

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA
FACULDADE DE DIREITO
ANNA BEATRIZ LIMA DA SILVA**

**O DIREITO DO LOCATÁRIO DE PARTICIPAR E VOTAR NAS
ASSEMBLEIAS CONDOMINIAIS**

**Juiz de Fora
2019**

ANNA BEATRIZ LIMA DA SILVA

**O DIREITO DO LOCATÁRIO DE PARTICIPAR E VOTAR NAS
ASSEMBLEIAS CONDOMINIAIS**

Artigo científico apresentado à Faculdade de Direito da Universidade Federal de Juiz de Fora, como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel. Na área de concentração Direito Civil sob orientação do Prof. Dr. Marcus Eduardo de Carvalho Dantas.

**Juiz de Fora
2019**

FOLHA DE APROVAÇÃO

ANNA BEATRIZ LIMA DA SILVA

O DIREITO DO LOCATÁRIO DE PARTICIPAR E VOTAR NAS ASSEMBLEIAS CONDOMINIAIS

Artigo científico apresentado à Faculdade de Direito da Universidade Federal de Juiz de Fora, como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel. Na área de concentração Direito Civil submetida à Banca Examinadora composta pelos membros:

Orientador: Prof. Dr. Marcus Eduardo de Carvalho Dantas
Universidade Federal de Juiz de Fora

Prof. Dr. Flávio Henrique Silva Ferreira
Universidade Federal de Juiz de Fora

Prof. Dr. Sergio Marcos Carvalho de Ávila Negri
Universidade Federal de Juiz de Fora

PARECER DA BANCA

() APROVADO

() REPROVADO

Juiz de Fora, de de 2019

RESUMO

O presente artigo investiga a possibilidade do locatário de participar e votar na assembleia do condomínio edilício, em vista dos posicionamentos conflitantes surgidos na doutrina acerca do tema, assim como pela escassa discussão no âmbito jurisprudencial. Analisa a importância deste debate para os indivíduos que compõem a relação entre o inquilino, o locador e o condomínio, e as possíveis consequências do poder do locatário de votar nas deliberações deste órgão, com enfoque nos principais argumentos contrários e favoráveis encontrados no ordenamento jurídico pátrio.

Palavras-chave: Assembleia Condominial. Condomínio Edilício. Lei 4.591/1964.

ABSTRACT

The present study aims to investigate if it's possible for the tenant to participate and vote in the condominium meetings, considering the different point of views about the subject found among legal scholars, as well as the paucity of case law discussions. This work analyses the importance of the current debate to the people who make up the tenant, landlord and condo relationship, and the possible outcomes of the tenant having the power to weigh in on the assembly decisions, focusing on the main for and against arguments found in the brazilian legal system.

Keywords: Condominium meeting. Residential building. Law 4.591/1964.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	5
2 A IMPORTÂNCIA DA ASSEMBLEIA CONDOMINIAL.....	7
3 DISCUSSÃO DOUTRINÁRIA SOBRE A PARTICIPAÇÃO E O VOTO DO LOCATÁRIO.....	9
3.1 ARGUMENTOS FAVORÁVEIS À PARTICIPAÇÃO E VOTO EM NOME PRÓPRIO DO LOCATÁRIO.....	11
3.2 ARGUMENTOS CONTRÁRIOS À PARTICIPAÇÃO E VOTO EM NOME PRÓPRIO DO LOCATÁRIO	15
4 ANÁLISE JURISPRUDENCIAL DO TEMA.....	17
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	20
REFERÊNCIAS.....	22

1 INTRODUÇÃO

O modelo do condomínio edilício, muito utilizado como opção de moradia na sociedade atual urbana, sujeita todos seus moradores à observância de regras de comportamento rigorosas, buscando resguardar os condôminos de quaisquer condutas capazes de gerar danos ao apartamento e ao espaço comum (PEREIRA, 2002, p. 93).

Sabe-se que em geral estas regras são acordadas entre os próprios condôminos na constituição do condomínio. Esse conjunto normativo é capaz de obrigar tanto os moradores quanto indivíduos estranhos à elaboração inicial de regras. Nesse contexto, a locação das unidades autônomas permite que terceiros convivam junto aos condôminos no edifício, suscitando questionamentos quanto aos aspectos da relação jurídica entre este locatário, o condomínio e os demais condôminos.

