Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
21
Carimbado Eletronicamente

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0826774-86.2024.8.19.0002
APELANTE: CLAUDIO CARDOSO DOS SANTOS
APELADO: CONDOMINIO DO EDIFICIO LE PREMIER RESIDENCE SERVICE
RELATOR: DESEMBARGADOR CLEBER GHELFENSTEIN

DIREITO CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. ALEGAÇÃO DE CONVOCAÇÃO POR MEIO ELETRÔNICO E IRREGULARIDADES NA ATA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA RECURSAL. DESPROVIMENTO. A CONVENÇÃO PREVÊ QUE A CONVOCAÇÃO PARA AS ASSEMBLEIAS SE DÊ ATRAVÉS DE CARTA REGISTRADA, COM AVISO DE RECECIMENTO, MAS NÃO VEDA A UTILIZAÇÃO DE MEIOS ELETRÔNICOS. ART. 1.354-A DO CÓDIGO CIVIL. CIRCUNSTÂNCIA DE A CONVENÇÃO PREVER A UTILIZAÇÃO DE CARTA REGISTRADA NÃO SIGNIFICA, POR SI SÓ, QUE TENHA HAVIDO VEDAÇÃO À CONVOCAÇÃO ELETRÔNICA. SÃO SITUAÇÕES JURIDICAMENTE DISTINTAS: UMA COISA É A CONVENÇÃO ESTABELECER DETERMINADA MODALIDADE DE COMUNICAÇÃO; OUTRA, BASTANTE DIVERSA, É PROIBIR EXPRESSAMENTE A UTILIZAÇÃO DE MEIOS ELETRÔNICOS. A INTERPRETAÇÃO DEVE AINDA CONSIDERAR A ALTERAÇÃO LEGISLATIVA PROMOVIDA PELA LEI Nº 14.309/2022, QUE PASSOU A ADMITIR EXPRESSAMENTE A CONVOCAÇÃO E A REALIZAÇÃO DE ASSEMBLEIAS POR MEIOS ELETRÔNICOS, DESDE QUE PRESERVADOS OS DIREITOS DOS CONDÔMINOS E INEXISTENTE VEDAÇÃO CONVENCIONAL. NÃO SE VERIFICA QUALQUER PREJUÍZO AO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PARTICIPAÇÃO DECORRENTE DA FORMA DE CONVOCAÇÃO ADOTADA. AO CONTRÁRIO, A PROVA DOS AUTOS DEMONSTRA QUE O APELANTE TEVE EFETIVA CIÊNCIA DA REUNIÃO E DELA PARTICIPOU. NÃO MERECE PROSPERAR A ALEGAÇÃO DE QUE TERIA HAVIDO IRREGULARIDADE NA VOTAÇÃO EM RAZÃO DE O VOTO CONTRÁRIO DO AUTOR NÃO TER SIDO CONSIGNADO EM ATA. O ART. 1.335, III, DO CÓDIGO CIVIL ESTABELECE QUE CONSTITUI DIREITO DO CONDÔMINO "VOTAR NAS DELIBERAÇÕES DA ASSEMBLEIA E DELAS PARTICIPAR, ESTANDO QUITE". A REGRA É OBJETIVA: O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO ESTÁ CONDICIONADO À QUITAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES CONDOMINIAIS. O AUTOR NÃO DEMONSTROU ESTAR QUITE COM SUAS OBRIGAÇÕES PERANTE O CONDOMÍNIO. AO CONTRÁRIO, CONSTA DOS

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

CLEBER GHELFENSTEIN:14995 Assinado em 21/10/2026 15:53:09
Local: GAB. DES CLEBER GHELFENSTEIN

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
22
Carimbado Eletronicamente

