : CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS FLÓRIDA E ALABAMA
ADVOGADO : JOSÉ ADILSON BARBOZA

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

(Relator):

Trata-se de recurso especial interposto por EDINAURA DOS SANTOS NASCIMENTO, com fundamento no artigo 105, III, "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pela Sexta Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios no curso da ação de anulação de assembleia geral extraordinária que moveu em face do CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS FLÓRIDA E ALABAMA.

Esta a ementa do acórdão recorrido, *verbis*:

DIREITO CIVIL. AÇÃO DE CONHECIMENTO. DESTITUIÇÃO DE SÍNDICO. ANULAÇÃO DE ASSEMBLÉIA. LEGITIMIDADE.

I. A destituição do síndico decorre da prática de irregularidades, recusa à prestação de contas ou administração inconveniente, por deliberação da maioria absoluta dos membros de assembleia específica (art. 1.349 do Código Civil).

II. Confusão patrimonial e desorganização gerencial, isto é, a administração inconveniente do condomínio, levaram a assembleia a deliberar legitimamente pela destituição da síndica.

III. Negou-se provimento.

Em suas razões (fls. 241/247), a recorrente apontou divergência jurisprudencial com julgado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, que, interpretando o artigo 1.349 do Código Civil, entendeu ser necessário o voto da maioria absoluta dos condôminos para a destituição do síndico, e não apenas da maioria dos presentes na assembleia convocada.

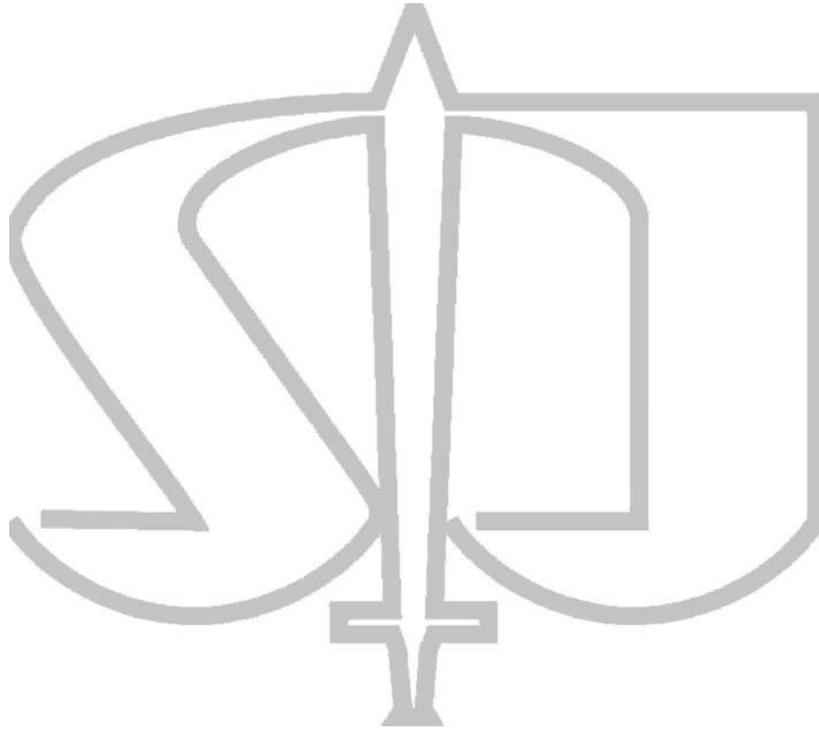
Superior Tribunal de Justiça

Postulou o provimento.

Não foram apresentadas contrarrazões (fl. 267).

Admitido o recurso (fls. 268/269), vieram os autos conclusos.

É o relatório.



RECURSO ESPECIAL Nº 1.266.016 - DF (2011/0165343-2)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

(Relator):

Eminentes colegas. Adianto que estou em negar provimento ao recurso especial.

A controvérsia dos autos situa-se em torno do quórum legal exigido para a destituição do síndico de condomínio edilício.

Na espécie, a recorrente ajuizou ação declaratória de nulidade da Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 02/11/2008, convocada pelos membros do Conselho do Condomínio dos Edifícios Flórida e Alabama, ora recorrido, na qual fora deliberado, por 66 votos a favor e 12 contra, pela sua destituição do cargo de síndica.

O pedido se fundamenta na alegação de inobservância do quórum mínimo previsto no artigo 1.349 do Código Civil, já que, segundo se sustentou, para legitimar a destituição da recorrente seria necessário o voto de 73 condôminos, correspondente à maioria absoluta das frações ideais das 144 unidades condominiais.

No acórdão recorrido, o Tribunal *a quo* manteve a sentença de improcedência da demanda, entendendo legítima a destituição da síndica, pois (i) deliberada em assembleia extraordinária especificamente convocada para esse fim, bem como (ii) aprovada pela maioria absoluta dos condôminos presentes e (iii) motivada por confusão patrimonial e desorganização gerencial.

