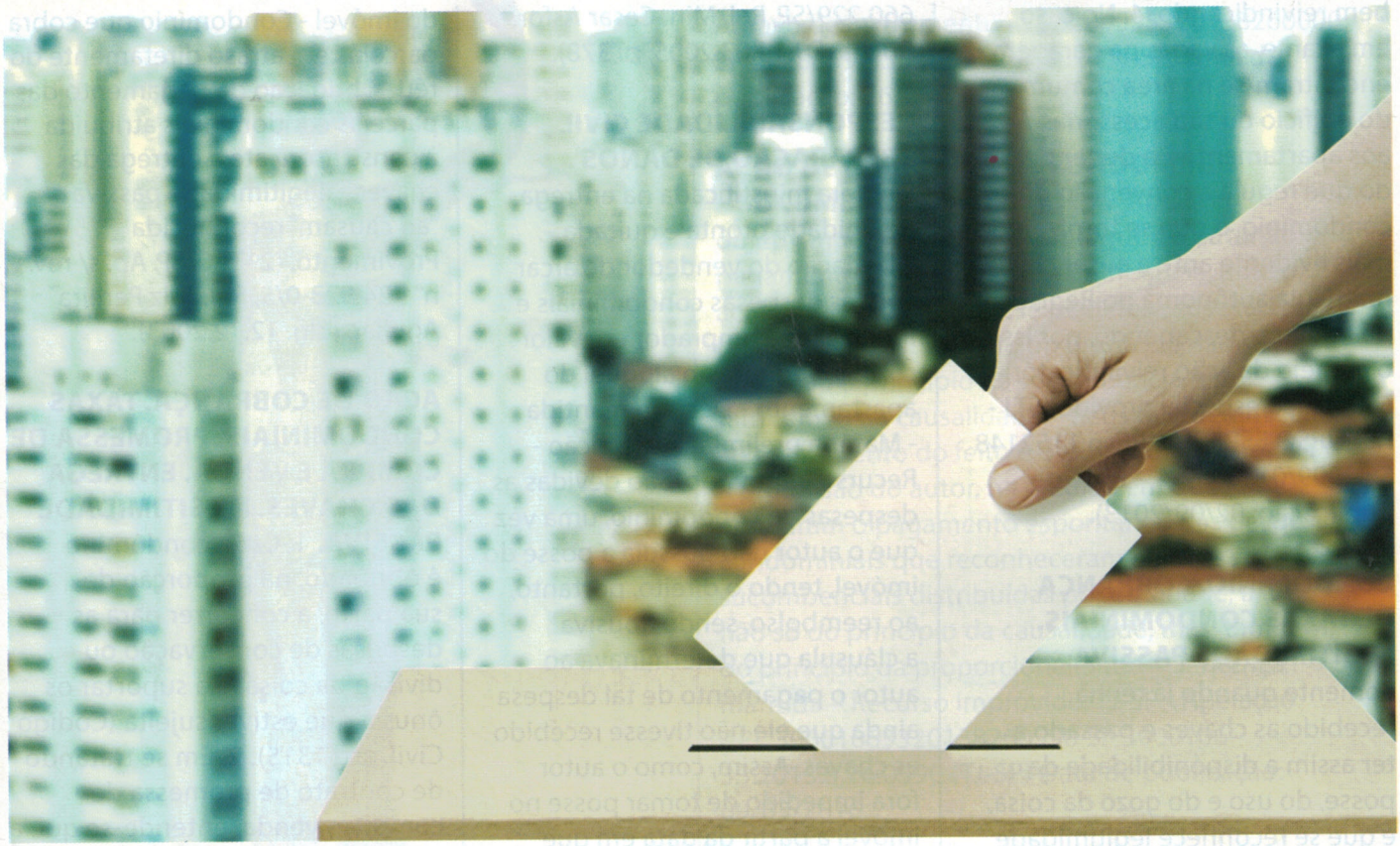
Por Arnon Velmovitsky | Advogado especializado em Direito Imobiliário, Ouvidor da OAB-RJ e presidente da Comissão de Direito Imobiliário do IAB.



Voto de minerva nas assembleias de condomínio previne conflitos

A apuração dos votos, nas Assembleias de Condomínio, segue a regra estabelecida no artigo **1.352**, parágrafo único, do Código Civil (**Lei 10.406/2002**), in verbis:

"Os votos serão proporcionais às frações ideais do solo e nas partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção do Condomínio."