Não existe vínculo jurídico direto entre o condomínio e o locatário, já que este apenas participa da vivência condominial por meio do exercício da posse de uma das unidades. Contudo, verifica-se a interação entre essas partes quando o condômino repassa ao locatário o dever de realizar o pagamento das despesas ordinárias condominiais, assim como na obrigação de respeitar as disposições da convenção de condomínio e do regimento interno do edifício (PASCHOAL, 2003, p. 22).

Dentre tais discussões acerca desse vínculo, surge o conflito quanto ao direito do inquilino participar e votar nas assembleias condominiais frente à própria estrutura e finalidade do condomínio edilício, constituído por áreas comuns e exclusivas, com disposições normativas internas capazes de afetar o exercício do direito de propriedade dos condôminos e de quaisquer indivíduos que tenham posse ou detenção das unidades autônomas, nos termos do artigo 1.333, caput, do Código Civil.

Este trabalho pretende essencialmente estudar a divergência doutrinária sobre a possibilidade do locatário se manifestar nas deliberações das assembleias em sede do condomínio edilício, a fim de verificar os principais argumentos adotados, bem como visa contribuir academicamente com essa discussão ainda escassa nos âmbitos doutrinários e jurisprudenciais.

O artigo estrutura-se em três capítulos, de modo a apresentar no primeiro os principais aspectos das assembleias condominiais, visando demonstrar o impacto das deliberações deste órgão no funcionamento do condomínio edilício, a fim de estudar os efeitos decorrentes do poder de influenciar nestas decisões.

O segundo capítulo versará sobre as distintas interpretações aplicadas ao §4º, do artigo 24, da Lei 4.591/1964 e ao artigo 1.335 do Código Civil de 2002. Neste ponto, primeiro serão brevemente abordadas as alterações ocorridas na redação do parágrafo §4º. Após, será analisado o tratamento desta questão pelo Código Civil de 2002, com enfoque às consequências do uso do termo “condômino” em seu artigo 1.335.

Em seguida, serão apresentados os principais entendimentos doutrinários sobre o conteúdo e eventual legitimidade deste dispositivo no ordenamento jurídico atual, demonstrando os principais argumentos favoráveis e contrários levantados.

O último capítulo versará sobre o sentido que tem caminhado as decisões judiciais sobre o tema mais recentes do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG), demonstrando os argumentos utilizados para fundamentar os julgados, buscando entender qual o posicionamento a jurisprudência tem adotado majoritariamente para resolver a conciliação entre o direito de voto do condômino e a possibilidade do locatário de votar e participar nos debates feitos em assembleia.

Por fim, buscar-se-á na conclusão ponderar os pontos conflitantes entre os posicionamentos estudados, a fim de se aferir a compatibilidade dos dispositivos acerca do tema expostos tanto na Lei nº 4.591/1964 e no Código Civil de 2002, relacionando o interesse do locatário em decidir sobre as regras do ambiente em que está inserido e a necessidade de proteção dos direitos dos condôminos.

2 A IMPORTÂNCIA DA ASSEMBLEIA CONDOMINIAL

O debate sobre o direito do locatário de participar e votar nas assembleias condominiais surge essencialmente pelo fato de que apesar do inquilino não possuir vínculo direto com o condomínio edilício, uma vez que este não se confunde com a relação jurídica formada entre os condôminos e o condomínio, está inserido no cotidiano do edifício e, logo, é também afetado pelas normas de funcionamento.

Nesse sentido, em primeiro lugar, é preciso estudar como a assembleia condominial é capaz de moldar a convivência do locatário no âmbito do condomínio, para se entender a importância da possibilidade do inquilino influenciar nas deliberações feitas neste órgão, que expressa a vontade da coletividade sobre os interesses comuns (ELIAS FILHO, 2015, p. 220).

Pereira (2015, p. 147) explica que a Assembleia Geral, classificada em Ordinária e Extraordinária, é um órgão deliberativo, cujas decisões têm força obrigatória até eventual anulação judicial ou por outra deliberação feita também em Assembleia. Esse órgão é capaz de criar e modificar a convenção e o regulamento interno, gerando debates sobre a natureza jurídica das normas provenientes dessas deliberações. Nesse sentido, Elias Filho (2015, p. 98) ensina que há três correntes principais sobre a discussão: a da natureza jurídica normativista, contratualista ou mista.