AUTOS A EXISTÊNCIA DE DEMANDA DE COBRANÇA EM FASE EXECUTIVA, ENVOLVENDO DÉBITO DE EXPRESSIVA MONTA, CIRCUNSTÂNCIA QUE NÃO FOI ESPECIFICAMENTE AFASTADA PELO RECORRENTE. RESTRIÇÃO AO DIREITO DE VOTO. AUSÊNCIA DE IRREGULARIDADE NA ATA. SENTENÇA MANTIDA. ENTENDIMENTO DESTE E. TRIBUNAL DE JUSTIÇA ACERCA DO TEMA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº **0826774-86.2024.8.19.0002** em que é apelante **CLAUDIO CARDOSO DOS SANTOS** e é apelado **CONDOMINIO DO EDIFICIO LE PREMIER RESIDENCE SERVICE,**

Acordam os Desembargadores da Décima Segunda Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em conhecer do apelo e negar-lhe provimento, nos termos do voto do Exmo. Relator.

VOTO DO RELATOR

Registre-se, de início, que adoto integralmente a d. sentença proferida pelo r. Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Niterói (fls. 76 - 241708941), abaixo transcrito, que passa a fazer parte integrante da presente decisão, nos termos do artigo 92, § 4º, do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça:

> *"CLAUDIO CARDOSO DOS SANTOS ajuizou ação de anulação de assembleia ordinária contra CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LE PREMIER RESIDENCE SERVICE, aduzindo, em síntese, que não teria sido observada a formalidade para a convocação da Assembleia Geral Ordinária, ocorrida em 09-05-2024, que versou sobre a aprovação do orçamento anual, prestação de contas, eleição de síndico e subsíndico, entre outros assuntos de interesse dos condôminos. Argumenta que a convocação dos condôminos deveria ter sido feita por meio de carta registrada ou protocolada aos 84 proprietários, conforme previsto no art. 9o, caput, e parágrafo 6º, Capítulo III da Convenção do Condomínio. Argumenta que essa irregularidade na convocação comprometeu a transparência e o direito de participação de todos os 84 proprietários. Apontou também a existência de outras irregularidades a ensejar a nulidade da referida assembleia pela ausência de voto expresso, o que não teria refletido a efetiva vontade da assembleia em assuntos como leitura, discussão e aprovação da ata da assembleia anterior (item 1 da pauta); deliberação, aprovação ou reprovação da manutenção ou redução do aluguel do salão de festas (item 7 da pauta); deliberação sobre prioridade das manutenções, compras e obras a serem realizadas (item 9 da pauta) e ausência de especificação de quais*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
23
Carimbado Eletronicamente

unidades/condôminos votaram na eleição para síndico e subsíndico, já que não há que se falar em "unanimidade" porque o autor votou contra, o mesmo se passando com relação à eleição dos membros e suplentes do Conselho Consultivo (item 10 da pauta), uma que vez que também não computado o voto contrário do autor. Ressalta que essa "unanimidade" sempre se fez constar nas assembleias anteriores, perpetuando a irregularidade. Também aduz que a ata foi registrada em cartório sem a presença das procurações.

Requer a concessão da tutela antecipada para suspender provisoriamente os efeitos práticos da Assembleia realizada no dia 09/05/2024, com o afastamento do atual síndico e o seu corpo diretivo, com sua confirmação ao final, declarando-se a nulidade da mencionada AGO.

A petição inicial em id. 129659053 veio acompanhada dos documentos insertos nos indexadores 129659089 / 129661255.

Indeferimento do pleito antecipatório de tutela, conforme decisão proferida em id. 135152613.

Contestação apresentada em id. 144740300, acompanhada de documentos, informando, preambularmente, acerca da existência de uma ação de cobrança contra o autor por débitos de cotas condominiais, que já se encontra em fase de execução e penhora de valor superior a R$1.260.503,21(um milhão e duzentos e sessenta mil e quinhentos e vinte e um centavos), além de ação penal por calúnia e difamação, bem como uma outra de demolição julgada procedente em favor do condomínio, que está em fase recursal, o que denota a motivação do autor em ocupar o judiciário com a presente ação em decorrência das derrotas judiciais que vem sofrendo.

