



Banco do
Conhecimento



DIREITO A VOTO PROPORCIONAL A FRAÇÃO IDEAL

Banco do Conhecimento/ Jurisprudência/ Pesquisa Seleccionada/ Direito Civil

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

[0018217-27.2012.8.19.0209](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. CLAUDIO DELL ORTO - Julgamento: 29/06/2016 - DECIMA OITAVA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. Impugnação do valor cobrado. Alegação dos condôminos de existência de vício no Edital de convocação para a Assembleia Geral Ordinária na qual foi elaborada a Convenção do Condomínio e no próprio registro da convenção, onde foram estabelecidos os critérios para a cobrança condominial. Sentença julgando improcedente a pretensão de cobrança, acatando as alegações dos demandados/apelados no que tange à incorreção na constituição do débito, bem como acolhendo pretensão consignatória dos valores devidos (processo nº 0010465-04.2012.8.19.0209, cuja sentença foi prolatada em julgamento conjunto com o presente processo) para julgar quitada a obrigação condominial. Impossibilidade. Matéria ventilada na ação consignatória, cujo rito é especial, que desafia propositura de ação própria e que já se encontra tramitando junto ao juízo da 4ª Vara Cível do Fórum Regional da Barra da Tijuca (processo no 0032999-39.2012.8.19.0209). Voto exarado por esta relatoria no processo nº 0010465-04.2012.8.19.0209 no sentido de reformar a sentença, reconhecendo o descabimento das alegações formuladas no mesmo, assim como a insuficiência dos depósitos realizados. Condômino que não tem o direito de condicionar o pagamento da contribuição condominial, sob o argumento de inadequação do valor cobrado pela cota condominial na forma fixada na convenção. O primeiro dever legal do condômino é o de contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de sua fração ideal, cuja obrigação é propter rem. Inadimplência não negada pelos réus/apelados que apenas se insurgem contra o montante devido. Ausência de prova mínima quanto às alegações de invalidade dos critérios estabelecidos para a fixação do valor das cotas, existindo ação anulatória dos atos constitutivos tramitando em outro juízo, acima destacado. Cobrança efetuada na forma prevista na convenção e respeitando a proporção da fração ideal do imóvel, em perfeita consonância com o disposto no artigo 1.336, I, do Código Civil. Reforma da sentença. Condenação dos condôminos demandados ao pagamento das parcelas vencidas e das que se vencerem no curso da presente ação, com correção monetária e juros de mora, que deverão respeitar o patamar de 1% ao mês, tal como estabelecido no § 1º,

do art. 1.336, do Código Civil, além dos ônus sucumbenciais. RECURSO PROVIDO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 29/06/2016 (*)

=====

[0005538-65.2010.8.19.0079](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. AGOSTINHO TEIXEIRA DE ALMEIDA FILHO - Julgamento: 14/03/2016 -
DECIMA TERCEIRA CAMARA CIVEL

BARAÚNAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES ADMINISTRAÇÃO E HOTELARIA LTDA. e ANDORRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A ajuizaram ação declaratória contra CONDOMÍNIO GRANJA BRASIL. Dizem que, em assembleia geral ordinária do condomínio réu, em 10.12.10, foram indevidamente desconsiderados os votos referentes a 314 unidades autônomas de titularidade dos autores. Pedem tutela antecipada para anular o ato, com a confirmação da medida, ao final. O Juízo Unitário indeferiu a antecipação de tutela. Houve agravo, desprovido por esta Câmara. A sentença julgou improcedente o pedido e fixou os honorários sucumbenciais em R\$ 10.000,00. De acordo com o Julgador, as unidades de propriedade do autor não tinham direito à voto, porque não estavam concluídas nem contribuíam com o pagamento de cotas condominiais. Apenam os autores reeditando os seus argumentos. Salientam que, na qualidade de titulares de frações ideais do imóvel, são condôminos e, conseqüentemente, podem votar nas assembleias. Pugnam pela procedência do pedido. Subsidiariamente, pretendem reduzir a verba honorária. Contrarrazões em prestígio do julgado. É o relatório. O condomínio apelado foi constituído para administrar área comum de terreno destinado à construção de diversos edifícios, erguidos em etapas pelos recorrentes, também proprietários de frações ideais. Concluída a obra, instala-se o respectivo condomínio vertical, que, junto com os demais, integra o condomínio geral. Por serem proprietárias dos terrenos onde são construídos os edifícios, as apelantes alegam deter o direito de voto em assembleia condominial. Melhor explicitando: se há previsão de serem edificadas no terreno prédios de 100 apartamentos, as recorrentes dizem possuir 100 votos na assembleia. Já o recorrido sustenta que cada terreno corresponde a apenas um voto. Realmente, penso que a cobrança das cotas condominiais corresponde apenas aos terrenos, sem incluir no cálculo as unidades, ainda pendentes de construção. Que, aliás, nem se sabe quando estarão concluídos. Na linha do que já foi decidido por esta Câmara, quando do julgamento do agravo interposto contra o indeferimento da tutela antecipada, as unidades autônomas ainda não erigidas não podem ter direito a voto. Por outro lado, como bem observou o Juízo Unitário, não teria resultado prático a anulação de uma assembleia realizada há mais de cinco anos, como é o caso dos autos. A verba honorária, fixada em R\$ 10.000,00, é adequada à complexidade e duração do processo, iniciado em 2010. Ante o exposto, nego seguimento ao recurso, monocraticamente, com aplicação do artigo 557, caput, do CPC.

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 14/03/2016 (*)

=====

[0394812-02.2013.8.19.0001](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. BENEDICTO ABICAIR - Julgamento: 25/11/2015 - SEXTA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO. PRETENSÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA DE CONDOMÍNIO. SUPOSTA IRREGULARIDADE NA CONFEÇÃO DA ATA E AUSÊNCIA DE QUORUM PARA DELIBERAÇÃO. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA REJEITADA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. 1. A Convenção Condominial é o ato de constituição e organização do próprio condomínio, onde estão previstas as questões relativas a direitos e deveres dos condôminos. 2. Certo é que a lei dispensa um tratamento diferenciado para a elaboração e alteração da Convenção do Condomínio, exigindo o art. 1333 do Código Civil o quórum mínimo de 2/3 das frações ideais para a elaboração da Convenção do Condomínio; por sua vez, o art. 1.351 determina que a sua alteração somente pode ser feita pelo quórum especial de 2/3 dos condôminos. 3. A lei nº 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporação imobiliária, igualmente prevê quórum especial de 2/3 para a aprovação e modificação da Convenção do Condomínio, ressalvada estipulação diversa da Convenção, consoante disposto no art. 9º, §2º e art. 25, parágrafo único. 4. Na hipótese dos autos, a Convenção do Condomínio vigente à época da realização da AGE, exigia um quórum especial de ¾ dos condôminos para sua alteração, consoante o disposto no art. 46. 5. Sendo o condomínio edilício composto por 16 (dezesseis) unidades imobiliárias, necessário o voto de ao menos 12 (doze) condôminos para alteração da Convenção Condominial. 6. No caso, tal quórum especial foi devidamente observado, conforme se verifica a partir do documento acostado aos autos, o qual indica a assinatura de 13 (treze) condôminos para modificação da Convenção do Condomínio. 7. Houve a apresentação de propostas pela alteração do critério de rateio das despesas condominiais, tendo sido vencedora aquela que estabelece a proporção de 1/17 para cada condômino, à exceção do apartamento 801, unidade da autora, que por ser duplex e possuir o dobro da área dos demais imóveis, deverá pagar quantia proporcional à fração ideal, no montante de 2/17 do total das despesas. 8. Registre-se que a assembleia extraordinária foi regularmente convocada, consoante, não havendo qualquer nulidade pelo fato de ter a ata da assembleia sido redigida em momento posterior. 9. Assim, atendidas todas as exigências legais, inexistente qualquer irregularidade na convocação e aprovação da Assembleia Geral Extraordinária que ora se pretende desconstituir, sendo plenamente válida a alteração da Convenção Condominial proposta. 10. Sendo assim, correta a sentença que julgou improcedentes os pedidos de anulação da assembleia e repetição do indébito. 11. Por fim, com relação aos honorários sucumbenciais, estes foram razoavelmente arbitrados em R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), na forma do art. 20, §4º do CPC, pelo que devem ser mantidos. 12. Desprovimento do recurso.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 25/11/2015 (*)