A natureza normativista estaria ligada ao fato de que essas normas disciplinam o cotidiano do edifício de forma geral, alcançando condôminos e também todos os terceiros que integram este ambiente.

Aqueles que defendem a natureza contratualista, por sua vez, entendem que essas normas possuem caráter particular, advindas de acordos entre os moradores, tendo a finalidade de regular os interesses privados para melhor gozo das coisas em comum (LINO SALIS *apud* ELIAS FILHO, 2015, p. 99), cuja oponibilidade a terceiros só existiria com o registro da respectiva convenção (artigo 1.333, parágrafo único, do Código Civil).

Por fim, a natureza jurídica mista das normas se justificaria por serem essas decididas por consenso em assembleia, tendo natureza de ato contratual. Por gerarem efeitos e obrigações erga omnes a partir da aprovação e o consequente registro, tem esse complexo normativo também caráter impositivo, no qual compõe a

lei do microcosmo condominial, resguardados os direitos subjetivos e as normas de ordem pública (ELIAS FILHO, 2015, p. 102).

De todo modo, tem-se que este órgão será soberano, capaz de obrigar desde o síndico até aos demais moradores, desde que suas decisões sejam compatíveis com a convenção e o ordenamento pátrio, sendo assegurada a esfera de direitos de todos os ocupantes do edifício.

Conforme expõe Venosa (2013, p. 386/387), a Assembleia Ordinária deve obrigatoriamente ocorrer anualmente, tal qual disposto no artigo 1.350 do Código Civil, sendo convocada pelo síndico ou por um quarto dos condôminos. Esta reunião terá como objetivo essencialmente aprovar as verbas condominiais para manutenção e conservação da estrutura física, decidir sobre as contribuições dos condomínios, prestar contas, eleger síndicos, bem como quaisquer assuntos concernentes à vida social dentro do condomínio.

Por sua vez, a Assembleia Extraordinária será realizada para deliberar sobre a destituição de síndicos, comunicar a existência de procedimentos judiciais e administrativos, reconstrução ou venda de edificação em ruína, dentre outras hipóteses em que for observada a necessidade de atender situações urgentes, não sendo possível esperar pela realização da Assembleia Ordinária (ELIAS FILHO, 2015, p. 221), convocada também pelo síndico ou um quarto dos condôminos, consoante artigo 1.355 do Código Civil.

Venosa (2013, p. 386/387) aduz que ambas as Assembleias possuem caráter legislativo dentro da instituição condominial. Lopes (2008, p. 128) complementa ao afirmar que funcionam como Poder Legislativo ao criar normas que, em conjunto à convenção e ao regimento interno, constituem a legislação do condomínio.

Sabe-se que a determinação de regras para a convivência no condomínio é importante em vista da coexistência de propriedades distintas individualizadas em um mesmo edifício, existindo também a copropriedade de elementos comuns (VARELA, 1987, p. 396).

Enquanto o Regimento Interno lida com assuntos cotidianos, a fim de garantir a harmonia interna do condomínio, a convenção de condomínio engloba regras de comportamento e convivência dentro do edifício, ensejando um complexo de direitos e obrigações dos condôminos, com sentido normativo, sendo aplicável para além dos condôminos que participaram de sua elaboração ou votação, obrigando

terceiros que do condomínio se utilizam, mesmo que eventualmente (PEREIRA, 2015, p. 95).

Nesse sentido, tem-se a convenção condominial como estatuto disciplinar dos condôminos com caráter normativo, obrigando às suas normas futuros adquirentes das unidades do edifício, não subscritores, inquilinos, ocupantes em geral e até visitantes, desde que reúna dois terços dos votos dos titulares das frações ideais, nos termos do artigo 1.333 do Código Civil (GODOY, 2003, p. 54).

Desse modo, mesmo terceiros que não fazem parte da relação interna entre condôminos e o condomínio, tal como o locatário, ainda assim teriam de se submeter a todos os regulamentos do edifício, por estarem inseridos no cotidiano daquela propriedade (VENOSA, 2015, p. 149).

Assim, não é aceitável a escusa do locatário em cumprir as normas dispostas nos regulamentos do edifício por não constar no contrato de locação, seja em caráter permanente ou temporário, cláusula de obrigatoriedade para as disposições da convenção, pois está adstrito ao cumprimento e obediência destas regras, sob as consequências legais e convencionais (PEREIRA, 2016, p. 57).

