

LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ
KARLA PLUCHIENNIK MOREIRA

Quórum no Condomínio

O PODER DO VOTO NAS ASSEMBLEIAS

SUMÁRIO

CAPÍTULO I

O QUE É QUÓRUM?	9
1. Noções preliminares	9
2. A finalidade do quórum	10
3. Tipos de quórum	11
4. Quórums previstos no condomínio.....	11

CAPÍTULO II

TABELA TEMÁTICA	15
5. Condomínio edilício	16
6. Condomínio tradicional.....	44
7. Construção em condomínio	44
8. Condomínio em multipropriedade.....	44

CAPÍTULO III

TABELA PROGRESSIVA	47
9. Condomínio edilício	48

CAPÍTULO IV

LEGISLAÇÃO CITADA	59
10. Código Civil (Lei 10.406/02)	60
11. Lei do Condomínio (Lei 4.591/64)	66
12. Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01)	73

CAPÍTULO V

JURISPRUDÊNCIA	75
13. Assembleia	76
14. Benfeitorias, obras e reformas	80
15. Convenção e regimento interno	89
16. Gestão e temas diversos	94

APRESENTAÇÃO

Você tem em mãos um surpreendente instrumento para síndicos, gestores, conselheiros e condôminos.

Esta obra única no mercado, fruto de extensa pesquisa e experiência dos autores, logra reunir de maneira didática a mais completa lista exemplificativa de quóruns relacionados à vida em condomínio. Desde aqueles necessários à aprovação de obras, alteração da convenção e regimento interno até os relativos ao condomínio tradicional e ao condomínio na multipropriedade.

Quórum no Condomínio está dividido em cinco partes: o que é quórum, tabela temática, tabela progressiva, legislação citada e jurisprudência.

Na primeira, são explanados os conceitos iniciais e os tipos de quórum. Na sequência, são exploradas minuciosamente as possibilidades temáticas de quóruns de votação em condomínio, organizadas alfabeticamente para facilitar a pesquisa. Na terceira parte a busca pode ser realizada por ordem progressiva crescente de quórum para aprovação e seus respectivos temas. Conclui-se, por fim, com a transcrição dos artigos de lei citados na tabela alfabética de quóruns e com a jurisprudência pertinente ao tema.

Esperamos que nossos leitores possam perceber que a gestão condominial tem um novo aliado!

Aqui você vai encontrar:

- conceitos e diferentes tipos de quórum;
- lista completa com todos os quóruns relacionados ao condomínio, expressos na Lei do Condomínio, Código Civil e legislação afim;
- quóruns de difícil pesquisa, que não se encontram facilmente na legislação;
- explicação didática sobre cada tipo de quórum;
- tabelas *temática* e *progressiva* de pautas, com o quórum de diferentes temas a serem discutidos em assembleia;
- referência legal;
- seleção de decisões dos tribunais com indicação sobre o quórum em condomínio.

Capítulo I

O QUE É QUÓRUM?

Sumário ▪ 1. Noções preliminares — 2. A finalidade do quórum — 3. Tipos de quórum — 4. Quóruns previstos no condomínio: 4.1. Quórum simples; 4.2. Quóruns específicos

A parte inicial deste guia contém uma breve definição do quórum e de alguns termos usuais no universo condominial, que servirão como base no decorrer desta obra.

Em seguida, resumimos a finalidade do quórum e, por fim, separamos a descrição dos tipos de quórum no condomínio citados na legislação atual.

1. NOÇÕES PRELIMINARES

- **Assembleia:** é o encontro formal (presença) dos coproprietários que possuem interesses em comum para deliberar (discutir e votar) e decidir (aprovar ou não) determinados assuntos. É o órgão superior do condomínio.
- **Condomínio:** é a entidade maior, o exercício do direito de propriedade por mais de uma pessoa (copropriedade). Na prática, as áreas comuns, o terreno, os objetos de uso coletivo e a estrutura do edifício pertencem a todos os condôminos ao mesmo tempo, e por isso há interesses coletivos sobre o bem. Assim, as unidades individuais, autônomas (apartamentos, salas) estão contidas dentro de um todo maior – o condomínio, que é de todos os condôminos.
- **Condômino:** é o proprietário do imóvel, mesmo que não resida no condomínio. Igualem-se ao condômino os promitentes compradores e os promitentes cessionários da unidade. Em algumas deliberações, o inquilino também pode votar, exceto naquelas que envolvam aprovação de despesas extraordinárias.
- **Frações ideais:** são os quinhões virtuais de propriedade das áreas comuns edilícias, ou seja, das partes indetermináveis e indivisíveis que compõem as áreas comuns do prédio e que correspondem a cada unidade autônoma. Podem ser expressas sob forma decimal ou ordinária. Serve como um critério de divisão das despesas condominiais de modo proporcional ao tamanho (quinhão) de cada imóvel, conforme reza o art. 12, parágrafo primeiro, da Lei do Condomínio 4.591/64. A convenção do condomínio deve indicar a dimensão de cada unidade autônoma em relação ao total do patrimônio coletivo. A outra forma de divisão das despesas é por unidade, ou seja, pelo número de unidades, independentemente do tamanho delas.
- **Quórum:** é “a quantidade mínima obrigatória de membros presentes ou formalmente representados, para que uma assembleia possa deliberar e tomar decisões válidas” (*Dicionário Houaiss da Língua Portuguesa*). O quórum nos condomínios é estabelecido em convenção, em conformidade com a lei vigente (Código Civil), e diz respeito ao número mínimo de condôminos presentes em assembleia para deliberação e, por vezes, aos votos mínimos necessários para aprovar determinadas proposições.

2. A FINALIDADE DO QUÓRUM

O objetivo do quórum é preservar o direito de copropriedade, o interesse comum, evitando que decisões relevantes fiquem nas mãos de poucas pessoas. As assembleias

que deliberam com quórum irregular podem ser anuladas, havendo a possibilidade até mesmo de ser invalidada uma contratação ou multa aplicada, por exemplo.

Os regimentos impedem que decisões sejam tomadas de forma leviana. No entanto, existem desafios na implantação da lei, que por vezes é omissa ou não leva em conta as dificuldades do cotidiano, como a indiferença de muitos condôminos, que por comodismo, falta de conhecimento ou até mesmo desinteresse não comparecem às assembleias, o que leva à dificuldade em atingir determinados quóruns. Nestes casos, a aplicação rigorosa da norma legal implica um engessamento de decisões e providências, prejudicando a própria coletividade.

Outro fator a se considerar é a impossibilidade de encontrar respaldo legal para cada um dos temas possíveis de ocorrência na vida em condomínio. Uma alternativa é inserir na convenção algumas normas prevendo soluções para os problemas mais recorrentes. Em alguns casos, será necessária a aplicação da lei; em outros, dos costumes. O bom gestor saberá a hora de usar um ou outro até convergência de ambos.