=====

[1021590-25.2011.8.19.0002](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. GUARACI DE CAMPOS VIANNA - Julgamento: 10/03/2015 - DECIMA NONA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA DE CONVENÇÃO CONDOMINIAL. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO QUÓRUM QUALIFICADO DE 2/3. 1. Compulsando-se os autos nota-se que a Convenção Condominial exige o quórum de 2/3 dos votos dos condôminos para deliberação de alterações, conforme disposto no parágrafo primeiro da Cláusula Decima sexta da Convenção. Nesse sentido também é o que dispõe a primeira parte do art. 1.351 do Código Civil. 2. A Convenção que constitui o condomínio edilício é o documento que reúne o conjunto de normas que o rege, onde ficam estabelecidos os direitos e deveres dos condôminos, e demais regras pertinentes à administração do condomínio, determinando, também a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos, devendo, pois, ser obedecida. 3. O Condomínio apelante sustenta que nenhuma alteração referente à cobrança da taxa condominial foi tomada em sede da AGO ora questionada, sendo certo que após a realização da referida AGO, o Sr. Síndico realizou um ato posterior, o qual ocorreu por meio de correspondência direcionada a todos os 60 (sessenta) proprietários, tendo sido obtido 89% de aprovação para a adequação da cobrança da taxa condominial por fração ideal, ou seja, somente os proprietários das coberturas não votaram a favor da adequação da convenção. (fls.552). 4. Se a Convenção reza em primeira convocação quanto a presença de 2/3 de condôminos e, em segunda, com qualquer número, não se pode dizer que suas manifestações por correspondência tenham validade. 5. Nesses moldes, pretendendo o Condomínio apelante a mudança na Convenção deveria observar as exigências formais das normas relacionadas à Convenção assemblear. 6. No que tange a alegação de que no dia 29/09/2011 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária com aprovação por 51 (cinquenta e um) das 60 (sessenta) unidades que compõem o Condomínio Apelante o critério de rateio das despesas condominiais pela fração ideal de cada unidade, resta desimportante aos autos eis que aqui se discute a Assembleia Geral Ordinária, realizada em 14/04/2011. 7. Desimportante também se o rateio das cotas condominiais e dos encargos comuns devam ser suportados por todos os condôminos, dentro de sua proporcionalidade, para não gerar enriquecimento sem causa daqueles que não contribuírem, posto que esta decisão deve ser tomada segundo as formalidades que exigem a vida em condomínio. 8. Assembleia Geral Ordinária, realizada em 14/04/2011, que padece de vício formal, devendo, por conseguinte, ser anulada, não merecendo, portanto, qualquer reparo a sentença. 9. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 10/03/2015 (*)

=====

[1021590-25.2011.8.19.0002](#) - APELACAO -1ª Ementa

DES. GUARACI DE CAMPOS VIANNA - Julgamento: 10/03/2015 - DECIMA NONA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA DE CONVENÇÃO CONDOMINIAL. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO QUÓRUM QUALIFICADO DE 2/3. 1.

