



Convenção de condomínio tem autonomia para definir quórum, diz STJ

23/08/2013

Desde a entrada em vigor da Lei 10.931/04, a convenção de condomínio tem competência para determinar o quórum necessário para a alteração do estatuto interno, o que até então era regulamentado pelo Código Civil. As alterações posteriores nos condomínios devem seguir as exigências determinadas pelo estatuto interno. Esse foi o entendimento da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça para [negar](#) Recurso Especial impetrado por um condomínio de Brasília contra decisão favorável a um morador.

Relator do caso, o ministro Luis Felipe Salomão destacou a alteração que a Lei 10.931 proporcionou ao artigo 1.351 do Código Civil. A questão, segundo ele, é saber se após a alteração, que deixou de disciplinar sobre o quórum para a modificação do regimento interno, a imposição pode ser definida pela convenção de condomínio. O ministro explicou que a mudança ampliou a autonomia privada, pois dá aos condôminos maior autonomia em relação ao regimento interno.

Ele destacou trechos da decisão da 4ª Vara Cível da Circunscrição Judiciária de Brasília, que concedeu antecipação de tutela para anular assembleia, incluindo aquele em que é mencionada a necessidade de maioria qualificada. Citando a convenção, a 4ª Vara Cível confirma que era necessária a aprovação de dois terços dos proprietários. O edital de convocação da assembleia destacava a necessária alteração do artigo 9º do regimento interno, aponta a decisão de primeira instância.

Como cabe à convenção reger a matéria, nada impede que o conjunto de regras do condomínio estabeleça a maioria qualificada, sendo que não cabe intervenção estatal para afastar a normatização. Luis Felipe Salomão aponta que a admissão do quórum necessário para maioria simples, se o que consta na convenção é o quórum qualificado, resultaria em violação da autonomia privada.

O condomínio tentava reverter decisão desfavorável em Ação de Anulação de Assembleia proposta pelo proprietário de um apartamento. Segundo ele, a decisão sobre os procedimentos e locais para a instalação de ar condicionado foi tomada em assembleia com apenas 15 condôminos. Esse total fica abaixo do quórum mínimo de maioria qualificada, estabelecido pela convenção do condomínio em dois terços dos proprietários.

De acordo com **Janaína Môcho**, advogada associada do Fragata e Antunes Advogados, "a decisão possibilita que cada condomínio se autorregule e não fique engessado, de forma a nunca conseguir alterar assuntos corriqueiros e simples do dia a dia, pois nem sempre é fácil conseguir dois terços para algumas mudanças". *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Clique [aqui](#) para ler a decisão.



Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2013-ago-23/convencao-condominio-autonomia-definir-quorum-stj/>