Confira-se em excerto da sua fundamentação (fls. 230/236):

Em suma, a destituição do síndico decorre da prática de irregularidades, recusa à prestação de contas ou administração inconveniente, por deliberação da maioria absoluta dos membros de assembléia específica.

O condomínio compõe-se de 144 unidades, sendo sua maioria

Superior Tribunal de Justiça

absoluta 73 condôminos. Compareceram à assembléia 78 votantes, e a maioria absoluta (66) deliberou pela destituição da administração .

Consoante se verifica de ata às fls.51/54 e do Edital de fis. 110, a assembléia extraordinária foi especificamente convocada para deliberar sobre a destituição dos cargos de direção, o que afasta alegação ausência de ampla defesa e do contraditório.

Os autos revelam que a recorrente, sem prévia consulta à assembléia, contraiu empréstimo bancário em seu nome para pagamento de parte do débito condominial de novembro e dezembro de 2007 perante concessionária de serviço público. A síndica foi eleita em maio de 2008 e tinha plena ciência das dívidas condominiais ordinárias, não se justificando excepcional medida. Os extratos às fis.1251129 demonstram transferência de valores da conta bancária do condomínio para a pessoal da síndica, a fim de solver obrigações daquele, não se vislumbrando regularidade neste procedimento .

Tais condutas demonstram confusão patrimonial e desorganização gerencial, isto é, administração inconveniente, o que levou a assembléia a deliberar legitimamente pelo afastamento da direção do condomínio.

Se a nova administração herdou problemas de natureza financeira, constitui dever do síndico eleito levá-los ao conhecimento da coletividade, máxime porque a assembléia que o elegeu constatou a necessidade de implantação de medidas "com o intuito principal de maior transparência as contas e despesas assumidas pela administração." (fis. 89/90).

Ressalte-se haver informações nos autos da existência de desentendimentos de natureza administrativa entre a síndica e sua substituta, o que não é recomendável na gerência do condomínio. - grifou-se

Para a recorrente, entretanto, a melhor interpretação do artigo 1.439 do Código Civil, conforme expôs nas suas razões de recurso especial, é aquela conferida pela Décima Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul na Apelação Cível n.º 70024504342, no sentido de que a maioria absoluta a que se refere a norma é da totalidade das unidades autônomas do condomínio, e não apenas da maioria dos presentes em assembleia.

Esta a ementa do julgado paradigma:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO. ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAN. VÍCIOS INSANÁVEIS. NULIDADE QUE SE DECLARA. (...)

Vício no quórum. Art. 1.349 do CC. Exigência do voto da maioria absoluta de todos os condôminos das unidades autônomas, e não somente dos presentes. Quorum não observado. Nulidade que se impõe. Custas redimensionadas. DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO APELO. UNÂNIME.

Devidamente confrontados os acórdãos pela recorrente, bem se demonstrou tratar-se de situações fáticas similares, ou seja, **destituição do síndico aprovada pela maioria dos condôminos presentes em assembleia** especificamente convocada para esse desiderato, com soluções jurídicas diversas quanto à validade da reunião assemblear, em razão do quórum observado.

Caracterizada, portanto, a divergência jurisprudencial.

Cumpre estabelecer, agora, se a "**maioria absoluta de seus membros**" a que faz alusão o artigo 1.349 do Código Civil, necessária para a destituição do síndico, deve ser considerada **(i)** com base nos membros presentes à assembleia ou **(ii)** com relação a todo universo de condôminos.

O texto legal em comento está assim redigido:

*Art. 1.349. A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo **voto da maioria absoluta de seus membros**, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.*

O enunciado do §2º do artigo antecedente prevê a possibilidade de o síndico convocar assembleia para deliberar sobre a transferência a terceiros dos seus poderes ou das suas funções administrativas, total ou parcialmente.

Confira-se:

Superior Tribunal de Justiça

Art. 1.348. *Compete ao síndico:*

(...)

§2º *O síndico poderá transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação em assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.*

É evidente, todavia, que, a fim de levar a destituição a efeito, a convocação da assembleia poderá ser feita por um quarto dos condôminos, por aplicação extensiva dos artigos 1.350, §1º e §2º, e 1.355, do Código Civil.

Pois bem, especificamente acerca do quórum, em uma **exegese literal** do enunciado normativo do artigo 1.349, extrai-se que o termo "**maioria absoluta de seus membros**" faz clara referência ao sujeito da frase, ou seja, o vocábulo "**assembleia**".

É bem verdade que mais apropriado seria o próprio legislador ter utilizado o termo "**totalidade dos condôminos**", pois melhor se coadunaria com a inteligência jurídica da expressão "**maioria absoluta**", vinculada, de maneira geral, ao todo de um colegiado, grupo ou instituição.