Compulsando-se os autos nota-se que a Convenção Condominial exige o quórum de 2/3 dos votos dos condôminos para deliberação de alterações, conforme disposto no parágrafo primeiro da Cláusula Decima sexta da Convenção. Nesse sentido também é o que dispõe a primeira parte do art. 1.351 do Código Civil. 2. A Convenção que constitui o condomínio edilício é o documento que reúne o conjunto de normas que o rege, onde ficam estabelecidos os direitos e deveres dos condôminos, e demais regras pertinentes à administração do condomínio, determinando, também a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos, devendo, pois, ser obedecida. 3. O Condomínio apelante sustenta que nenhuma alteração referente à cobrança da taxa condominial foi tomada em sede da AGO ora questionada, sendo certo que após a realização da referida AGO, o Sr. Síndico realizou um ato posterior, o qual ocorreu por meio de correspondência direcionada a todos os 60 (sessenta) proprietários, tendo sido obtido 89% de aprovação para a adequação da cobrança da taxa condominial por fração ideal, ou seja, somente os proprietários das coberturas não votaram a favor da adequação da convenção. (fls.552). 4. Se a Convenção reza em primeira convocação quanto a presença de 2/3 de condôminos e, em segunda, com qualquer número, não se pode dizer que suas manifestações por correspondência tenham validade. 5. Nesses moldes, pretendendo o Condomínio apelante a mudança na Convenção deveria observar as exigências formais das normas relacionadas à Convenção assemblear. 6. No que tange a alegação de que no dia 29/09/2011 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária com aprovação por 51 (cinquenta e um) das 60 (sessenta) unidades que compõem o Condomínio Apelante o critério de rateio das despesas condominiais pela fração ideal de cada unidade, resta desimportante aos autos eis que aqui se discute a Assembleia Geral Ordinária, realizada em 14/04/2011. 7. Desimportante também se o rateio das cotas condominiais e dos encargos comuns devam ser suportados por todos os condôminos, dentro de sua proporcionalidade, para não gerar enriquecimento sem causa daqueles que não contribuírem, posto que esta decisão deve ser tomada segundo as formalidades que exigem a vida em condomínio. 8. Assembleia Geral Ordinária, realizada em 14/04/2011, que padece de vício formal, devendo, por conseguinte, ser anulada, não merecendo, portanto, qualquer reparo a sentença. 9. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 10/03/2015 (*)

=====

[0456261-29.2011.8.19.0001](#) - APELACAO -1ª Ementa

DES. CLEBER GHELLENSTEIN - Julgamento: 10/10/2013 - DECIMA QUARTA CAMARA CIVEL

DIREITO CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZATÓRIA. AUTORA QUE PLEITEIA DIREITO DE VOTO NAS ASSEMBLEIAS, BEM COMO INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. DE ACORDO COM O PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 1.352 DO CÓDIGO CIVIL, "OS VOTOS SERÃO PROPORCIONAIS ÀS FRAÇÕES IDEAIS NO SOLO E NAS OUTRAS PARTES COMUNS PERTENCENTES A CADA CONDÔMINO, SALVO DISPOSIÇÃO DIVERSA DA CONVENÇÃO DE CONSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO." IN CASU, A CONVENÇÃO DO

CONDOMÍNIO DISPÕE QUE O APARTAMENTO DA AUTORA, JUNTO COM OUTRAS SALAS, REPRESENTA UMA ÚNICA UNIDADE AUTÔNOMA E POR ESTE MOTIVO SÓ TÊM DIREITO A UM VOTO NAS ASSEMBLEIAS GERAIS DO CONDOMÍNIO. A CONVENÇÃO PRODUZ EFEITOS PARA TODOS OS CONDÔMINOS, ENQUANTO NÃO MODIFICADA OU REVOGADA POR ASSEMBLEIA GERAL. ENTENDIMENTO DESTE E. TRIBUNAL ACERCA DO TEMA. R. SENTENÇA QUE SE MANTÉM. RECURSO MANIFESTAMENTE IMPROCEDENTE. APLICAÇÃO DO ART. 557, CAPUT DO CPC C/C. ART. 31, INCISO VIII DO REGIMENTO INTERNO DESTE E. TRIBUNAL.

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 10/10/2013 (*)

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 23/10/2013 (*)

Para ver todas as Ementas desse processo. [Clique aqui](#)

=====

**Diretoria Geral de Comunicação e de Difusão do Conhecimento (DGCOM)
Departamento de Gestão e Disseminação do Conhecimento (DECCO)**

Elaborado pela Equipe do Serviço de Pesquisa e Análise de Jurisprudência (SEPEJ) da
Divisão de Gestão de Acervos Jurisprudenciais (DIJUR)

Disponibilizado pela Equipe do Serviço de Captação e Estruturação do Conhecimento (SEESC) da
Divisão de Organização de Acervos do Conhecimento (DICAC)

Data da atualização: 26.09.2016

Para sugestões, elogios e críticas: jurisprudencia@tjrj.ius.br