Em condomínios bem administrados, onde há bom senso e respeito entre os moradores, as decisões da assembleia assumem uma validade que vai além do seu aspecto puramente legal, preenchendo lacunas deixadas pela legislação ou pelos regimentos do condomínio. Tornam-se parte da cultura, do modo de vida dos residentes, formando uma *jurisprudência interna*, ou seja, um entendimento e uma concordância coletiva acerca de determinado assunto.

3. TIPOS DE QUÓRUM

Há muitos tipos de quórum. No condomínio, encontramos três:

- **Quórum de presença:** é necessário o comparecimento de um número mínimo de condôminos ou representantes para que a assembleia tenha início e possa discutir a pauta do dia. Exemplo: Uma assembleia só poderá ser aberta no horário estipulado em primeira convocação se comparecerem condôminos que representem pelo menos metade das frações ideais. Caso contrário, será necessário aguardar o horário da segunda convocação para iniciar a reunião com qualquer número de presentes.
- **Quórum de deliberação (votação):** a decisão sobre determinados assuntos somente ocorrerá mediante a manifestação (voto) de um número mínimo de condôminos. O tema pode até ser discutido por quem está na assembleia se não houver a quantidade mínima exigida na lei, mas não pode ser votado. Isso garante que decisões fundamentais sejam tomadas por um número significativo de vozes. Exemplo: As benfeitorias voluptuárias poderão ser realizadas mediante

voto/deliberação de $\frac{2}{3}$ dos condôminos.

- **Quórum de aprovação:** leva em conta o número mínimo de votos a favor de alguma proposição em relação ao total de votantes ou à quantidade total dos condôminos. Assim, numa mesma assembleia podem ser exigidos diferentes quóruns para aprovação, dependendo da matéria. Exemplo: A alteração da convenção depende da aprovação de $\frac{2}{3}$ de condôminos.

- **Nota:** A aprovação também poderá se dar por meio de convocação ou subscrição, que é uma forma de manifestação da vontade dos condôminos.

4. QUÓRUNS PREVISTOS NO CONDOMÍNIO

4.1 Quórum simples

Entre os condôminos ou representantes habilitados presentes em assembleia, a maioria dos votos decide a questão em pauta.

- **Maioria dos votos dos presentes:** a solução do tema depende da concordância da maioria dos presentes, independente de um número mínimo de votantes. Em um condomínio com 37 unidades e 15 presentes, a maioria é 8.

4.2 Quóruns específicos

É um percentual ou quantidade de votos mínimos necessários para votação ou aprovação de um tema. Basicamente, são estes os tipos de quórum qualificado previstos em lei:

- **Unanimidade dos condôminos:** quórum que exige presença, deliberação e aprovação (por voto em assembleia ou subscrição) de todos os condôminos, sem exceção. Em um condomínio com 80 unidades, a unanimidade para aprovação do tema é 80, ou seja, todos os condôminos.
- **Maioria dos condôminos:** refere-se a mais da metade da coletividade condominial, ou seja, mais de 50% dos condôminos (ou frações ideais) devem votar. Na hora da votação, vale o voto de aprovação da maioria dos participantes. Em um condomínio com 40 unidades, a maioria dos condôminos é 21, pois considera a totalidade dos condôminos.
- **Maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais:** é necessário que metade dos

condôminos estejam presentes na assembleia para deliberar. Na hora da votação, vale o voto de aprovação da maioria dos participantes. Se a fração ideal é a mesma para todas as unidades, num condomínio com 100 unidades, 50 condôminos devem manifestar seu voto, ocorrendo a aprovação se houver decisão favorável de pelo menos 26 condôminos presentes. Se 69 comparecerem, é preciso a aprovação de 35.

- **Maioria simples dos presentes na assembleia:** outra forma de expressar “maioria dos votos dos presentes”. A maioria simples será variável, ou seja, dependerá do número de condôminos presentes na assembleia. Quando dispensável o quórum mínimo para deliberação, a maioria simples poderá ser uma única pessoa presente à assembleia. Num condomínio com 36 unidades e 11 presentes, a maioria dos presentes será 6 condôminos, pois só contam os votos dos presentes na assembleia. Maioria simples não é a metade mais um.
- **Maioria absoluta dos membros da assembleia:** mais de 50% de todos os condôminos precisam deliberar (manifestar sua vontade) em assembleia, pois o termo “membros da assembleia” se refere à totalidade dos condôminos. Num condomínio com 26 unidades, 14 condôminos devem estar presentes na assembleia para votar a pauta.
- **Metade mais uma das frações ideais:** deliberação ou aprovação por titulares de unidades autônomas que representem mais de 50% das frações previstas na convenção. Se a fração ideal não é a mesma para todas as unidades, será conveniente planilhar as frações dos votos para calcular o resultado.
- **¼ dos condôminos:** se o síndico não convocar assembleia, ¼ dos condôminos poderá fazê-lo mediante subscrição. Num condomínio com 100 unidades, 25 condôminos têm o poder de convocar assembleia.
- **⅔ dos votos dos condôminos:** a deliberação depende da votação ou aprovação de ⅔ de todos os condôminos, ou seja, titulares de unidades autônomas que representem 66,66% do total, independente da fração ideal de cada um. Num condomínio com 80 unidades, 54 precisam deliberar ou aprovar a matéria.
- **⅔ do total das frações ideais:** exige a votação ou aprovação de condôminos (proprietários) que representem 66,66% das frações ideais do condomínio (terreno). Se a fração ideal é a mesma para todas as unidades, num condomínio com 90 unidades, 60 deverão deliberar ou aprovar a questão.
- **⅔ dos condôminos restantes:** só se considera o voto dos condôminos não envolvidos com o objeto da deliberação. Em um condomínio com 61 unidades,

$\frac{2}{3}$ de 60, ou seja, 40 condôminos são considerados para fins de decisão, pois o envolvido com o objeto de deliberação é excluído da contagem.

- **Quórum duplamente qualificado ($\frac{2}{3}$ do total de unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% do terreno e coisas comuns):** para ser atingido é preciso que de cada três unidades duas sejam favoráveis e que, simultaneamente, alcance $\frac{4}{5}$ (80%) das frações ideais. Se a fração ideal é a mesma para todas as unidades, para um condomínio com 50 unidades, 40 deverão estar representadas. Se a fração ideal não é a mesma, será preciso calcular o resultado com base no somatório das frações ideais.
- **$\frac{3}{4}$ dos condôminos restantes:** só é levado em consideração (cálculo) o voto dos condôminos não envolvidos com o objeto da deliberação. Num condomínio com 161 unidades, $\frac{3}{4}$ de 160, ou seja, 120 são computados para fins de decisão, pois o envolvido com o objeto de deliberação não entra na contagem (se entrasse, seriam necessários 121 votos).