No mérito, sustenta que a convocação para a AGO teria sido realizada de forma eletrônica, por meio do envio de e-mails pela administradora do condomínio para os condôminos e nos comunicados dos elevadores. Afirma que, embora a Convenção tivesse determinado a convocação por carta-circular, a atual redação do art. 1.354-A do Código Civil permite que o ato seja realizado de forma eletrônica. Alega, ainda, que essa vem sendo a prática realizada pelo Condomínio. Por fim, sustenta que não houve o cometimento de outras irregularidades apontadas pelo autor, pugnando pela improcedência.

Réplica em id. 156058137.

Regularização da representação processual do réu em id. 156443071.

Manifestação do réu em não ter interesse de entabular acordo com o autor (id. 174667559).

Sessão de mediação infrutífera ante a ausência do réu (id. 178112457).

Autor pede em id. 178151534 aplicação de multa ao réu pela ausência à sessão de mediação.

Aplicação de multa ao réu pela ausência à sessão de mediação, conforme decisão proferida em id. 181070403.

Instadas as partes a se manifestarem em provas, o réu se reportou à contestação, conforme manifestação em id. 220362914. O autor, por seu turno, informou em id. 222142975 não ter interesse na produção de prova testemunhal.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
24
Carimbado Eletronicamente

É o relatório. Decido.
Feito a comportar o julgamento antecipado, na forma do art. 355, I, do CPC/2015, já que as provas anexadas aos autos são suficientes para o julgamento da lide, estando o feito maduro para o julgamento e hábil a viabilizar um juízo de certeza em sede de cognição exauriente, ressaltando não ter havido requerimento de dilação probatória por nenhuma das partes envolvidas.
Inicialmente, é necessário esclarecer que assembleia geral é o órgão deliberativo do Condomínio, constituído pelos condôminos. Suas deliberações exprimem a opinião dominante sobre interesses comuns, obrigando o síndico, o conselho consultivo e todos os condôminos.
Já a convenção é documento que reflete a vontade dos condôminos, constituindo a lei interna a ser observada na gestão e funcionamento do condomínio.
Estabelecidas tais premissas, no caso, a Convenção do Condomínio prevê no tópico 5.4.5 que a convocação para Assembleia Geral deverá ser feita mediante carta registrada, por "AR", dirigida a todos os condôminos. Assim, apesar de indicar a forma de convocação, a Convenção não veda que a convocação seja realizada por meio eletrônico. Aplicável, portanto, na hipótese, a previsão legal do art. 1354-A, inciso I, do Código Civil. Vejamos:
Art. 1.354. A assembléia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.
Art. 1.354-A. A convocação, a realização e a deliberação de quaisquer modalidades de assembleia poderão dar-se de forma eletrônica, desde que:
I - tal possibilidade não seja vedada na convenção de condomínio;
II - sejam preservados aos condôminos os direitos de voz, de debate e de voto.
Segundo o condomínio, a convocação mediante envio de carta registrada para todos os condôminos estaria superada por uma forma eletrônica mais ágil e dinâmica por meio do envio de e-mails aos condôminos, além dos comunicados nos elevadores, estando bastante visível a todos os condôminos.
Não há dúvida de que o referido procedimento além de estar previsto em lei, funciona a contento. Verifica-se dos autos que o próprio autor, inclusive, recebeu a referida convocação por e-mail (id. 144742959), respondeu-o e compareceu na referida AGO que ora procura ver anulada.
Nesse sentido, é a jurisprudência:
APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. VÍCIO DE CORRELAÇÃO. INOCORRÊNCIA. REGULARIDADE DA CONVOCAÇÃO. CUMPRIMENTO AO ARTIGO 1.354 DO CÓDIGO CIVIL. PRESTAÇÃO DE CONTAS E PROPOSTA DE ORÇAMENTO DEVIDAMENTE APRESENTADOS NA FORMA DO ARTIGO 1.350 DO CÓDIGO CIVIL. NULIDADE REJEITADA. MANUTENÇÃO DA R. SENTENÇA. 1. Proprietária e locatário que ajuízam a presente ação desconstitutiva com vista à anulação da assembleia geral ordinária realizada em 28/04/2021 e, consequentemente, da eleição nela ocorrida. 2. R. Sentença a reconhecer a ilegitimidade ativa do 2º autor e julgar improcedente o pedido em relação à autora. Inexistência de vício de