Desse modo, observa-se como a convenção condominial e o regimento interno moldam a vida social dos moradores do edifício, sendo que ambos podem sofrer alterações por deliberação da assembleia ordinária, por meio de um quórum especial de 2/3 dos votos dos condôminos ou até mesmo modificar a própria destinação do condomínio ou da unidade autônoma (artigo 1.351 do Código Civil), em caso de unanimidade (AZEVEDO, 2014, p. 98).

Em vista da tamanha capacidade da assembleia de modificar direitos e ditar comportamentos dentro do âmbito condominial, pode-se perceber a necessidade de se definir os indivíduos que terão o poder de influenciar nas deliberações deste órgão, sobretudo com a possibilidade de se estender tal prerrogativa a um terceiro que não é proprietário.

3 DISCUSSÃO DOUTRINÁRIA SOBRE A PARTICIPAÇÃO E O VOTO DO LOCATÁRIO

Um dos principais fatores responsáveis pela divergência doutrinária quanto ao direito do locatário de votar na Assembleia se deve às distintas mudanças sofridas

pelo artigo 24, §4º, da Lei nº 4.591/1964, no qual dispõe que *nas decisões da Assembleia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça*. Esta lei dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, constituindo um conjunto de instrumentos visando resguardar o patrimônio do adquirente, a boa-fé dos contratantes e o equilíbrio contratual.

A Lei nº 8.245/1991, conhecida como lei do inquilinato, dispõe de uma série de instrumentos para resguardar tanto os interesses dos locadores quanto dos locatários, buscando o equilíbrio nessa relação jurídica. Assim, uma das questões retratadas por essa lei é justamente a proteção do interesse dos inquilinos que desejam participar ativamente das decisões sobre o condomínio em que residem.

A lei do inquilinato alterou, por meio de seu artigo 83, a lei de condomínios e incorporações ao inserir o §4º no artigo 24 da lei de 1964, no qual o dispositivo determinava que o locatário pudesse participar das deliberações feitas em assembleia, desde que o conteúdo versasse sobre as despesas ordinárias e o condômino locador não se fizesse presente.

A redação deste parágrafo 4º foi modificada com a vigência da Lei nº 9.267/1996, passando o dispositivo a conceder o voto ao locatário nas decisões que não envolvam o tema de despesas extraordinárias do edifício, também quando o condômino locador não comparecer na Assembleia.

Pode-se observar que a mudança promovida pela Lei de 1996 no texto do §4º ampliou os poderes de voto do locatário, em que antes se limitava a participar de reuniões sobre despesas ordinárias, agora pode influenciar nas deliberações de quaisquer matérias, excetuando as questões sobre despesas extraordinárias.

Sabe-se que o capítulo VII do Código Civil de 2002 engloba os temas referentes à estrutura e organização do condomínio edilício, mas não menciona diretamente a possibilidade e os limites dos poderes do locatário em influenciar nas deliberações da Assembleia do condomínio.

Assim, surgem distintas correntes de entendimentos pautadas nesta omissão, de modo que enquanto parte da doutrina afirma que o legislador, ao mencionar exclusivamente o condômino, restringiu o direito de participação a este, outra parte defende existir o direito do locatário justamente pelo Código Civil não tratar especificamente desta questão, sendo pertinente a aplicação do §4º, do artigo 24, da Lei nº 4.591/1964.

Feitas essas considerações, pode-se observar que o debate no campo da lei de edificações e incorporações imobiliária encontra o dilema na aferição de compatibilidade do disposto no Código Civil, mais especificamente em seu artigo 1.335, no qual retrata dentre os direitos dos condôminos, a participação em assembleia, como direito do locatário de discutir sobre as despesas das quais se torna responsável, conforme será analisado no capítulo a seguir.

3.1 Argumentos favoráveis à participação e voto em nome próprio do locatário

Os direitos e deveres dos condôminos estão expostos nos incisos dos artigos 1.335 e 1.336, do Código Civil. Preceitua o inciso III, do artigo 1.335, o direito do condômino de votar e participar da assembleia, desde que esteja quite com as obrigações dentro do condomínio, sendo estipulado no inciso I, do artigo 1.336, a obrigação do condômino em quitar todas as despesas condominiais na proporção das frações ideais, salvo entendimento contrário estabelecido na convenção.

