



Reflexões sobre o quorum de acordo com o Código Civil

07/11/2006

Quorum significa o número mínimo de pessoas presentes exigido por lei ou estatuto para que um órgão coletivo funcione.

As disposições gerais relativas ao quorum de deliberações estão previstas nos artigos 1.352 e 1.353, do Código Civil, estando as demais matérias sujeitas a quorum especial contempladas em vários outros artigos.

Quorum especial significa ter o legislador estabelecido bases quantitativas distintas para votação de determinadas matérias.

Vejamos então, a tabela de especificação de quorum

Situação	Quorum
Para constituição de condomínio	2/3 das frações ideais (art.1.333)
Para aplicação de multa aos condôminos que contrariam os incisos II a IV do art. 1336 se a convenção for omissa a respeito	2/3 dos condôminos restantes (art.1336, § 2º)
Para condômino ou possuidor que não cumpre reiteradamente com seus deveres	3/4 dos condôminos restantes (art.1337)
Para realização de obras voluptuárias	2/3 dos condôminos (art. 1341, I)
Para realização de obras úteis	maioria dos condôminos (art.1341,II)
Para realização de acréscimo às edificações existentes	2/3 dos votos dos condôminos (art.1342)
Para construção no solo comum ou de outro pavimento com novas unidades	unanimidade dos condôminos (art.1343)
Para destituição do síndico	maioria absoluta dos presentes (art.1349)
Para convocação de AG ordinária se o síndico não o faz	1/4 dos condôminos (art.1350, § 1º)
Para alteração da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno (Alterado pela Lei nº 10.931 de 2.8.2004).	2/3 dos votos dos condôminos (art.1351) Regimento Interno - maioria simples dos presentes
Para mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária	unanimidade dos condôminos (art.1351)
Para convocação de AG extraordinária pelos condôminos	1/4 dos condôminos (art.1355)
Para reconstrução ou venda	metade mais uma das frações ideais (art.1357)

Se nos parece relativamente simples a aplicação e entendimento de especificação de quorum trazido pela lei civil de 2002, nada obstante remanescem dúvidas razoáveis, relativamente ao

quorum necessário, quanto à aplicação das multas aos condôminos infratores, inadimplentes e anti-sociais.

Duas são as normatizações legais. A primeira: aos condôminos que contrariam os incisos II a IV, do artigo 1336, se a convenção for omissa a respeito. A segunda: ao condômino que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais (artigo 1337, parágrafo único).

Contudo, no aspecto mais inovador condominial sobre quorum (art. 1336 e 1337), a interpretação do número de presentes exigidos por lei, nos obriga, primeiramente a lembrar que o Código Civil de 2002 é inovador e trouxe um novo perfil de condômino, desdobrando-o em três facetas: reiteradamente inadimplente; infrator e anti-social, atribuindo-lhes constrangimento de multa de 5% até 10 % o valor da taxa ordinária condominial (arts. 1336 e 1337).

<I>In casu</I>, o entendimento do quorum necessário para a aplicação dessas multas, nos estimula a dar tratos a bola e registrar primeiramente que o legislador inovou também com o artigo 1354 que diz: “a assembléia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião” .

Representa uma inovação relativamente a lei de 1964 ao exigir a convocação de todos os condôminos.

Aqui observa-se a paridade e uma das qualidades da lei civil: todos devem ser convocados, inclusive o reiteradamente inadimplente, o anti-social e o infrator, pois poderão, querendo, comparecer à assembléia e defender-se quanto ao constrangimento da multa trazida pelos artigos 1.336 e 1.337.

Então, é com estas ponderações que podemos interpretar o quorum exigido pelos artigos 1336, parágrafo 2º, e 1.337. Quando o legislador utiliza o termo restantes, significa dizer que se trata unicamente de quorum, número de presentes à assembléia, totalmente diverso de quorum ligado ao número de condôminos do edifício em questão, bem como das proporções das frações ideais.

Trata-se de quorum facilitador das aplicações das inovadoras multas, prevendo o legislador a possibilidade da presença do(s) condômino(s) a ser ou não constrangido por multa em assembléia, podendo este defender-se diante da paridade trazida pela nova lei civil e também pela exigência da sua(s) convocação(s) ante os termos do artigo 1354 do CC.

Portanto, o termo restante significa excluir o condômino a ser constrangido, se presente estiver, valendo então o número restante presente em assembléia, assim três quartos dos condôminos restantes, excluindo-se o constrangido (se presente estiver), contando-se três quartos dentre os presentes restantes.

Trata-se, como já se disse, de quorum facilitador a propiciar a aplicação da especificação de quorum trazida pelo legislador na nova lei civil.

Fonte: https://conjur.jumps.com.br/2006-nov-07/reflexoes_quorum_acordo_codigo_civil/