



**PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL**



APELAÇÃO CÍVEL N.º 0038869-60.2015.8.19.0209
APELANTE: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO WATERWAYS
RESIDENCIAL
APELADOS: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO WATERWAYS
SOUTHEAST E DERBERSON DOS SANTOS FERREIRA
RELATOR: DES. PLINIO PINTO COELHO FILHO

CONDOMÍNIO. CONVENÇÃO
CONDOMINIAL. CONTRATO COLETIVO.
NÃO OBSERVANCIA POR PARTE DO
CONDOMÍNIO DO REGRAMENTO DA
CONVENÇÃO PARA ALTERAÇÃO DO
REGULAMENTO ADMINISTRATIVO E
OPERACIONAL. NECESSIDADE DE
ANULAÇÃO DA ASSEMBLEIA
REALIZADA. NEGADO PROVIMENTO AO
APELO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos n° 0029926-22.2013.8.19.0210 em que é apelante CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO WATERWAYS RESIDENCIAL e apelados CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO WATERWAYS SOUTHEAST E DERBERSON DOS SANTOS FERREIRA.

Acordam os Desembargadores da Décima Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Des. Relator.

RELATÓRIO





**PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL**

Trata-se de ação de suspensão e anulação de assembleia condominial em que os autores requereram, em síntese, que o réu deixasse de realizar assembleia, convocada para o dia 19 de novembro de 2015, às 20:00 h., por flagrante e direta afronta à Convenção Condominial, uma vez que não foram respeitados os requisitos formais por ela própria exigidos.

Postularam tutela provisória de urgência que, contudo, não foi concedida conforme decisão de fls. 122 e 123. Requereram, ao final, a procedência do pedido a fim de ser determinada a anulação da Assembleia impugnada e a condenação do réu em obrigação de fazer.

Contestação às fls. 133/141 em que sustenta a preliminar de ilegitimidade ativa do 1º autor e, no mérito, aduz que a presente demanda se trata de iniciativa do 2º autor custeada pelos cofres do 1º autor, vez que aquele não obteve o que desejava na reunião realizada.

Sentença às fls. 285/287, na qual foi rejeitada a preliminar e, no mérito, julgados procedentes os pedidos para anular a assembleia realizada em 19 de novembro de 2015, determinando que o réu observe as normas da Convenção para o caso de alteração do Regulamento Administrativo e Operacional, fazendo reunir a Comissão normativa exigida, lavrando-se as competentes e respectivas Atas.

Embargos de Declaração do réu às fls. 296/300 alegando contradição na sentença.

Sentença negando provimento aos Embargos de Declaração às fls. 303/304.

Apelação do réu às fls. 311/319 em que alega, preliminarmente, a ilegitimidade ativa do 2º autor bem como cerceamento de defesa decorrente da não oitiva de testemunha arrolada pela parte. No mérito, aduz que a reunião impugnada apenas não observou os requisitos formais de instituição da assembleia, estando, no mais, de acordo com a vontade da maioria dos condôminos presentes. Acrescenta que o segundo apelado apenas está tentando anular a reunião pois o acordado vai de encontro aos seus interesses particulares. Pugna, por fim, pelo provimento do apelo.



Contrarrazões às fls. 336/340 em que os autores rechaçam a alegação de ilegitimidade do 2º autor, e, no mérito, reiteram os fundamentos da sentença.

VOTO

Conhece-se do recurso, pois tempestivo, encontrando-se presentes os demais requisitos de admissibilidade recursal.

Antes de adentrar ao mérito, rechaço as preliminares suscitadas pelo apelante. O 2º autor, por ser síndico do 1º autor e proprietário de uma unidade autônoma do condomínio, possui legitimidade para figurar na demanda como parte interessada, vez que será afetado com a alteração do regimento interno.

Da mesma forma, não houve cerceamento de defesa. Cabe ao magistrado apreciar livremente as provas, podendo indeferi-la se entender desnecessária à instrução do processo e desde que não cause prejuízo à defesa. No caso dos autos, não se verifica prejuízo processual à defesa, uma vez que, não obstante a sentença ter julgado procedente o pedido dos autores, o réu apresentou prova documental suficiente para fundamentar suas alegações.

Superadas as preliminares, passo a análise do mérito.

Inicialmente, cabe ressaltar a diferença entre convenção condominial e regimento interno que, embora trabalhem juntos para manter a harmonia no condomínio, tem atribuições distintas.

A convenção condominial é o documento que reúne as principais regras de convivência e de administração do condomínio, como as funções do síndico e as sanções condominiais. Da mesma forma, é a convenção condominial que define sobre convocações de assembleia e o quórum mínimo para deliberação, devendo, nos termos do art. 1.333 do Código Civil, deve ser subscrita por, no mínimo, 2/3 das frações ideias do condomínio.





O regimento interno, por sua vez, reúne as normas mais básicas de convivência que afetam o dia a dia dos moradores, como vagas de garagem, uso da piscina e salão de festas. Da mesma maneira que a convenção, o regimento interno é decidido pelos próprios condôminos, porém, o quórum de aprovação é distinto, bastando a aprovação por maioria simples dos presentes, salvo se a convenção condominial estipular quórum distinto.