O uso do termo “condômino” é justamente o que acarreta as maiores divergências na leitura destes artigos, pois o legislador supostamente estaria excluindo o inquilino da esfera destes direitos, uma vez que condômino é aquele que detém o direito de propriedade, entendido este como uma relação jurídica complexa, para além da mera conjugação das faculdades do proprietário, sendo tanto os poderes de usar, gozar, dispor e reivindicar, dispostos no artigo 1.228 do Código Civil de 2002, como também a submissão aos deveres, ônus e obrigações, atendida a função social correspondente aos interesses da coletividade (ELIAS FILHO, 2015, p. 26).

São também considerados condôminos “os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas”, tal qual disposto no artigo 1.334, §2º, do Código Civil, de modo que os titulares de direitos aquisitivos possuem igualmente tais direitos e obrigações. Tal fato decorre da existência da posse direta pelo titular da unidade autônoma, ensejando a obrigação de custear proporcionalmente as despesas para manutenção e administração desta, por mais que ainda não exista a escritura correspondente (FRANCO, 1999, 218).

Nessa linha de raciocínio, a tutela proporcionada aos interesses não só dos proprietários, mas também dos titulares da posse direta das unidades residenciais, o que é o caso do locatário, aliada ao fato de que os direitos e deveres estabelecidos aos condôminos compõem um sistema de normas aplicáveis não apenas aos

integrantes da comunidade condominial, mas também a todos os indivíduos que ocupem seu âmbito de forma permanente ou ocasional (DINIZ, *apud* VILLAÇA AZEVEDO, 2014, p. 92), justificaria a participação e o voto do inquilino nas assembleias.

Nessa corrente, pauta-se Venosa (2013, p. 386) ao entender que o Código estabelece a obrigatoriedade da convenção, do regulamento e das decisões assembleares a todo possuidor e detentor das unidades autônomas, o que logicamente torna os assuntos discutidos nas reuniões de forte interesse do locatário. Acrescenta ainda que assim como outros microssistemas jurídicos permanecem vigentes mesmo retratando matérias de modo concomitante ao Código Civil, como a legislação do consumidor, mantêm-se os dispositivos advindos da legislação locatícia.

Aghiarian (2015, p. 370) aplica o mesmo raciocínio discutido acima ao aduzir que a permissão ora discutida está pautada no fato de que os locatários são os maiores interessados nos assuntos referentes ao cotidiano do prédio em que residem, especialmente quanto à destinação das verbas e a composição das regras de coabitação das áreas comuns, podendo o inquilino comparecer mesmo com a presença do locador, para que possa fiscalizar em seu interesse próprio.

Neste ponto, Scavone Júnior (2017, p. 925) também concorda que está garantido o direito de voto ao locatário, inclusive para a eleição de síndico, porém o autor entende que esta participação só poderia ocorrer caso o locador não possa comparecer, consoante descrito na redação da lei.

Como segundo argumento principal, tem-se a possibilidade do locatário participar das assembleias que não envolvam despesas extraordinárias, tal qual disposto no artigo 24, §4º, da lei de edificações e incorporações imobiliárias.

Assim, em primeiro lugar, é pertinente entender as diferenças entre ambas as despesas condominiais, por mais que não seja possível a discriminação exaustiva entre estas, visto que compõem um grande núcleo de relações e atos da vida condominial (ELIAS FILHO, 2015, p. 232).

O §1º, do artigo 12, da Lei de edificações e incorporações imobiliárias determina que cada condômino será responsável pelas despesas do condomínio, conforme a proporcionalidade disposta na convenção ou, no silêncio desta, segundo a fração ideal do terreno de cada unidade autônoma, consoante artigo 1.336, inciso I, do Código Civil.

Tem-se como condição de exigibilidade destas despesas a aprovação do orçamento em Assembleia Geral Ordinária, no caso das despesas cotidianas, ou em Assembleia Extraordinária, para as despesas eventuais não previstas no orçamento anual do condomínio, a aprovação por quórum determinado na convenção, exibição dos comprovantes relativos aos gastos e a prévia comunicação pelo síndico aos condôminos sobre o orçamento e o rateio deste, nos 8 (oito) dias subsequentes à Assembleia Geral (FRANCO, 1997, p. 237/238).