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
25
Carimbado Eletronicamente

correlação. 3. Tendo sido alcançada a finalidade da norma inscrita na convenção de condomínio quanto à convocação e ciência de todos os condôminos a respeito da realização de assembleia ordinária não é razoável se cogitar da anulação do ato. Artigo 1.354 do Código Civil. 4. Prestação de contas do exercício 2020 e proposta de orçamento devidamente apresentadas comprovadas de acordo com o artigo 1.350 do Código Civil, que foram, inclusive, objeto de deliberação na assembleia e aprovados pelo Conselho Fiscal e ratificadas pelos condôminos, na forma do artigo 24, §1º, da Lei nº. 4.591/64. 5. Ausência de ilegalidade ou irregularidades capazes de gerar a anulação de decisão da maioria dos condôminos. Improcedência mantida. 6. Negativa de provimento ao recurso. (0002733-61.2021.8.19.0045 - APELAÇÃO. Des(a). GILBERTO CLÓVIS FARIAS MATOS - Julgamento: 15/06/2023 - VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL)

Apelação Cível. Condomínio edilício. Ação de anulação de convenção condominial e assembleias posteriores. Alegação de ausência de convocação para as respectivas reuniões. Réu que sustenta a entrega pessoal de todas as cartas de convocação, assim como faz com as cotas condominiais, adimplidas há pelo menos 14 anos pelos autores. Sentença de improcedência dos pedidos iniciais e contrapostos. Apelo dos autores. Inconformismo que não prospera. Convenção de condomínio que embora se apresente também como ato normativo, porquanto obriga condôminos e terceiros às disposições lá contidas, possui clara origem negocial, tendo natureza jurídica de acordo plurilateral quando da sua formação. Inteligência do artigo 9ª da Lei 4.591. Lei que sequer faz menção à necessidade de realização de uma assembleia ou reunião para que seja elaborada a convenção, exigindo tão somente que seja assinada por, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem

o condomínio (§ 2º do artigo 9º). Regra dos artigos 1.335 e 1.354 do CC/02, que prevê a obrigatoriedade da convocação de todos os condôminos, que vale para as assembleis realizadas quando o ente já se encontra constituído, mas não para o ato de constituição. Nulidade da convenção que se afasta. Pedido de nulidade da assembleia que, corrigindo a fração ideal de algumas unidades, majorou o valor das cotas condominiais. Utilização de idêntico argumento, consubstanciado na ausência de convocação. Perda do direito dos autores de questionar a forma de comunicação adotada pelo Condomínio réu se este, ao longo de mais de uma década, acredita que o meio adotado é suficiente para garantir a inequívoca ciência dos autores. Relação contratual sui generis que exige que o comportamento das partes atenha-se aos princípios da lealdade e boa-fé objetiva. Acolhimento da tese dos autores que significa prestigiar sua deslealdade e inércia abusiva, em detrimento da legítima expectativa e da confiança que até então norteou o comportamento do Condomínio réu, crédulo de que procedia conforme a lei. Recurso desprovimento para manter a sentença de improcedência lançada. (0303862-10.2014.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). EDUARDO GUSMAO ALVES DE BRITO NETO - Julgamento: 18/10/2016 - QUINTA CAMARA DE DIREITO PUBLICO (ANTIGA 16ª CÂMARA CÍVEL)

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
26
Carimbado Eletronicamente

No tocante a ausência de especificação de quais unidades teriam votado na eleição para síndico e subsíndico e conselho consultivo, o autor sustenta que não há que se falar em "unanimidade" porque ele teria votado contra e o seu voto não foi consignado em ata. Tal argumento não prospera na medida em que o autor em nenhum momento negou ser devedor contumaz no pagamento das cotas condominiais, inclusive com uma ação em trâmite contra ele, na fase executiva, que já ultrapassa a cifra de um milhão de reais, não podendo portanto participar da votação, nos termos da norma insculpida no art. 1.335, III do CC, que respalda o direito do condômino votar nas deliberações da assembleia e delas participarem, desde que quite com suas obrigações. Nesse diapasão, não houve irregularidade alguma em não se consignar na Ata o voto contrário do autor.