Para uma melhor compreensão do tema, consulte as tabelas que elaboramos a seguir.

- **Nota:** Diversos tribunais vêm decidindo que, para composição do quórum, não deve ser levado em conta o voto dos condôminos inadimplentes, sob pena de impossibilitar decisões relevantes para a vida condominial, como no caso de realização de obras e alteração da convenção. Na regra geral, os participantes que podem votar são: condôminos/proprietários, condôminos/promitentes compradores e locatários/inquilinos habilitados.

Capítulo II

TABELA TEMÁTICA

Sumário	▪	5. Condomínio edilício	—
6.	Condomínio tradicional	—	
7.	Construção em condomínio	—	
8.	Condomínio em multipropriedade	—	

Na tabela a seguir, reunimos os tópicos mais recorrentes em assembleia com o objetivo de facilitar a vida dos gestores e condôminos, tendo em vista que grande parte dos assuntos previstos na pauta temática não constam explicitamente em lei e dependem da aplicação do que chamamos *direito consuetudinário no condomínio*, isto é, quando não há regulamentação expressa na legislação, os comportamentos habituais e o emprego de normas semelhantes acabam “fazendo lei” dentro do condomínio.

Para determinados temas em que não há fixação expressa na legislação, sugerimos indicação do quórum de forma análoga, com base no que entendemos ser mais coerente com a realidade atual. Como o direito – diferente de uma ciência exata – tende a sofrer modificações, o leitor precisa estar constantemente atento às bases legais para que, a partir do momento em que passe a existir no ordenamento jurídico algo diferente do que abordamos aqui, a melhor interpretação da lei prevaleça sempre.

Os temas estão organizados por ordem alfabética e, algumas vezes, aparecem propositalmente mais de uma vez com nomes semelhantes. Os tipos de quóruns estão, na maioria dos exemplos, com destaque por critério de interpretação ou termo expresso em lei.

5. CONDOMÍNIO EDILÍCIO

TEMA	QUÓRUM
ABRIGO PARA VEÍCULOS Montagem de cobertura de garagem em área comum do condomínio (benfeitoria útil)	■ Voto da maioria dos condôminos (Código Civil, art. 1.341, inc. II)
ACESSÃO Construção de edícula em área comum	■ Aprovação de 2/3 dos condôminos (Código Civil, art. 1.342)
ACESSIBILIDADE Adaptação do prédio às exigências legais para pessoas com deficiência	■ Maioria dos votos dos presentes na assembleia se o prédio passar por “ampliação ou reforma” (Código Civil, art. 1.353) ■ Maioria dos votos dos presentes na assembleia se as obras forem de pequena monta (Código Civil, art. 1.353) ■ Voto da maioria dos condôminos se as obras forem de grande monta (Código Civil, art. 1.341, inc. II)
ADJUDICAÇÃO DE UNIDADE levada a leilão	■ Decisão unânime de assembleia geral (Lei 4.591/64, art. 63, § 3º)
ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIO Contratação de empresa para assumir funções administrativas do condomínio	■ Maioria dos votos dos presentes na assembleia (Código Civil, arts. 1.348, § 2º; e 1.353)
ALIENAÇÃO DE PARTE ACESSÓRIA da unidade a outro condômino	■ Independente de quórum ou de autorização (Código Civil, art. 1.331, § 1º; e 1.339, § 2º Lei 4.591/64, arts. 2º e 4º)
ALIENAÇÃO DE PARTE ACESSÓRIA da unidade a terceiros (estranhos)	■ Depende de previsão na convenção (Código Civil, art. 1.339, § 2º)

TEMA	QUÓRUM
<p>ALIENAÇÃO DE PARTE DE TERRENO em condomínio ou de partes comuns (estruturais)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Unanimidade dos condôminos (Código Civil, art. 1.331, §2º Lei 4.591/64, art. 3º)
<p>ALIENAÇÃO DO PRÉDIO por motivo urbanístico ou arquitetônico</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Quórum duplamente qualificado: decisão por 2/3 do total de unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% do terreno e coisas comuns (Lei 4.591/64, art. 17, caput)
<p>ALTERAÇÃO DE CONVENÇÃO do condomínio</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Aprovação por 2/3 dos condôminos (Código Civil, art. 1.351) ou pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 do total das frações ideais (Lei 4.591/64, art. 25, parág. único), salvo estipulação diversa da convenção
<p>ALTERAÇÃO DO NOME do condomínio</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Aprovação por 2/3 dos condôminos, salvo estipulação diversa da convenção (Código Civil, art. 1.351 Lei 4.591/64, art. 25, parág. único)
<p>ALTERAÇÃO DE REGIMENTO INTERNO do condomínio</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Maioria dos votos dos presentes na assembleia (Código Civil, arts. 1.350 e 1.353, caput)
<p>ANTENA COLETIVA Instalação para captação de sinal de TV (benfeitoria útil)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Voto da maioria dos condôminos (Código Civil, art. 1.341, inc. II). Se a assembleia entender que a benfeitoria é necessária, maioria dos votos dos presentes na assembleia (Código Civil, art. 1.341, §§ 2º e 3º; e art. 1.353), excluídos os inquilinos (Lei 4.591/64, art. 24, § 4º)

A

TEMA	QUÓRUM
ANTENA DE TRANSMISSÃO Locação de área no terraço para instalação de antena de transmissão	■ Voto da maioria dos condôminos (Código Civil, art. 1.341, inc. II)
ANTENA NO TERRAÇO OU ÁREA COMUM Instalação (benfeitoria útil)	■ Voto da maioria dos condôminos (Código Civil, art. 1.341, inc. II)
APROVAÇÃO DE REGIMENTO INTERNO do condomínio	■ Maioria dos votos dos presentes na assembleia (Código Civil, arts. 1.350 e 1.353, caput) ou na forma prevista em convenção (Lei 4.591/64, art. 9º, § 3º, al. 'm')
APROVAÇÃO DAS CONTAS do síndico	■ Maioria dos votos dos presentes na assembleia (Código Civil, arts. 1.348, inc. VIII, e 1.353)
APROVAÇÃO DAS DESPESAS de conservação e de manutenção do prédio	■ Maioria dos votos dos presentes na assembleia (Código Civil, art. 1.353) ou quórum fixado pela convenção (Lei 4.591/64, art. 24, § 1º)
APROVAÇÃO DA CONVENÇÃO do condomínio	■ Assinatura de titulares de 2/3 do total das frações ideais (Lei 4.591/64, art. 9º, § 2º) ou por subscrição (assinatura) de, no mínimo, 2/3 das frações ideais (Código Civil, art. 1.333, caput)
APROVAÇÃO DE OBRAS OU REPARAÇÕES necessárias	■ Independente de autorização. Podem ser realizadas pelo síndico ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino (Código Civil, art. 1.341, § 1º)
APROVAÇÃO DE OBRAS ÚTEIS	■ Voto da maioria dos condôminos (Código Civil, art. 1.341, inc. II)