A Lei do Inquilinato dispõe em seu artigo 22, inciso X, parágrafo único, um rol de despesas extraordinárias, cuja responsabilidade de arcar é do locador:

“Art. 22. O locador é obrigado a:

(...)

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constituição de fundo de reserva.”

Quanto às despesas ordinárias, referentes àquelas destinadas para manutenção cotidiana do condomínio, serão arcadas pelo locatário, caso tal obrigação seja repassada pelo locador, conforme disposto no artigo 23, inciso XII, da lei do inquilinato:

“Art. 23. O locatário é obrigado a:

(...)

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.”

Assim, observa-se que apesar de todas as despesas serem de fato responsabilidade do condômino, consoante artigo 1.336, inciso I, do Código Civil, ou seja, do locador proprietário perante o condomínio, este pode repassar o custo com as despesas ordinárias ao locatário, tal qual disposto no artigo 25 da lei do inquilinato, podendo-se aferir a lógica aplicada ao permitir que o inquilino participe apenas da Assembleia que não tratar das despesas extraordinárias.

Esse é o posicionamento de Venosa (2013, p. 385), no qual entende que o §2º, do artigo 23, da Lei do Inquilinato ao permitir que o locatário tenha a responsabilidade de efetuar o pagamento das despesas ordinárias, quando comprovadas a previsão orçamentária e o rateio, torna necessária sua convocação para as assembleias pertinentes ao tema desta obrigação, desde que provada sua relação ex-locato, sendo incumbido ao locador comunicá-la à administração do edifício.

O fato do Código Civil não ter repetido especificamente o conteúdo do §4º, do artigo 24, da lei de 1964 não retiraria a legitimidade do dispositivo, uma vez que o artigo 2.036 do Código Civil ao determinar que “a locação de prédio urbano, que esteja sujeita à lei especial, por esta continua a ser regida”.

Essa norma encontra respaldo no artigo 2º, §2º, do Decreto-Lei nº 4.567/1942 (Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro), no qual estabelece o princípio da conciliação ou das esferas autônomas que há possibilidade da coexistência de normas de caráter geral e especial sobre o mesmo tema no ordenamento, desde que sejam harmônicas. A Lei geral apenas revogará a lei especial e vice-versa, se completamente inconciliáveis entre si.

Este é o posicionamento de Scavone Júnior (2017, p. 926), no qual explica que o fato de que o Código Civil não ter repetido as regras contidas na Lei nº

4.591/1964 não torna o direito de voto do inquilino incompatível com o ordenamento pátrio, pois segundo o disposto no artigo 7º, inciso IV, da Lei Complementar 95/1998, que dispõe sobre a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis em geral:

Art. 7º O primeiro artigo do texto indicará o objeto da lei e o respectivo âmbito de aplicação, observados os seguintes princípios:

(...)

IV - o mesmo assunto não poderá ser disciplinado por mais de uma lei, exceto quando a subsequente se destine a complementar lei básica, vinculando-se a esta por remissão expressa.

Almeida Pinto (2000, p. 20) também entende que não é incompatível proporcionar o direito de voto ao condômino e ao inquilino, sendo ambos sujeitos interessados nas deliberações feitas, ressalvado o voto sobre as despesas extraordinárias apenas ao locador proprietário.

Donizetti (2017, p. 780) segue a mesma linha de pensamento, em que o ordenamento admite o voto do locatário, apesar de o Código Civil não ter disposto sobre o § 4º do art. 24 da lei de condomínios, visto que a omissão do Código de 2002 não pode ser entendida como proibição.

Dessa forma, o próprio argumento contrário ao direito de voto do inquilino fundado na falta de regulamentação da matéria pelo Código, justificaria a compatibilidade entre este e o ditado pela lei de incorporações e edificações, visto que não há tratamentos conflitantes sobre o mesmo conteúdo, bem como a norma contida no §4º, do artigo 24, da Lei nº 4.591/1964 não afronta o direito exposto no inciso III, do artigo 1.335, mantém-se a possibilidade de participação e voto do inquilino.