Com relação ao argumento do autor sobre a suposta irregularidade por ausência de comprovação da efetiva presença dos condôminos à AGO e a ausência das procurações quando da averbação da Ata junto ao Cartório de Notas, verifica-se em id. 144742962 a existência da lista de presença bem como a apresentação de todas as procurações, o que afasta tal acusação do autor.

A Ata apresentada em id. 129661254 revela que a eleição de síndico, subsíndico e Conselho Consultivo deu-se por unanimidade. Denota-se, portanto, que houve a realização de uma regular Assembleia Geral Ordinária, na qual foram feitas a prestação de contas, a previsão orçamentária e a eleição de cargos existentes no Condomínio, onde foram observadas as formalidades necessárias para a realização do ato de forma correta, desde a convocação até a efetiva realização.

A presente demanda revela um claro inconformismo do autor, com caráter de certo revanchismo com a decisão assemblear, na tentativa de buscar, por via transversa, a tutela jurisdicional para fazer valer o seu direito em detrimento ao da maioria dos condôminos presentes à AGO.

Isto posto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido, nos termos do art. 487, I do CPC, condenando o autor ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em R$1.500,00, em conformidade com a norma insculpida no art. 85, §8º do CPC. P.I.

Após o trânsito em julgado e nada mais sendo requerido, dê-se baixa e arquivem-se."

Apelo autoral de fls. 89 – 286349250, sustentando que há previsão na convenção condominial de que a convocação para a Assembleia deve ser feita mediante carta registrada com aviso de recebimento. Aduz que o art. 1.354-a do CC não autoriza a revogação tácita da convenção condominial. Quanto a irregularidades na votação, alega que não há prova de sua inadimplência apta a justificar a supressão do seu direito de voto. Ressalta que a simples existência de ação judicial de cobrança não equivale à perda automática dos direitos condominiais. Salienta a ausência de transparência e a violação à boa-fé. Requer a reforma da sentença e a procedência do pedido.

Contrarrazões de fls. 94 – 290877510, pelo desprovimento do recurso.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
27
Carimbado Eletronicamente

É o relatório. Passo a decidir.

De início, menciono que se encontram presentes os requisitos recursais de admissibilidade.

Em verdade, a sentença não merece a reforma pretendida pela parte autora. Vejamos, objetivamente.

A controvérsia cinge-se à validade da Assembleia Geral Ordinária realizada pelo condomínio réu, especificamente quanto à forma de convocação e à participação do autor nas deliberações, notadamente na eleição do síndico, subsíndico e Conselho Consultivo.

Inicialmente, cumpre registrar que a assembleia geral constitui o órgão deliberativo do condomínio, por meio do qual os condôminos manifestam sua vontade acerca dos interesses comuns, vinculando suas deliberações os demais integrantes da coletividade condominial.

A convenção, por sua vez, constitui a disciplina interna do condomínio e deve ser observada naquilo que não contrariar disposição legal de caráter cogente.

No caso concreto, sustenta o apelante que a convenção condominial estabeleceria, em seu item 5.4.5, a obrigatoriedade de convocação das assembleias mediante carta registrada, com aviso de recebimento, dirigida a todos os condôminos, não sendo possível a substituição desse procedimento por comunicação eletrônica.

A insurgência, contudo, não prospera.

Com efeito, o art. 1.354 do Código Civil estabelece que a assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião. A finalidade da norma, portanto, é assegurar a efetiva possibilidade de ciência e participação dos condôminos, não se podendo confundir a exigência de convocação com a obrigatoriedade de adoção de determinado meio de comunicação quando este não estiver expressamente vedado pela convenção.