Desta feita, colaciono o seguinte julgado:

STJ-1.169.865 – Relator: Ministro Luis Felipe Salomão – Recorrente: Condomínio da SQS 312 – Bloco F – Recorrido: Antônio José Gadelha – Data de Julgamento: 13.8.2013
EMENTA: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. RECURSO ESPECIAL. QUÓRUM PARA ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO DE CONDOMÍNIO. MATERIA QUE DEVE SER DISCIPLINADA PELA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, COM A VIGÊNCIA DA LEI Nº 10.931/2004, QUE ALTEROU A REDAÇÃO DO ART. 1.531 DO CÓDIGO CIVIL CONFERINDO, NO PONTO, LIBERDADE PARA QUE A CONVENÇÃO CONDOMINIAL DISCIPLINE A MATÉRIA. ADMISSÃO DE ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO POR MAIORIA SIMPLES DOS CONDOMINOS EM INOBSERVÂNCIA À NORMA ESTATUTÁRIA. DESCABIMENTO.

1. O art. 1.333 do Código Civil, ao dispor que a convenção que constitui o condomínio edilício torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção, não tem, assim como toda a ordem jurídica, a preocupação de levantar paredes em torno da atividade individual. É intuitivo que não pode coexistir o arbítrio de cada um com o dos demais, sem uma delimitação harmônica das liberdades, por isso, na verdade, o direito delimita para libertar: quando





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL

- limita, liberta. (REALE, Miguel. Lições Preliminares de Direito. 27ª ed. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 64)
2. Com efeito, para propiciar a vida em comum, cabe aos condôminos observar as disposições contidas na convenção de condomínio, que tem clara natureza estatutária. Nesse passo, com a modificação promovida no art. 1.351 Código Civil, pela Lei nº 10.931/2004, o legislador promoveu ampliação da autonomia privada, de modo que os condôminos pudessem ter maior liberdade no que tange à alteração do regimento interno; visto que, à luz dos arts. 1.334, III e V, do Código Civil e art. 9º da Lei nº 4.591/1964, é matéria a ser disciplinada pela convenção de condomínio.
3. No caso em julgamento, a pretendida admissão de quórum (maioria simples), em dissonância com o previsto pelo estatuto condominial - que prevê maioria qualificada (dois terços dos condôminos), resultaria em violação da autonomia privada, princípio constitucionalmente protegido.
4. Recurso especial não provido.

Desse modo, existindo norma na Convenção do Condomínio sobre deliberações referentes ao Regimento Interno essas normas desses prevalecer, sob pena de violação da autonomia privada.

Verifica-se no caso dos autos que a Convenção estabelece que a alteração do Regimento Interno deve ser elaborada previamente pela Comissão Normativa devidamente constituída, o que de fato não aconteceu. Em trecho retirado da apelação, o próprio réu não nega a inobservância desta formalidade, sendo, portanto, fato incontroverso:

*“(...) Por outro lado, confessa que participou das reuniões, logo, aconteceram de forma sadia e democrática, **embora sem o caráter formal que, indubitavelmente, nunca lhe fora emprestado.** Conforme dito e mal não há em repetir, **NÃO EXISTE E JAMAIS EXISTIU LIVRO DE ATAS DO CONSELHO NORMATIVO** (...).*





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL

Nesse passo, não deve ser considerado válido o argumento do apelante no sentido de ser descabida a pretensão dos autores, uma vez que existindo norma específica na Convenção do condomínio, esta deve ser observada, ainda que a assembleia realizada de forma irregular tenha obtido êxito e atingido o seu fim. Nesse sentido:

EMENTA: AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. Em que pese irregularidade na assembleia realizada, no que tange à ausência de assinatura da convocação pelo síndico, tal não tem o condão de torna-la nula, pois mera formalidade, já que o autor reconhece que recebeu a convocação, tendo, inclusive, comparecido na reunião. Eventuais vícios na assembleia não possuem força suficiente para anular as decisões tomadas, até porque **a anulação de assembleia condominial somente deve ser decretada quando presente motivos suficientes que importem em violação a dispositivo legal ou à convenção do condomínio**, o que não se verifica na espécie. Manutenção da sentença de improcedência da ação. **NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNÂNIME.** (Apelação Civil nº 70078478922, Vigésima Câmara Civil, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em 31/10/2018) Grifos nossos.

Logo, tendo em vista que a assembleia ocorreu violando o estabelecido pela Convenção de Condomínio, acertada a decisão do magistrado de piso ao decretar a anulação da assembleia realizada, determinando a realização de uma nova, observando os termos da Convenção, ou seja, fazendo reunir a Comissão normativa exigida.

Pelo exposto, voto pelo não provimento do recurso, majorando-se os honorários recursais para 12% sobre o valor da condenação, na forma do art. 85, §2º do CPC.





**PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL**



Rio de Janeiro, de de 2019.

Des. Plinio Pinto Coelho Filho
Relator

