O TEMPO

Kênio de Souza Pereira

Conheça os diversos tipos de quoruns nos condomínios

PUBLICADO EM 05/08/13 - 17h06
Kênio de Souza Pereira

O conceito de quorum tem suscitado dúvidas que merecem ser esclarecidas, pois essa questão traz inúmeros questionamentos e incertezas por parte dos síndicos e dos condôminos para deliberar sobre os assuntos da coletividade condominial.

O quorum é o número mínimo de condôminos presentes na assembleia geral para se iniciar e para deliberar sobre matérias comuns e especiais. Para fins de deliberação, os quóruns são classificados como maioria qualificada, absoluta ou simples.

O quorum que exige maioria absoluta é aquele que leva em consideração a totalidade do condomínio. Compreende mais da metade do número total dos condôminos, computando-se os presentes e ausentes na assembleia, ou seja, é o primeiro número inteiro superior a metade.

A maioria simples é aquela que compreende mais da metade dos votantes que estão presentes na assembleia, ou a que representa o maior resultado da votação, ou seja, 50% mais um dos presentes na assembleia. Ao ser adotado o sistema de deliberação por maioria simples, deve-se sempre esclarecer com precisão qual o critério que irá prevalecer para determinada deliberação, se esta vier a oferecer diversas opções. Dessa forma, ao obter a maioria relativa/ocasional evita-se confusão na votação ou a necessidade de nova votação entre as duas opções mais votadas dentre várias outras.

A votação pela maioria simples é utilizada, por exemplo, para eleição de síndico ou aprovação da prestação de conta, sendo importante implantá-la de forma mais ampla na convenção, pois prestigia a quem comparece. Não é racional os ausentes criarem situações que inviabilizam as deliberações que são fundamentais para a condução do condomínio.

A maioria qualificada é um número mínimo de votos para aprovação de matérias especiais, previstas na lei ou na convenção, estabelecida em relação ao total de membros de um condomínio, sendo sempre superior a maioria absoluta. A maioria qualificada mais comum é a de 2/3 ou 3/5, ou seja, sempre de forma fracionada.

Cito, como exemplo, num edifício com 11 condôminos, o quorum de 2/3 será de oito condôminos. Deve-se levar em consideração a totalidade dos presentes e ausentes que poderiam participar da assembleia de forma legítima.

MULTA IMPOSSÍVEL

Há equívocos na redação do Código Civil (C.C) quanto aos quóruns de votação, o que torna essencial criar cláusulas na convenção que venham a evitar polêmicas. Por exemplo, é impraticável, num edifício com cem unidades, obter o quorum mínimo de 65 votos para aplicar uma multa contra o condômino que não cumpre seus deveres. É ilógico o quorum de ¾ previsto no art. 1.337 do C.C para punir o morador com reiterado comportamento antissocial. A solução é inserir na convenção autorização para o síndico multar e normas que validem essa multa inclusive numa cobrança judicial, o que realmente exige muita técnica jurídica.

DIREITO DE PROPRIEDADE

A unanimidade dos condôminos é exigida no caso de votação que afeta o direito de propriedade do condômino. Pode ainda, mesmo que ocorra uma aprovação maciça na assembleia, um condômino impedir uma obra, caso esta gere danos à sua unidade, a ponto de desvalorizá-la ou prejudicar seu uso. A aprovação de deliberação com o quorum irregular poderá resultar na nulidade da exigência de pagamento de uma taxa extra ou mesmo invalidar um contrato ou multa, gerando assim o fracasso de um processo judicial, além de perda de tempo e dinheiro.