Nesse sentido, o art. 1.354-A do Código Civil, introduzido pela Lei nº 14.309/2022, dispõe expressamente:

> *"Art. 1.354-A. A convocação, a realização e a deliberação de quaisquer modalidades de assembleia poderão dar-se de forma eletrônica, desde que:*
>
> *I – tal possibilidade não seja vedada na convenção de condomínio;*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
28
Carimbado Eletronicamente

II – sejam preservados aos condôminos os direitos de voz, de debate e de voto."

A circunstância de a convenção prever a utilização de carta registrada não significa, por si só, que tenha havido vedação à convocação eletrônica. São situações juridicamente distintas: uma coisa é a convenção estabelecer determinada modalidade de comunicação; outra, bastante diversa, é proibir expressamente a utilização de meios eletrônicos.

A interpretação deve ainda considerar a alteração legislativa promovida pela Lei nº 14.309/2022, que passou a admitir expressamente a convocação e a realização de assembleias por meios eletrônicos, desde que preservados os direitos dos condôminos e inexistente vedação convencional.

A propósito, este Tribunal de Justiça já enfrentou situação substancialmente semelhante, reconhecendo a validade da convocação eletrônica quando a convenção previa carta registrada, mas não continha vedação expressa à utilização de meios eletrônicos, vejamos:

0827055-37.2023.8.19.0209 - APELAÇÃO
Des(a). ANTONIO MARREIROS DA SILVA MELO NETO - Julgamento: 08/04/2025 - SETIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 12ª CÂMARA CÍVEL)
APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE CONDOMÍNIO. ALEGAÇÃO DE NULIDADE NA CONVOCAÇÃO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. Ação que visa anular a AGE ao argumento de que não foi respeitada a formalidade para convocação prevista na Convenção do Condomínio. Apela o réu, aduzindo pela validade da convocação, ante a ausência de vedação, pela convenção, da convocação por meio eletrônico. No caso, a convenção não veda que a convocação seja realizada por meio eletrônico. Aplicável, portanto, o art. 1354-A, inciso I, do Código Civil. O meio de comunicação eletrônico somados aos avisos nas áreas comuns já era prática adotada no condomínio ao longo dos anos, conforme narrado pelo réu e não impugnado pela autora. Autora que se absteve de participar do grupo de aplicativo do condomínio, ignorou os avisos nas áreas comuns, e, quando a deliberação lhe desagradou, pretendeu ver anulada a decisão tomada pela coletividade invocando a ausência de regularidade do ato convocatório, apenas no que lhe convém. Acolher a tese da autora significa prestigiar sua desídia em detrimento da legítima expectativa dos 36 condôminos que estiveram presentes e votaram. Recurso conhecido e provido para julgar improcedentes os pedidos iniciais.

Na mesma linha, este Tribunal já assentou que, tendo sido alcançada a finalidade da norma convencional — qual seja, proporcionar ciência aos condôminos acerca da realização da assembleia —, não se mostra razoável a decretação de nulidade do ato por mera inobservância da forma de comunicação, quando inexistente prejuízo concreto.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
29
Carimbado Eletronicamente