Entretanto, se quisesse o legislador considerar a "**maioria dos membros do condomínio**", teria feito expressamente, tal como o fez ao tratar da Administração do Condomínio na Seção II do Capítulo VII do Código Civil, na qual, conforme anota **Luiz Fernando de Queiroz** (*in* Condomínio em foco: questões do dia a dia, Curitiba: Bonijuris, 2012, p. 196) todos os artigos (do 1.347 ao 1.356) "*[...] fazem referência direta à assembleia dos condôminos como sendo a reunião, o encontro dos coproprietários, e não como a totalidade dos condôminos isoladamente considerados*".

E, mais adiante, especifica:

No art. 1.347, lê-se que “a assembleia escolherá um síndico”, simplesmente; no 1.348, que “o síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção”; no 1.350, que “convocará o síndico,

Superior Tribunal de Justiça

anualmente, reunião da assembleia dos condôminos”, deixando entrever aqui que reunião (encontro) não se confunde com condôminos (conjunto de todos); no 1.351, que “depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos”, deixando claro que o voto é da totalidade de proprietários; no 1.352, que “as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes”; no 1.354, que “a assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião”; e assim por diante.

Em outros artigos (1.333, 1.337, 1.341, 1.342, 1.343, 1.357) o Código Civil também fixa quóruns vinculados ao conjunto de consortes, ou à fração ideal total, sempre deixando claro quando o coeficiente deve ser visto como parte do todo.

É também nesse sentido o entendimento do e. Desembargador do Tribunal de Justiça de São Paulo **Francisco Eduardo Loureiro** (*in* Código Civil Comentado, doutrina e jurisprudência, Cord. Ministro César Peluso, 5. ed., Barueri: Manole, 2011, p. 1.409), para quem *"a maioria absoluta é dos presentes à assembleia, metade mais um das frações ideais dos condôminos aptos a votar, salvo se a convenção dispuser contagem por critério diverso"*.

J. Nascimento Franco (*in* Condomínio, 5. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005, p. 69), do mesmo modo, afirma que *"o quorum para a destituição, segundo o art. 1.349, é a maioria dos membros da assembleia e não da massa condominial"*.

Por outro lado, também em uma **interpretação teleológica** da norma, a aprovação da destituição pela maioria dos presentes na assembleia melhor se justificaria.

Com efeito, a Assembleia Geral é o órgão máximo do condomínio, pois é através dela que se manifesta a vontade da coletividade dos condôminos.

Daí a necessidade, portanto, de serem prestigiadas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes na assembleia, sobretudo considerando o

inexpressivo comparecimento de condôminos nas reuniões assembleares que a prática revela.

Nesse sentido, pertinentes as considerações feitas pelo e. **Desembargador Teófilo Caetano** no julgamento do Agravo de Instrumento n.º 20100020065604, do Tribunal de Justiça do Distrito Federal, que, interpretando o artigo 1.349, entendeu que "*[...] as deliberações serão tomadas pela maioria dos condôminos que efetivamente participam dos negócios sociais, vez que não se afigura razoável a consideração, para fins de aferição da maioria, os condôminos que optam por manterem-se alheios à condução da entidade condominial.*"

Ademais, verifica-se que, com o advento do Código Civil de 2002, a destituição do síndico passou a ser necessariamente motivada.

Antes, a matéria era disciplinada exclusivamente pela Lei do Condomínio (Lei n.º 4.591/64), no §5º do artigo 22, que estabelecia ser o síndico destituível na forma e sob as condições previstas na convenção do condomínio, ou, à mingua de previsão convencional, pelo voto de dois terços dos condôminos presentes em assembleia especialmente convocada.

Como se observa, a Lei não exigia destituição motivada, mas apenas a observância do rígido quórum de dois terços dos condôminos presentes.

Esse quórum se justificava pela gravidade da medida de destituição do síndico, que, salienta-se, deve ser difícil, porém, não impossível.

Agora, como a regra civilista exige justificativa para a destituição, plenamente aceitável a redução do quórum para a maioria dos presentes.

Com essas considerações, não há que se falar em nulidade da assembleia geral, devendo ser mantido o duto acórdão recorrido.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

É o voto

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2011/0165343-2 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.266.016 / DF**

Números Origem: 20080410114603 20080410114603RES

PAUTA: 18/12/2014

JULGADO: 18/12/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MAURÍCIO VIEIRA BRACKS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : EDINAURA DOS SANTOS NASCIMENTO
ADVOGADO : CLÉCIO VIRGÍLIO DE ANDRADE - DEFENSOR PÚBLICO E OUTROS
RECORRIDO : CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS FLÓRIDA E ALABAMA
ADVOGADO : JOSÉ ADILSON BARBOZA

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Administração

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.