TEMA	QUÓRUM
<p>APROVAÇÃO DE OBRAS VOLUPTUÁRIAS De mero enfeite, que não aumentem o valor venal do imóvel</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Voto de 2/3 dos condôminos (Código Civil, art. 1.341, inc. I)
<p>APROVAÇÃO DE ORÇAMENTO ANUAL</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Voto da maioria dos presentes na assembleia (Código Civil, art. 1.350, caput)
<p>AQUISIÇÃO DE UNIDADE em condomínio por terceiros</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Independente de quórum ou autorização de alguém (Código Civil, art. 1.331, § 1º Lei 4.591/64, arts. 4º e 18)
<p>ÁREA COMUM Acessão. Ex.: construção de edícula, salão de festas</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Aprovação de 2/3 dos condôminos (Código Civil, art. 1.342)
<p>ASSEMBLEIA Convocação pelos condôminos (à revelia do síndico)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Subscrição do edital por 1/4, no mínimo, dos condôminos (Código Civil, arts. 1.350, § 1º; e 1.355 Lei 4.591/64, art. 25, caput)
<p>ASSEMBLEIA Convocação por qualquer condômino</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Independente de quórum quando for caso de obras necessárias urgentes que importem despesas excessivas (Código Civil, art. 1.341, § 2º) ou, no caso de omissão ou impedimento do síndico, para realização de obras necessárias não urgentes (Código Civil, art. 1.341, § 3º)
<p>ASSEMBLEIA Decisões comuns</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Maioria dos votos dos presentes na assembleia (Código Civil, art. 1.353)
<p>ASSEMBLEIA Instalação em primeira convocação</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Presença de condôminos que representem pelo menos metade das frações ideais, salvo quando exigido quórum especial (Código Civil, art. 1.352, caput)

A

B

TEMA	QUÓRUM
ASSEMBLEIA Deliberações em segunda convocação	■ Maioria dos votos dos presentes na assembleia, salvo quando exigido quórum especial (<i>Código Civil, art. 1.353</i>)
BANHEIRO E VESTIÁRIO Construção de banheiro e vestiário para os funcionários do condomínio (benfeitoria útil)	■ Voto da maioria dos condôminos (<i>Código Civil, art. 1.341, inc. II</i>)
BENFEITORIAS DE HABITABILIDADE para repor as condições de habitação do prédio (benfeitoria necessária indispensável)	■ Independem de autorização. Podem ser realizadas pelo síndico ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino (<i>Código Civil, art. 1.341, § 1º</i>)
BENFEITORIAS EMERGENCIAIS	■ Independem de quórum ou de autorização. Podem ser realizadas pelo síndico ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino (<i>Código Civil, art. 1.341, § 1º</i>)
BENFEITORIAS EM CHURRASQUEIRA ou salão de festas	■ Voto de 2/3 dos condôminos , se voluptuária (<i>Código Civil, art. 1.341, inc. I</i>), ou voto da maioria dos condôminos se útil (<i>Código Civil, art. 1.341, inc. II</i>)
BENFEITORIAS NA FACHADA DO PRÉDIO Modificação por obra que atualize a estética de todo o prédio. <i>Ex.: fechamento de todas as sacadas</i>	■ Voto de 2/3 dos condôminos (<i>Código Civil, art. 1.341, inc. I</i>)
BENFEITORIAS NA FACHADA PARTICULAR Modificação parcial que afete a estética do prédio. <i>Ex.: fechamento de sacada individual</i>	■ Unanimidade dos condôminos (<i>Código Civil, art. 1.336, inc. III Lei 4.591/64, art. 10, § 2º</i>)

Capítulo III

TABELA PROGRESSIVA

Sumário • 9. Condomínio Edifício: Independe de votação em assembleia; Deliberação por maioria (simples) dos presentes na assembleia; Quórum previsto em convenção; Voto da maioria absoluta dos membros da assembleia ou condôminos; Aprovação por $\frac{2}{3}$ dos condôminos presentes em assembleia; Unanimidade dos condôminos presentes em assembleia; Subscrição por $\frac{1}{4}$ dos condôminos; Voto da maioria dos condôminos; Presença da maioria dos condôminos que representem pelo menos metade das frações ideais; Deliberação por $\frac{2}{3}$ dos condôminos restantes (não infratores); Voto de $\frac{2}{3}$ dos condôminos; Deliberação favorável por $\frac{2}{3}$ dos condôminos; Aprovação de $\frac{2}{3}$ dos condôminos (frações ideais); Deliberação de $\frac{3}{4}$ dos condôminos restantes (não infratores); Decisão por $\frac{2}{3}$ do total de unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% do terreno e coisas comuns; Unanimidade dos condôminos

Na tabela progressiva, separamos os mesmos tópicos da tabela temática, mas agrupamos os assuntos por ordem de dificuldade na aprovação, iniciando pelos temas que podem ser mais facilmente aprovados (quórum zero) e finalizando com as deliberações que exigem o mais elevado quórum para validação (unanimidade).

9. CONDOMÍNIO EDILÍCIO

INDEPENDENTE DE VOTAÇÃO EM ASSEMBLEIA	
EXEMPLOS	FUNDAMENTAÇÃO LEGAL
<ul style="list-style-type: none">■ <u>Aquisição de unidade</u> em condomínio por terceiros	<i>Código Civil, art. 1.331, § 1º Lei 4.591/64, arts. 4º e 18</i> É um exercício do direito de propriedade.
<ul style="list-style-type: none">■ Alienação de <u>bicicletário individual</u> da unidade a outro condômino■ Alienação de <u>box (quartinho de despejo)</u> a outro condômino■ Alienação de <u>parte acessória</u> da unidade a outro condômino	<i>Código Civil, arts. 1.331, § 1º; e 1.339, § 2º Lei 4.591/64, arts. 2º e 4º</i> É um exercício do direito de propriedade.
<ul style="list-style-type: none">■ Realização de benfeitoria no <u>interior da unidade</u> (apartamento ou sala comercial)	<i>Código Civil, art. 1.336, inc. II</i> Autorização do síndico após apresentação de projeto assinado por engenheiro ou arquiteto.
<ul style="list-style-type: none">■ Realização de benfeitorias indispensáveis para <u>repor as condições de habitabilidade</u> do prédio■ Realização de benfeitorias nas esquadrias externas que estejam <u>ameaçando ruir</u>■ Realização de benfeitorias necessárias indispensáveis <u>determinadas por autoridade pública</u>: bombeiros, vigilância sanitária, prefeitura■ Realização de benfeitorias necessárias na <u>estrutura integral da edificação</u>■ Realização de obras <u>emergenciais</u>■ Realização de obras <u>urgentes de pequena monta</u>■ Reparos necessários das <u>instalações elétricas e hidráulicas</u> de uso comum■ Restauração de fachada cujo revestimento <u>ameace ruir</u>	<i>Código Civil, art. 1.341, § 1º.</i>