3.2 Argumentos contrários ao direito de participação e voto em nome próprio do locatário

Por outro lado, parte da doutrina entende que o Código Civil teria derogado os artigos 1º ao 27 da Lei 4.591/1964 ao retratar a matéria em seu capítulo VII, dedicado ao Condomínio Edifício. Assim, não seria possível aplicar o artigo 2.036 do Código de 2002 nesse caso, pois o fenômeno da reprivatização, quando uma lei revogada volta a vigorar automaticamente pela perda de validade da lei revogadora, apenas pode ocorrer no ordenamento pátrio de modo expresso (artigo 2º, §3º, da Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro), o que de fato não ocorreu.

Nesse sentido, manifesta-se Hélio Lobo Júnior (*apud* SARMENTO FILHO, 2006):

Com o novo Código Civil, aparentemente teria havido revogação da Lei 4.591/64, pelo menos em sua parte inicial. Há quem afirme que ocorreu a revogação tácita (Revista dos Advogados 68/61). Essa assertiva, porém, não parece correta. A revogação ocorreu apenas na parte que conflita com as disposições do novo Código Civil. [...]. Assim, permanecem em vigor, ainda, diversos preceitos da Lei 4591/64.

Portanto, há autores, como Loureiro (2017, p. 1279), que interpretam o silêncio do Código de 2002 como revogação deliberada do disposto no art. 24, § 4o, da Lei n. 4.591/64, de forma que o locatário não poderia votar em nome próprio ainda no que se refere a despesas ordinárias.

Esse também é o pensamento de Viana (2009, p. 49/50) ao declarar que o Código Civil de 2002 ao regulamentar a matéria pertinente ao Condomínio Edifício, não reproduziu em seus dispositivos a ideia contida no artigo 24, §4º, da Lei nº 4.591/1964 como forma de revogação tácita. Dessa forma, constatada essa ausência de poder de influenciar na votação pelo locatário, o condomínio não teria a obrigação mais de sequer comunicar ao inquilino a realização das reuniões (OLIVEIRA, 2010, p. 1211).

Nessa linha de pensamento, expõe Elias Filho (2015, p. 193) que o artigo 1.335 do Código Civil ao dispor apenas que o condômino quite com suas obrigações como titular do direito de se fazer presente na assembleia, acabou derogando o §4º, do artigo 24, devendo estar munido de procuração específica para votar em questões de seu interesse.

Franco (*apud* PASCHOAL, p. 23) afirma que o conteúdo do artigo 83 da Lei do Inquilinato encontra-se completamente exaurido, tanto por sua única finalidade ter sido acrescentar o §4º ao artigo 24 da Lei nº 4.591/1964, quanto porque está situado dentro das disposições transitórias, apenas servindo como via de passagem entre o antigo e o novo texto da lei condominial.

Portanto, o principal desafio na concessão do direito ora discutido ao inquilino está na decisão do legislador em afastar deliberadamente esta prerrogativa do inquilino, deixando de abarcar quaisquer dispositivos que asseguravam a presença deste nas reuniões.

Manifesta-se nesse sentido Caldas (1992, p. 77) ao afirmar que a inexistência de liame entre o ente jurídico condomínio e o locatário, sendo observada inclusive pelo fato da taxa de condomínio vir em nome do locador, prejudica a participação do inquilino na tomada de decisões sobre a vida condominial.

Em que pese os distintos posicionamentos demonstrados, tem-se a permissão da utilização de procuração com poderes específicos para que o inquilino participe das assembleias como um ponto de acordo majoritário na doutrina. O artigo 654 do Código Civil dispõe que é válida a outorga de poderes feita nas procurações realizadas em instrumento particular, por pessoas capazes e aptas a dá-las, de modo que o proprietário poderia, de forma escrita, conceder ao locatário a permissão de praticar atos em nome do condômino, com poderes específicos para atuar na assembleia. Todavia, a convenção pode exigir que a procuração tenha firma reconhecida para fins de produção de efeitos erga omnes (artigo 654, §2º, do Código Civil).

4 ANÁLISE JURISPRUDENCIAL DO TEMA

Consoante demonstrado nos tópicos anteriores, sabe-se que o tema debatido no presente trabalho, de modo geral, é controverso. Neste viés, pretende-se neste capítulo analisar os posicionamentos mais recentes encontrados do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) na tentativa de descobrir pontos consonantes e entender os principais argumentos contrários e favoráveis utilizados, em ordem cronológica, ensejando um panorama de como o ordenamento jurídico pátrio tem enfrentado a possibilidade do locatário influenciar nas deliberações das assembleias de condomínio. Foram encontrados seis decisões sobre o tema, sendo utilizadas as expressões “locatário”, “assembleia” e “condomínio” como critérios de busca.