0002733-61.2021.8.19.0045 - APELAÇÃO
Des(a). GILBERTO CLÓVIS FARIAS MATOS - Julgamento: 15/06/2023 - DECIMA TERCEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 22ª CÂMARA CÍVEL)
APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. VÍCIO DE CORRELAÇÃO. INOCORRÊNCIA. REGULARIDADE DA CONVOCAÇÃO. CUMPRIMENTO AO ARTIGO 1.354 DO CÓDIGO CIVIL. PRESTAÇÃO DE CONTAS E PROPOSTA DE ORÇAMENTO DEVIDAMENTE APRESENTADOS NA FORMA DO ARTIGO 1.350 DO CÓDIGO CIVIL. NULIDADE REJEITADA. MANUTENÇÃO DA R. SENTENÇA. 1. Proprietária e locatário que ajuízam a presente ação desconstitutiva com vista à anulação da assembleia geral ordinária realizada em 28/04/2021 e, consequentemente, da eleição nela ocorrida. 2. R. Sentença a reconhecer a ilegitimidade ativa do 2º autor e julgar improcedente o pedido em relação à autora. Inexistência de vício de correlação. 3. Tendo sido alcançada a finalidade da norma inscrita na convenção de condomínio quanto à convocação e ciência de todos os condôminos a respeito da realização de assembleia ordinária não é razoável se cogitar da anulação do ato. Artigo 1.354 do Código Civil. 4. Prestação de contas do exercício 2020 e proposta de orçamento devidamente apresentadas comprovadas de acordo com o artigo 1.350 do Código Civil, que foram, inclusive, objeto de deliberação na assembleia e aprovados pelo Conselho Fiscal e ratificadas pelos condôminos, na forma do artigo 24, §1º, da Lei nº. 4.591/64. 5. Ausência de ilegalidade ou irregularidades capazes de gerar a anulação de decisão da maioria dos condôminos. Improcedência mantida. 6. Negativa de provimento ao recurso.

No caso dos autos, a tese recursal é ainda menos sustentável diante da circunstância de que o próprio autor recebeu a convocação por meio eletrônico, respondeu à comunicação e compareceu à Assembleia Geral Ordinária cuja validade posteriormente passou a questionar.

Assim, não se verifica qualquer prejuízo ao exercício do direito de participação decorrente da forma de convocação adotada. Ao contrário, a prova dos autos demonstra que o apelante teve efetiva ciência da reunião e dela participou.

Não se pode admitir, portanto, que a forma de comunicação seja utilizada como fundamento para a invalidação da assembleia quando demonstrado que a finalidade essencial da convocação — dar ciência ao condômino acerca da reunião — foi concretamente atingida.

A alegação de que o art. 1.354-A do Código Civil não teria o condão de promover uma “revogação tácita” da convenção também não merece acolhimento.

Não se trata de revogação da convenção condominial, mas de interpretação sistemática da norma convencional em conjunto com a legislação

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
30
Carimbado Eletronicamente

superveniente. A convenção continua vigente, inclusive quanto à disciplina da convocação, mas não pode ser interpretada como se contivesse vedação que nela não foi expressamente estabelecida, especialmente diante de norma legal que passou a admitir a utilização de meios eletrônicos.

Também não merece prosperar a alegação de que teria havido irregularidade na votação em razão de o voto contrário do autor não ter sido consignado em ata.

O art. 1.335, III, do Código Civil estabelece que constitui direito do condômino "votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite".

A regra é objetiva: o exercício do direito de voto está condicionado à quitação das obrigações condominiais.

Conforme reconhecido na sentença, o autor não demonstrou estar quite com suas obrigações perante o condomínio. Ao contrário, consta dos autos a existência de demanda de cobrança em fase executiva, envolvendo débito de expressiva monta, circunstância que não foi especificamente afastada pelo recorrente.

Nesse contexto, não há como reconhecer a existência de direito de voto apto a ser consignado em ata.

A jurisprudência deste Tribunal é firme no sentido de que o condômino inadimplente não pode exercer o direito de voto em assembleia, à luz do art. 1.335, III, do Código Civil. Vejamos:

> ***0107257-45.2024.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO***
> *Des(a). ELTON MARTINEZ CARVALHO LEME - Julgamento: 26/03/2025 - OITAVA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 17ª CÂMARA CÍVEL)*
> *AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. CONDÔMINO INADIMPLENTE. PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. IMPOSSIBILIDADE. VEDAÇÃO DO ART. 1.335, III DO CÓDIGO CIVIL. VEDAÇÃO EXPRESSA NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. PROVIMENTO DO RECURSO. 1. Trata-se de agravo de instrumento de decisão que, em ação de consignação em pagamento, deferiu a participação do recorrido nas assembleias do condomínio, não obstante o inadimplemento das cotas condominiais. 2. Nos termos do art. 1.335, II do Código Civil, a participação do condômino nas assembleias condominiais, está condicionada à quitação do débito condominial. 3. A convenção condominial, em seu art. 25, § 3º, também condiciona o direito de comparecer e votar em assembleias, à prévia quitação de débitos. 4. A presença do agravado, nas assembleias, ainda que sem direito à voto ou manifestação, configura participação, o que lhe é vedado, em razão do inadimplemento das cotas condominiais. 5. Recurso provido.*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
31
Carimbado Eletronicamente