INDEPENDENTE DE VOTAÇÃO EM ASSEMBLEIA	
EXEMPLOS	FUNDAMENTAÇÃO LEGAL
<ul style="list-style-type: none"> ■ <u>Convocação de assembleia</u> para realizar obras de vulto urgentes 	<i>Código Civil, art. 1.341, § 2º</i>
<ul style="list-style-type: none"> ■ Convocação de assembleia para decidir sobre a realização de obras ou reparos necessários que importem <u>despesas excessivas</u> 	<i>Código Civil, art. 1.341, § 3º</i>
<ul style="list-style-type: none"> ■ Contratação de <u>seguro</u> da edificação 	<i>Código Civil, art. 1.348, inc. IX</i> É um dever do síndico.
<ul style="list-style-type: none"> ■ Contratação de <u>conservadora</u> dos elevadores ■ Contratação de <u>serviços de terceiros</u> ■ <u>Demissão</u> de empregado do condomínio 	<i>Código Civil, art. 1.348, incs. II e V; e art. 1.353 Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. 'b'</i> Faz parte das atribuições do síndico . No entanto, se o assunto for levado à deliberação da assembleia, voto da maioria dos presentes .

DELIBERAÇÃO POR MAIORIA (SIMPLES) DOS PRESENTES NA ASSEMBLEIA	
EXEMPLOS	FUNDAMENTAÇÃO LEGAL
<ul style="list-style-type: none"> ■ <u>Adaptação do prédio</u> às exigências legais para pessoas com deficiência (se o prédio passar por "ampliação ou reforma" ou se as obras forem de pequena monta) ■ Instalação de <u>antena coletiva</u> para captação de sinal de TV ■ Instalação de <u>porteiro eletrônico</u> 	<i>Código Civil, art. 1.341, §§ 2º e 3º; e art. 1.353</i> Se a assembleia entender que a benfeitoria é necessária. Se a assembleia entender que a benfeitoria é útil, voto da maioria dos condôminos , excluídos os inquilinos. <i>Código Civil, art. 1.341, inc. II Lei 4.591/64, art. 24, § 4º</i>
<ul style="list-style-type: none"> ■ <u>Eleição</u> de síndico 	<i>Código Civil, arts. 1.347 e 1.353</i> Ou na forma prevista em convenção . <i>Lei 4.591/64, art. 9º, § 3º, al. 'e'; e art. 22, caput</i>

INDEPENDENTE DE VOTAÇÃO EM ASSEMBLEIA	
EXEMPLOS	FUNDAMENTAÇÃO LEGAL
<ul style="list-style-type: none"> ■ <u>Aprovação das contas do síndico</u> 	<i>Código Civil, arts. 1.348, inc. VIII; e 1.353</i>
<ul style="list-style-type: none"> ■ Outorgar poder de representação do condomínio a outra pessoa que <u>não o síndico</u> 	<i>Código Civil, art. 1.348, § 1º</i>
<ul style="list-style-type: none"> ■ Delegar poderes do síndico <u>para terceiros</u> 	<i>Código Civil, art. 1.348, § 2º</i>
<ul style="list-style-type: none"> ■ Contratação de administradora de condomínio para assumir <u>funções administrativas</u> 	<i>Código Civil, arts. 1.348, § 2º; e 1.353</i>
<ul style="list-style-type: none"> ■ Alteração de <u>regimento interno</u> ■ Aprovação de <u>orçamento anual</u> 	<i>Código Civil, arts. 1.350 e 1.353, caput</i>
<ul style="list-style-type: none"> ■ Aprovação de <u>regimento interno</u> 	<i>Código Civil, arts. 1.350 e 1.353, caput</i> Ou na forma prevista em convenção . <i>Lei 4.591/64, art. 9º, § 3º, al. 'm'</i>
<ul style="list-style-type: none"> ■ Decisões comuns da assembleia ■ Deliberações em geral em <u>2ª convocação</u> 	<i>Código Civil, art.1.353</i>
<ul style="list-style-type: none"> ■ Eleição do <u>subsíndico</u> 	<i>Código Civil, art. 1.353</i> Ou na forma prevista em convenção . <i>Lei 4.591/64, art. 22, § 6º</i>
<ul style="list-style-type: none"> ■ Aprovação das despesas de <u>conservação e manutenção</u> do prédio 	<i>Código Civil, art. 1.353</i> Ou na forma prevista em convenção . <i>Lei 4.591/64, art. 24, § 1º</i>
<ul style="list-style-type: none"> ■ Eleição de <u>conselho consultivo</u> 	<i>Código Civil, art. 1.353</i> Ou na forma prevista em convenção . <i>Lei 4.591/64, art. 9º, § 3º, al. 'e'; e art. 23, caput</i>

INDEPENDE DE VOTAÇÃO EM ASSEMBLEIA	
EXEMPLOS	FUNDAMENTAÇÃO LEGAL
■ Eleição de <u>conselho fiscal</u>	<i>Código Civil, arts. 1.356 e 1.353</i>
■ Administração da <u>multipropriedade</u>	<i>Código Civil, art. 1.358-M, § 1º, inc. IV, al. 'c'</i>
■ Fixação da remuneração e reajuste de <u>remuneração</u> do síndico	<i>Lei 4.591/64, art. 22, § 4º</i> Ou na forma prevista em convenção .
■ Deliberações em condomínio edilício originado por <u>usucapião especial</u>	<i>Lei 10.257/01, art. 10, § 5º</i>

QUÓRUM PREVISTO EM CONVENÇÃO	
EXEMPLOS	FUNDAMENTAÇÃO LEGAL
■ Locação de garagem a <u>estranhos</u>	<i>Código Civil, arts. 1.331, § 1º; e 1.338</i> Desde que seja respeitado o direito de preferência dos demais condôminos.
■ Autorização para <u>venda de garagem a estranhos</u>	<i>Código Civil, arts. 1.331, § 1º; e 1.339, § 2º</i> Desde que seja respeitado o direito de preferência dos demais condôminos.
■ Alienação de parte acessória da unidade – a terceiros (estranhos)	<i>Código Civil, art. 1.339, § 2º</i>