A redação do parágrafo único do **artigo 1.352**, do Código Civil, seguiu as linhas gerais do parágrafo terceiro, do artigo 24, da **Lei 4.591 de 16/12/1964**, que no Capítulo VII, tratou "Da Assembleia Geral" - "Nas assembleias gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção."

A maioria das convenções de condomínio estabelece que a cada unidade imobiliária corresponde um voto, o que iguala o direito de todos os condôminos, independentemente das dimensões de sua unidade ou quinhão de fração ideal.

A experiência passada demonstra o acerto do critério de igualar o peso dos votos de todas as unidades, diante das poucas reclamações, assim como de ausência de propostas de alteração legislativa que tiveram êxito em relação ao tema.

O presente artigo busca solução para a hipótese de empate na votação de qualquer assunto da ordem do dia, e, de ausência de previsão na Convenção de Condomínio para dirimir a questão.

A primeira e melhor solução é atualizar a convenção de condomínio, inserindo critério de desempate, o que demanda as assinaturas

de condôminos que representem **2/3 dos votos dos condôminos**, em atendimento ao disposto no artigo **1.351**, do Código Civil.

É usual atribuir ao presidente da Assembleia Geral o voto de minerva, e, nesse caso, será aconselhável que o seu voto seja colhido por último, a fim de só seja utilizado a faculdade em caso de efetiva necessidade.

Também poderá ser escolhido como voto qualificado e dobrado o condômino mais velho que se encontre presente na Assembleia Geral, que também deverá ser o último a declarar o seu voto.

Caso se vislumbre a possibilidade de empate em qualquer votação, pela presença de número par de condôminos na assembleia geral, e, ausente critério de desempate na convenção de condomínio, é possível que se estipule, antes do início da Assembleia, mediante proposta aprovada pela maioria dos presentes, ***o direito do voto de minerva para o presidente da Mesa, condômino mais idoso ou outro condômino, viabilizando resolver os temas da ordem do dia.***

Na hipótese de empate, sem que tenha sido ajustado qualquer critério de desempate, o presidente da assembleia deverá fazer constar da ata o ocorrido e solicitar ao síndico que convoque nova assembleia, para apreciar e deliberar o item em comento.

A jurisprudência corrobora o entendimento esposado, ipsis literis:

"Ação de anulação de assembleia geral ordinária de condomínio. Sentença que julgou procedente em parte o pedido, anulando o mandato do síndico do Condomínio Camboinhas Mall, reeleito na AGO de 24.03.2007, determinando ao réu que, no prazo máximo de 30 dias realize nova assembleia com convocação de todos os condôminos para eleição de novo síndico, sob pena de multa diária de R$ 500,00. Custas e honorários compensados. Apelação de ambas as partes. Recurso que não merecem prosperar. Vedando a convenção que o síndico se valha de procuração a ele outorgada, deve ser mantida a sentença que anulou a assembleia onde se utilizou o síndico de mandatos outorgados a ele e à empresa da qual é representante legal. Nula a assembleia, a consequência é a sua reiteração e não a posse do segundo colocado, ainda mais porque, abstraídos os votos para os quais se utilizaram as procurações, a votação acabou empatada. Apelações a que se nega provimento.

Deste empate, aliás, resulta a impossibilidade de proclamar-se o Autor síndico. De toda a sorte, anulada a eleição, a consequência jurídica é retirar o ato jurídico do plano de existência, determinando sua repetição. Assim, ainda que não tivesse havido o referido empate, não caberia empossar o segundo colocado, mas sim renovar o ato." (TJ-RJ 4ª Câmara Cível - Apelação Cível 2008.001.45.211 - Relator Desembargador Horácio dos Santos Ribeiro Neto - unânime - julgamento em 16/9/2008).

ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA. Eleição do síndico pelo voto minerva do presidente da mesa, após o empate verificado na votação. Nulidade. Omissa a convenção a respeito, nada autorizada o duplo voto do presidente, como condômino e presidente da assembleia. Recurso improvido. (TJ-SP - 10ª Câmara Cível - Apelação 0070319-04.1997.8.26.0000 - Relator Ruy Camilo - unanime - data de registro 25-02-1999).

Desse modo, fica clara a importância de atualizar a convenção de condomínio, tornando-a instrumento apto a responder as novas demandas que se apresentam, prevenindo conflitos e trazendo mais transparência e agilidade à administração do prédio. ■