0020336-19.2016.8.19.0209 - APELAÇÃO
Des(a). EDSON AGUIAR DE VASCONCELOS - Julgamento: 25/08/2020 - OITAVA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 17ª CÂMARA CÍVEL)
APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLÉIA CONDOMINIAL - PARTICIPAÇÃO E VOTO - IMPEDIMENTO DO AUTOR - INADIMPLÊNCIA INCONTROVERSA - INTELIGÊNCIA DO ART. 1.335, INCISO III DO CÓDIGO CIVIL - SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA QUE SE MANTÉM. O art. 1.335 do Código Civil estabelece os direitos dos condôminos, sendo que o inciso III dispõe que somente os que estivem quites com o pagamento das cotas condominiais poderão participar e votar nas assembléias. E, no caso em análise, o autor admite que estava inadimplente com o pagamento das cotas condominiais na época da realização da assembléia. Sendo assim, em que pese o fato de que o demandante sequer ter comprovado nos autos que efetivamente foi impedido de participar do ato, o autor não poderia participar tampouco votar na referida assembléia. Sentença de improcedência que se mantém. Negado provimento ao recurso.

É certo que o simples ajuizamento de ação de cobrança, isoladamente considerado, não constitui prova absoluta da existência do débito, sobretudo quando a dívida é objeto de controvérsia. Todavia, a hipótese dos autos é distinta, pois, conforme consignado na sentença, a cobrança já se encontrava em fase executiva, não tendo o autor demonstrado a quitação do débito ou afastado eficazmente sua condição de inadimplente.

Não há, portanto, fundamento para reconhecer como válido um voto que, por força de lei, não poderia ser exercido.

De todo modo, a decretação de nulidade de assembleia condominial pressupõe a demonstração de irregularidade relevante e apta a comprometer a legitimidade da deliberação.

A mera existência de alguma imperfeição formal não conduz automaticamente à invalidação do ato quando comprovado que a finalidade da norma foi atingida e não demonstrado prejuízo efetivo ao condômino.

No caso, o autor teve ciência da assembleia, recebeu a convocação, compareceu ao ato e participou da reunião. Quanto ao voto, a restrição decorreu de sua condição de inadimplente, circunstância que encontra respaldo direto no art. 1.335, III, do Código Civil.

A ata, por sua vez, registra a eleição dos cargos de síndico, subsíndico e Conselho Consultivo por unanimidade, inexistindo prova capaz de infirmar a regularidade da deliberação.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
32
Carimbado Eletronicamente

Nesse cenário, não há vício apto a justificar a anulação da Assembleia Geral Ordinária.

A pretensão recursal, em última análise, busca a invalidação de ato deliberativo regularmente realizado sem que tenha sido demonstrado prejuízo concreto ou violação capaz de comprometer a formação da vontade coletiva.

Destarte, porquanto examinou com perfeição os fatos e aplicou corretamente o direito, a sentença não merece reparos.

Em arremate, respeitando a regra prevista no artigo 85, § 11, do CPC, impondo-se a majoração da verba honorária advocatícia sucumbencial em sede recursal, tenho por bem em majorá-la em R$ 50,00 (cinquenta reais).

Sem mais considerações, voto pelo conhecimento do apelo e por seu desprovimento, bem como pela majoração da verba honorária advocatícia sucumbencial em sede recursal em R$ 50,00 (cinquenta reais).

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

DESEMBARGADOR CLEBER GHELFENSTEIN
RELATOR

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