VOTO DA MAIORIA ABSOLUTA DOS MEMBROS DA ASSEMBLEIA OU CONDÔMINOS	
EXEMPLOS	FUNDAMENTAÇÃO LEGAL
■ Destituição <u>motivada</u> do síndico por praticar irregularidade, não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio	<i>Código Civil, art. 1.349</i>

Capítulo IV

LEGISLAÇÃO CITADA¹

Sumário • 10. Código Civil: 10.1 Administração da coisa comum; 10.2 Definições gerais do condomínio edilício; 10.3 Convenção do condomínio; 10.4 Direitos e deveres dos condôminos; 10.5 Obra e construção no condomínio; 10.6 Eleição e competência do síndico; 10.7 Destituição do síndico; 10.8 Convocação da assembleia; 10.9 Alteração da convenção de condomínio; 10.10 Deliberações e quórum das assembleias; 10.11 Conselho fiscal; 10.12 Regras para a extinção do condomínio; 10.13 Condomínio em multipropriedade; 10.14 Bem só pode ser onerado com o consentimento de todos — 11 Lei do Condomínio (Lei 4.591/64): 11.1 Alienação de unidade autônoma; 11.2 Elaboração e registro da convenção; 11.3 Proibições aos condôminos; 11.4 Rateio das despesas comuns; 11.5 Reconstrução do edifício e aprovação em assembleia; 11.6 Entrada de novos adquirentes; 11.7 Eleição, competência e destituição do síndico; 11.8 Conselho consultivo; 11.9 Disposições sobre a assembleia geral; 11.10 Eleição e competência da comissão de representantes; 11.11 Sanções ao adquirente por falta de pagamento — 12. Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01): 12.1 Constituição de condomínio originado por usucapião especial

Nesta seção, o leitor poderá consultar de forma objetiva as leis citadas na Tabela Temática e na Tabela Progressiva.

Nas tabelas, após descrever o quórum de aprovação, especificamos as leis e os artigos que usamos como fonte, e apenas estes foram transcritos aqui, com grifo nosso na informação que merece destaque para o contexto desta obra.

A legislação na íntegra pode ser consultada de forma gratuita em sites da internet, quando houver necessidade.

1. Com base no livro Legislação do Condomínio, 3ª edição (Ed. Bonijuris).

10. CÓDIGO CIVIL (LEI 10.406/02)

10.1 Administração da coisa comum

DELIBERAÇÃO

Art. 1.323 Deliberando a maioria sobre a administração da coisa comum, escolherá o administrador, que poderá ser estranho ao condomínio; resolvendo alugá-la, preferir-se-á, em condições iguais, o condômino ao que não o é.

Art. 1.325 A maioria será calculada pelo valor dos quinhões.

§ 1º As deliberações serão obrigatórias, sendo tomadas por maioria absoluta.
[...]

10.2 Definições gerais do condomínio edilício

Art. 1.331 Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. (Redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012)

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

10.3 Convenção do condomínio

SUBSCRIÇÃO

Art. 1.333 A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser

subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

10.4 Direitos e deveres dos condôminos

Art. 1.336 São deveres do condômino:

[...]

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

[...]

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

DELIBERAÇÃO

Art. 1.337 O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único: O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

Art. 1.338 Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-

se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.

Art. 1.339 Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

[...]

DELIBERAÇÃO

§ 2º É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembleia geral.

10.5 Obra e construção no condomínio

DELIBERAÇÃO

Art. 1.341 A realização de obras no condomínio depende:

I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;

II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

§ 1º As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

§ 2º Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente.

§ 3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembleia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

[...]

10.6 Eleição e competência do síndico

APROVAÇÃO

Art. 1.342 A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

Art. 1.343 A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.

Art. 1.347 A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

Art. 1.348 Compete ao síndico: [...]

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

[...]

V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

[...]

VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;

[...]

IX - realizar o seguro da edificação.

APROVAÇÃO

§ 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º 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.

10.7 Destituição do síndico

DELIBERAÇÃO

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.

10.8 Convocação da assembleia

CONVOC. / SUBSCR.

Art. 1.350 Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

§ 1º Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.
[...]

10.9 Alteração da convenção de condomínio

APROVAÇÃO

Art. 1.351 Depende da aprovação de $\frac{2}{3}$ (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos. *(Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)*

10.10 Deliberações e quórum das assembleias

DELIBERAÇÃO

Art. 1.352 Salvo quando exigido quórum especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

[...]

Art. 1.353 Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial.

CONVOC. / SUBSCR.

Art. 1.355 Assembleias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.

10.11 Conselho fiscal

Art. 1.356 Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.

10.12 Regras para a extinção do condomínio

DELIBERAÇÃO

Art. 1.357 Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembleia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

[...]

10.13 Condomínio em multipropriedade

Art. 1.358-M. A administração do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário será de responsabilidade da pessoa indicada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, ou, na falta de indicação, de pessoa escolhida em assembleia geral dos condôminos. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018)

§ 1º O administrador exercerá, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade, as seguintes atribuições:

[...]

IV - troca ou substituição de instalações, equipamentos ou mobiliário, inclusive:

[...]

c) submeter os orçamentos à aprovação pela maioria simples dos condôminos em assembleia;

Art. 1.358-O. O condomínio edilício poderá adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, mediante: (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018)

[...]

II - deliberação da maioria absoluta dos condôminos.

Art. 1.358-U. As convenções dos condomínios edilícios, os memoriais de loteamentos e os instrumentos de venda dos lotes em loteamentos urbanos poderão limitar ou impedir a instituição da multipropriedade nos respectivos imóveis, vedação que somente poderá ser alterada no mínimo pela maioria absoluta dos condôminos. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018)

10.14 Bem só pode ser onerado com o consentimento de todos

Art. 1.420 Só aquele que pode alienar poderá empenhar, hipotecar ou dar em anticrese; só os bens que se podem alienar poderão ser dados em penhor, anticrese ou hipoteca.

APROVAÇÃO

[...]

§ 2º A coisa comum a dois ou mais proprietários não pode ser dada em garantia real, na sua totalidade, sem o consentimento de todos; mas cada um pode individualmente dar em garantia real a parte que tiver.

11. LEI DO CONDOMÍNIO (LEI 4.591/64)

11.1 Alienação de unidade autônoma

Art. 2º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (*Vetado*)

edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§ 1º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno. *(Incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)*

§ 2º O direito de que trata o § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio. *(Incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)*

§ 3º Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas. *(Incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)*

Art. 3º O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino *(Vetado)*.

Art. 4º A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independentemente do consentimento dos condôminos, *(Vetado)*.

Parágrafo único: A alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio. *(Redação dada pela Lei nº 7.182, de 27.3.1984)*
(Vide Lei nº 7.433, de 1985)

11.2 Elaboração e registro da convenção

DELIBERAÇÃO

Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a convenção de condomínio, e deverão,

também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o regimento interno da edificação ou conjunto de edificações.

