

Recife, 10 de Abril de 2017.

PARECER JURÍDICO

*Ref.: Convenção de condomínio,
convenção , Regimento Interno,
Alteração, Quórum.*

Prezador Sr. Cumprimentando-lhe, vimos oferecer **PARECER JURÍDICO** com base nos argumentos abaixo delineados:

1- Consulta – Do caso Concreto

Trata-se de uma consulta onde o consulente deseja saber qual o quórum para alteração do Regimento Interno.

Informou ainda que existe um Regimento Interno que foi criado e alterado por um quórum de maioria simples.

A consulta deverá responder:

- a) Se o Regimento atual pode ser votado por quorum simples:
- b) Qual o quórum para mudança do Regimento Interno.

É o relatório.

1- Regimento Interno – Quórum para alteração:

Com o advento do novo Código Civil (Lei Federal nº 10.406/02) este determinou, a priori, em seu artigo 1.351, um quórum privilegiado de 2/3 para alteração do Regimento Interno.

Entretanto, com advento da Lei 10.931, que alterou alguns artigos da lei 10.406, desde 2004, não há necessidade de quórum especial para alteração do Regimento Interno, sendo portanto necessário apenas quórum simples.

Lei 10.406

Era:

~~Art. 1.351. Depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos a alteração da convenção e do regimento interno; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende de aprovação pela unanimidade dos condôminos.~~

Ficou:

Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos.

Constata-se, o corte da expressão “*e do regimento interno*” o que significa ter o legislador afastado a obrigatoriedade da concordância de dois terços dos condôminos para efetivação de alterações no regimento interno.

Entretanto, este não é o caso em tela, pois o Art. 1.334 de mesmo código assim dispõem:

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

[...]

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação **e quórum exigido para as deliberações;**

[...]

V - o regimento interno;

Pelo destaque acima verifica-se que, por força do disposto no inciso III do artigo transcrito, em não existindo previsão legal de quórum especial para alguns tipos de deliberações, inclusive para aquelas que se refiram a alterações do regimento interno, a convenção de condomínio pode instituí-lo, o que é o caso em tela, vejamos:

Convenção do condomínio:

a camada impermeável. § 1.º Os dispositivos deste regimento obrigam todos os condôminos e habitantes das unidades autônomas do condomínio, aplicando-se a este Regimento, ainda, todos os demais requisitos contidos nos arts. 1.331 a 1.336 do Código Civil Brasileiro, aqui não mencionados. § 2.º As disposições deste regimento poderão ser alteradas pela Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio, especialmente convocada para este fim, mediante deliberação de 2/3 (dois terços) de votos do condomínio. **CAPÍTULO NONO - CASOS OMISSOS**

Sendo assim, relativamente ao regimento interno do condomínio conclui-se que:

Desde agosto de 2004, nos termos da Lei no 10.931, de 2004, não mais existe disposição legal específica que determine maioria qualificada de votos para aprovar alterações no respectivo texto.

Todavia, este seria o caso apenas quando a convenção é omissa sobre o assunto, o que já fora verificado não ser.

O caput do Art. 1.333 e o inciso III do art. 1.334, do CC, dispõem que, dentre outras competências, a convenção determinará o quórum a ser exigido para deliberações. Neste cenário, por ser parte integrante da carta convencional, a aprovação de alteração no regimento interno que faz parte da convenção depende do consentimento de 2/3 dos votos dos condôminos.

Portanto, como a carta condominial exige de forma expressa a quantidade mínima de votos para aprovar alterações regimentais, a determinação da lei 10.931 é **afastada** sob o fundamento jurídico que é autonomia privada dos condôminos definir regras condominiais onde a lei não o faz expressamente.

Sobre a autonomia dos condôminos aplicável às alterações regimentais julgou a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, em 13 de agosto de 2013, por unanimidade de votos, que a convenção de condomínio pode determinar a observância de maioria qualificada de votos para alterar o respectivo regimento interno, como abaixo:

RESP 1.169.865/DF

DJe 02/09/2013

Ementa

CONDOMÍNIO EDILÍCIO. RECURSO ESPECIAL. QUORUM PARA ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO DE CONDOMÍNIO. MATÉRIA QUE DEVE SER DISCIPLINADA PELA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, COM A VIGÊNCIA DA LEI N. [10.931/2004](#), QUE ALTEROU A REDAÇÃO DO ART. [1.531](#) DO [CÓDIGO CIVIL](#), CONFERINDO, NO PONTO, LIBERDADE PARA QUE A CONVENÇÃO CONDOMINIAL DISCIPLINE A MATÉRIA. ADMISSÃO DE ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO POR MAIORIA SIMPLES DOS CONDÔMINOS, EM INOBSERVÂNCIA À NORMA ESTATUTÁRIA. DESCABIMENTO.

1. O art. [1.333](#) do [Código Civil](#), ao dispor que a convenção que constitui o condomínio edilício torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção, não tem, assim como toda a ordem jurídica, a preocupação de levantar paredes em torno da atividade individual. É intuitivo que não pode coexistir o arbítrio de cada um com o dos demais, sem uma delimitação harmônica das liberdades, por isso, na verdade, o direito delimita para libertar: quando limita, liberta. (REALE, Miguel. Lições Preliminares de Direito. 27 ed. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 64)

2. Com efeito, para propiciar a vida em comum, cabe aos condôminos observar as disposições contidas na convenção de condomínio, que tem clara natureza estatutária. Nesse passo, com a modificação promovida no art. [1.351](#) [Código Civil](#), pela Lei n. [10.931/2004](#), o legislador promoveu ampliação da autonomia privada, de modo que os condôminos pudessem ter maior liberdade no que tange à alteração do regimento interno; visto que, à luz dos arts. [1.334](#), [III](#) e [V](#), do [Código Civil](#) e art. 9º da Lei n. [4.591/1964](#), é matéria a ser disciplinada pela convenção de condomínio.

3. No caso em julgamento, a pretendida admissão de quórum (maioria simples), em dissonância com o previsto pelo estatuto

condominial - que prevê maioria qualificada (dois terços dos condôminos) -, resultaria em violação da autonomia privada, princípio constitucionalmente protegido

4. Recurso especial não provido.

2- Conclusão:

Diante de todo exposto e considerando as legislações e jurisprudência majoritária aplicada ao caso concreto da consulta, o parecer já está apto a responder aos questionamentos formulados acima, quais sejam:

- a) Se o Regimento pode ser alterado por quorum simples:
- b) Qual o quórum para mudança do Regimento Interno.

Para alterar o Regimento atual, precisa respeitar ao quórum disposto na convenção do condomínio que neste caso é de 2/3 (dois terços dos condôminos)

Estamos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,
Rogério Camello - OAB-PE 43.933
Jurídico
Membro da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-PE
MARVAN ADMINISTRADORA
F: 3128-7101
site: www.marvanadm.com.br