

## DECISÃO - STJ

### CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO PODE DEFINIR QUÓRUM PARA ALTERAÇÃO DE REGIMENTO INTERNO

Após a Lei 10.931/04, a determinação de quórum necessário para alteração do regimento interno deixou de ser estabelecida pelo Código Civil (CC) e passou a ser competência da convenção de condomínio. Alterações condominiais posteriores devem seguir as exigências determinadas por esse estatuto interno. O entendimento é da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

A questão foi tratada pelo STJ em recurso de condomínio da Asa Sul, em Brasília, que tentava anular decisões desfavoráveis em ação de anulação de assembleia. Proposta pelo proprietário de um dos apartamentos do edifício, a ação inicial questionava assembleia que definiu procedimentos e locais para instalação de ar-condicionado, além de fixar prazo para que os condôminos em desacordo se adequassem à nova norma.

O proprietário alega que apenas 15 condôminos participaram da assembleia, número inferior ao quórum mínimo de maioria qualificada, ou dois terços dos proprietários, estabelecido pela convenção de condomínio para deliberações dessa natureza.

#### Sentença mantida

A Quarta Vara Cível da Circunscrição Judiciária de Brasília concedeu a antecipação de tutela solicitada pelo proprietário para anular a assembleia, por entender que ela estava em claro desacordo com a convenção. O Tribunal de Justiça do Distrito Federal (TJDF) reconheceu as alterações surgidas com a nova lei, mas considerou que quórum especial, desde que previsto, pode ser exigido. Assim, manteve a decisão da primeira instância.

Ao julgar o recurso especial no STJ, o ministro Luis Felipe Salomão, relator do processo, também voltou a analisar a modificação no artigo 1.351 do CC após a Lei 10.931. Para o ministro, a questão principal é saber se, depois da alteração legal, que deixou de disciplinar sobre quórum para modificação do regimento interno, a imposição desse quórum pode ser exigida por convenção de condomínio.

O relator explicita trechos do acórdão do TJDF que citam a convenção do condomínio ("será exigida maioria qualificada de no mínimo dois terços do total dos condôminos, para aprovação e alteração do regimento interno") e o edital de convocação da assembleia ("discussão e definição dos procedimentos e locais para instalação de aparelhos de ar condicionado no edifício, com a necessária alteração do artigo 9º do regimento interno").

#### Autonomia privada

Para Salomão, a modificação promovida pela lei ampliou a autonomia privada, dando aos condôminos mais liberdade em relação ao regimento interno. Se cabe à convenção condominial reger a matéria, não há qualquer impedimento à imposição da maioria qualificada para alteração regimental e não cabe intervenção estatal para afastar tal normatização.

"A pretendida admissão de quórum (maioria simples), em dissonância com o estatuto condominial – que impõe a maioria qualificada – resultaria em violação da autonomia privada, princípio constitucionalmente protegido", afirma o ministro.

Fonte: Site STJ - Disponível: 23.08.2013 em:  
[http://www.stj.jus.br/portal\\_stj/publicacao/engine.wsp?tmp.area=398&tmp.texto=110911](http://www.stj.jus.br/portal_stj/publicacao/engine.wsp?tmp.area=398&tmp.texto=110911)