[...]

APROVAÇÃO

§ 2º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, $\frac{2}{3}$ das frações ideais que compõem o condomínio.

§ 3º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a convenção deverá conter:

[...]

e) o modo de escolher o síndico e o conselho consultivo;

[...]

m) a forma e o quórum para a aprovação do regimento interno quando não incluídos na própria convenção.

[...]

11.3 Proibições aos condôminos

Art. 10 É defeso a qualquer condômino:

APROVAÇÃO

[...]

§ 2º O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que (*Vetado*) ou modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos.

11.4 Rateio das despesas comuns

Art. 12 Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota

no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.
[...]

APROVAÇÃO

§ 4º As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembleia geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembleia.

[...]

11.5 Reconstrução do edifício e aprovação em assembleia

DELIBERAÇÃO

Art. 14 Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de dois terços de uma edificação, seus condôminos reunir-se-ão em assembleia especial, e deliberarão sobre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por quórum mínimo de votos que representem metade, mais uma[,] das frações ideais do respectivo terreno.

APROVAÇÃO

§ 1º Rejeitada a proposta de reconstrução, a mesma assembleia, ou outra para este fim convocada, decidirá, pelo mesmo quórum, do destino a ser dado ao terreno, e aprovará a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade.

[...]

Art. 16 Em caso de sinistro que destrua menos de dois terços da edificação, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

DELIBERAÇÃO

Art. 17 Os condôminos que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do

total de unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, ou, ainda, no caso de condenação do edifício pela autoridade pública, em razão de sua insegurança ou insalubridade. *(Redação dada pela Lei nº 6.709, de 1979)*

[...]

11.6 Entrada de novos adquirentes

Art. 18 A aquisição parcial de uma edificação, ou de um conjunto de edificações, ainda que por força de desapropriação, importará no ingresso do adquirente no condomínio, ficando sujeito às disposições desta lei, bem assim às da convenção do condomínio e do regulamento interno. *(Redação dada pelo Decreto-Lei nº 981, de 1969)*

11.7 Eleição, competência e destituição do síndico

Art. 22 Será eleito, na forma prevista pela convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

§ 1º Compete ao síndico:

[...]

b) exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigência [*vigilância*], moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;

[...]

§ 4º Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembleia que o eleger, salvo se a convenção dispuser diferentemente.

APROVAÇÃO

§ 5º O síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na convenção, ou, no silêncio desta[,] pelo voto de dois terços dos condôminos, presentes, em assembleia geral especialmente convocada.

§ 6º A convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

11.8 Conselho consultivo

Art. 23 Será eleito, na forma prevista na convenção, um conselho consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

[...]

11.9 Disposições sobre a assembleia geral

Art. 24 Haverá, anualmente, uma assembleia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

DELIBERAÇÃO

§ 1º As decisões da assembleia, tomadas, em cada caso, pelo quórum que a convenção fixar, obrigam todos os condôminos.

[...]

§ 4º Nas decisões da assembleia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça. (Redação dada pela Lei nº 9.267, de 1996)

CONVOC./SUBSCR.

Art. 25 Ressalvado o disposto no § 3º do art. 22, poderá haver assembleias gerais extraordinárias, convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem um quarto, no mínimo[,] do condomínio, sempre que o exigirem os interesses gerais.

DELIBERAÇÃO

Parágrafo único: Salvo estipulação diversa da convenção, esta só poderá ser modificada em assembleia geral extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem $\frac{2}{3}$ do total das frações ideais.

11.10 Eleição e competência da comissão de representantes

Art. 50 Será designada no contrato de construção ou eleita em assembleia geral uma Comissão de Representantes composta de três membros, pelo menos, escolhidos entre os adquirentes, para representá-los perante o construtor ou, no caso do art. 43, ao incorporador, em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação, e, em especial, perante terceiros, para praticar os atos resultantes da aplicação dos arts. 31-A a 31-F. *(Redação dada pela Lei 10.931, de 2004)*

[...]

DELIBERAÇÃO

§ 2º A assembleia geral poderá, pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, alterar a composição da comissão de representantes e revogar qualquer de suas decisões, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos. *(Redação dada pela Lei 10.931, de 2004)*

[...]

11.11 Sanções ao adquirente por falta de pagamento

Art. 63 É lícito estipular no contrato, sem prejuízo de outras sanções, que a falta de pagamento, por parte do adquirente ou contratante, de 3 prestações do preço da construção, quer estabelecidas inicialmente, quer alteradas ou criadas posteriormente, quando for o caso, depois de prévia notificação com o prazo de 10 dias para purgação da mora, implique na rescisão do contrato, conforme nele se fixar, ou que, na falta de pagamento, pelo débito respondem os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída adicionada, na forma abaixo estabelecida, se outra forma não fixar o contrato.

[...]

APROVAÇÃO

§ 3º No prazo de 24 horas após a realização do leilão final, o condomínio, por decisão unânime de assembleia geral em condições de igualdade com terceiros, terá preferência na aquisição dos bens, caso em que serão adjudicados ao condomínio.

[...]

12. ESTATUTO DA CIDADE (LEI 10.257/01)

12.1 Constituição de condomínio originado por usucapião especial

Art. 10 Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

[...]

APROVAÇÃO

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

DELIBERAÇÃO

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Capítulo V

JURISPRUDÊNCIA

Sumário • 13. Assembleia: 13.1 Anulação; 13.2 Prorrogação; 13.3 Condôminos inadimplentes; 13.4 Convocação; 13.5 Falta de quórum; 13.6 Presença ; 13.7 Quórum em assembleia; 13.8 Quórum em convenção; 13.9 Soberania — 14 Benfeitorias, obras e reformas: 14.1 Alteração da fachada; 14.2 Aprovação de obras; 14.3 Área comum; 14.4 Benfeitorias necessárias; 14.5 Benfeitorias úteis; 14.6 Benfeitorias voluptuárias; 14.7 Envidraçamento de sacadas; 14.8 Escada de emergência; 4.9 Individualização do hidrômetro; 14.10 Instalação de antena; 14.11 Recapeamento asfáltico — 15 Convenção e regimento interno: 15.1 Aprovação e alteração de convenção; 15.2 Aprovação e alteração de regimento interno — 16 Gestão e temas diversos: 16.1 Afastamento de síndico; 16.2 Aumento da taxa condominial; 16.3 Despesas extras; 16.4 Destituição de síndico; 16.5 Fundo de obras; 16.6 Multas e penalidades; 16.7 Vaga de garagem

Finalizamos este guia com alguns *excertos de ementas* de acórdãos judiciais proferidos por tribunais de justiça de todo o país.

O termo jurisprudência vem do latim: *jus* (justo) e *prudentia* (prudência). É um acervo de decisões tomadas pelos tribunais.

A jurisprudência não é algo engessado, mas também não muda o tempo todo. Eventualmente alguns tribunais repensam sua posição sobre determinado assunto e criam, assim, novo entendimento. Por outro lado, certas decisões se mantêm no tempo.

Para facilitar a compreensão, editamos levemente algumas transcrições e elaboramos uma frase explicativa antes de cada ementa, como título. Recomendamos consultar sempre a ementa oficial.

Como é próprio da jurisprudência, muitas decisões são divergentes ou contraditórias.

EXCERTOS DE EMENTAS

13. ASSEMBLEIA

13.1 Anulação

É nula a assembleia geral que não observou o quórum mínimo legal para os atos

Para a antecipação de tutela devem estar presentes os requisitos cumulativos do art. 300 do CPC/2015, quais sejam, a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco de resultado útil do processo, aliado à reversibilidade do provimento. Configurado nos autos a inobservância ao quórum mínimo previsto no Código Civil e adotado pela convenção de condomínio, qual seja de 1/4 dos condôminos, deve ser declarada a nulidade da assembleia geral extraordinária convocada, bem como suspensos efeitos dela decorrentes.

TJMG – AGRAVO DE INSTRUMENTO 1.0346.16.002382-3/001

Locatário pode pleitear a anulação de assembleia condominial

O locatário é parte legítima para ajuizar ação com o propósito de anular assembleia de condomínio em que houve deliberação acerca de rateio de despesas ordinárias condominiais, pois a ele compete efetuar o pagamento de gastos e não ao locador.

TJMG – APELAÇÃO CÍVEL 1.0079.10.013186-5/001

13.2 Prorrogação

Assembleia não pode ser prolongada até que o quórum almejado seja alcançado

Impossibilidade de prolongamento da assembleia até o atingimento do quórum necessário para a aprovação da mudança. Nulidade da alteração corretamente declarada pela sentença.

TJSP – APELAÇÃO 0001469-58.2014.8.26.0045

É possível a abertura de assembleia por tempo indeterminado em condomínio com grande número de moradores

É fato notório que o condomínio-apelado possui quase dois mil condôminos, se exigíssemos o quórum qualificado em um momento estanque, tal qual roga o apelante, nunca alcançaríamos o referido percentual e a administração tornar-se-ia inócua, inviabilizando, dessa maneira, a proposta de melhorias de grande vulto para o condomínio.

TJDF – RECURSO 2014.06.1.008670-3

13.3 Condôminos inadimplentes

Exclusão dos condôminos inadimplentes da votação não pode obstar a configuração do quórum necessário à aprovação de alteração de convenção

A exclusão dos condôminos inadimplentes da votação não pode obstar a configuração do quórum necessário à aprovação de alteração de convenção, sob pena de impedir deliberações essenciais à administração do condomínio. O melhor entendimento é aquele que considera, para o estabelecimento do quórum, apenas os condôminos aptos a votar.

TJSP – APELAÇÃO 92517242820088260000

13.4 Convocação

É nula a assembleia quando inexistente quórum suficiente para convocação

A assembleia extraordinária convocada pelos condôminos padece de várias irregularidades, dentre as quais, a falta de quórum para convocá-la e de publicidade do edital convocatório, razão pela qual deve ser anulada.

TJDF – APELAÇÃO 2014.10.1.006366-8

É nula a assembleia que altera a convenção de condomínio quando ausente a regular convocação dos condôminos

Não tendo os condôminos sido convocados para a assembleia que alterou a convenção de condomínio e tampouco observado o quórum de $\frac{2}{3}$ (dois terços) de seus votos, deve ser declarada nula a deliberação.

TJMG – APELAÇÃO CÍVEL 1.0024.13.160300-3/001

Assembleia extraordinária pode ser convocada pelo síndico ou por um quarto dos condôminos

1. Nos termos do art. 1.355 do Código Civil, assembleias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos, não havendo proibição, em lei ou na convenção de condomínio, que impeça condôminos inadimplentes de participar do quórum de convocação da assembleia. 2. O art. 1.349 do Código Civil, ao estabelecer quórum mínimo para destituição de síndico, faz referência apenas aos condôminos presentes, não fazendo qualquer remissão à massa condominial. Vale dizer, o quórum de maioria absoluta previsto na Lei civilista, deve ter como parâmetro os condôminos participantes da assembleia geral extraordinária especialmente convocada para aquela deliberação.

TJDF – RECURSO 2014.01.1.085551-3

Decisões tomadas em assembleia sem o devido quórum são nulas

Em havendo sido demonstrada a nulidade na assembleia impugnada, ante a inobservância do quórum de votação exigido para o assunto e as regras de convocação, tem-se por inválidas também as decisões nela tomadas. 4. A assembleia, na qualidade de órgão deliberativo, é o palco onde, sob os influxos dos argumentos e dos contra-argumentos, pode-se chegar ao voto que melhor reflita a vontade dos condôminos e, portanto, não é de admitir-se a ratificação posterior para completar quórum eventualmente não verificado na sua realização.

TJDF – RECURSO 2014.10.1.005887-3

13.5 Falta de quórum

Falta de quórum mínimo para destituição do síndico torna nula decisão tomada em assembleia

Ação julgada parcialmente procedente em relação ao condomínio para declarar nula a assembleia geral extraordinária realizada no dia 12.07.2007, bem como condenar o condomínio réu no pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 15.000,00. Admissibilidade. Nulidades. Ausência de quórum mínimo, bem como a devida motivação.

TJSP – APELAÇÃO CÍVEL 9128149-46.2009.8.26.0000

13.6 Presença

Ausência de mandatário impede o voto de faltante, ainda que o condômino ratifique sua opção posteriormente

Diante da natureza estatutária da convenção de condomínio, a cláusula que exige a unanimidade dos votos para alteração não prevalece diante do novo Código Civil que admite o quórum de $\frac{2}{3}$ (art. 1.351, CC). Não comprovada a presença na assembleia, pessoalmente ou por mandatário, não é possível computar os votos dos condôminos ausentes, ainda que ratificados posteriormente.

TJPR – APELAÇÃO CÍVEL 1500518-8

Caso a convenção exija a unanimidade os condôminos não podem aprovar acordo extrajudicial por maioria absoluta

Convenção do condomínio que exige unanimidade para a aprovação de modificações na estrutura do empreendimento e de medidas que interfiram no direito de propriedade dos condôminos. Quórum não respeitado na assembleia geral extraordinária que aprovou por maioria absoluta dos presentes a celebração de acordo extrajudicial que versa sobre matérias que exigem unanimidade.

TJPR – AGRAVO DE INSTRUMENTO 1299973-6

Bonijuris^{Editora}