De início, tem-se como primeiro julgado a ser analisado a Apelação Cível nº 2.0000.00.519714-8/000, feito pela 9ª Câmara Cível, com relatoria do desembargador Fernando Caldeira Brant, com julgamento no dia 20/09/2005, versando sobre o pedido de anulação de assembleia geral extraordinária realizada sem a presença do locatário ora recorrente.

Ao longo do voto do relator, acompanhado integralmente pelos demais julgadores, pode-se extrair que prevalecia o entendimento de que o direito de voto na

assembleia pertencia ao condômino locador, podendo o locador representá-lo por meio de procuração. Contudo, tal representação também poderia ser realizada por terceiro, o que se verificou no caso concreto, de modo que “(...) *estando a assembleia como ato jurídico perfeito e acabado, não cabe ao autor, mormente como simples locatário do imóvel, a impugnação dos atos ali praticados (...)*”. Ademais, o documento da procuração apresentada tinha data posterior à realização da assembleia, sendo negado o provimento do pleito.

Em consonância com esse posicionamento, tem-se o acórdão da Apelação Cível nº 1.0024.07.669163-3/001, de 30/06/2009, efetuado pela 18ª Câmara Cível, e com relatoria do desembargador Elpídio Donizetti. O condomínio recorrente argumentou que a assembleia realizada teve como principal propósito debater a colocação de aparelhos de segurança no prédio, despesa extraordinária, tendo sido contabilizados também os votos dos locatários presentes na reunião.

Foi negado o provimento, visto que o relator adotou a corrente da não legitimidade do locatário para votar nas pautas apresentadas pela assembleia, pois “(...) *a lei civil menciona votos dos condôminos, sendo certo que não tem o locatário tal condição (...)*”, bem como aduziu que o inquilino apenas teria direito ao voto no caso de assembleias sem o caráter extraordinário e caso o condômino não pudesse comparecer, conforme o artigo 24, §4º, da Lei nº 4.591/1964.

O julgamento da Apelação Cível nº 1.0702.11.025396-1/001 também considerou legítimo o disposto na Lei de edificações e incorporações, realizada pela 13ª Câmara Cível, com relatoria do desembargador Newton Teixeira Carvalho, na data de 04/04/2013. Neste caso, os recorrentes, locatários do condomínio réu em questão, argumentam a necessidade de anulação da assembleia que discutiu o reajuste do valor das contribuições condominiais, pois não foram informados quanto a realização desta, havendo uma suposta quebra dos requisitos essenciais à convocação.

Em seu voto, entendeu o relator que houve a convocação tempestiva e regular de todos os condôminos, de modo que não haveria motivos para anulação pleiteada:

“(...) Ademais, pela análise da convenção condominial e das normas legais pertinentes conclui-se que ainda que houvesse irregularidade na convocação da assembleia dela não se aproveitariam os apelantes, tendo em vista que não seriam aptos a participar da deliberação em questão.

Não bastasse a previsão convencional que restringe o direito de voto nas assembleias aos coproprietários (Item VIII, fls. 22), a própria legislação regente estatui que o locatário apenas possui direito a voto caso o condômino-locador não compareça às deliberações pertinentes às despesas ordinárias. (...)"

A 18ª Câmara Cível seguiu a mesma linha ao fundamentar também o acórdão pelo disposto na Lei 4.591/1964, conforme se observa pelo voto do relator desembargador João Cancio, no julgamento em 18/04/2013 da Apelação Cível nº 11.0079.11.006169-8/001, no qual os julgadores em unanimidade decidiram:

"(...) A Convenção de Condomínio, juntada às fls.32, estatui em sua cláusula quinta que as despesas comuns do condomínio serão igualmente rateadas entre os 04 (quatro) blocos do edifício. Contudo, é omissa quanto à realização de assembleia extraordinária para aprovação das mesmas, tratando apenas da assembleia geral anual, na qual, nos termos do art.24, §4º da Lei 4.965/61, pode haver deliberação de despesas extraordinárias, vedada a participação de locatários (...)."

Em vista dos julgados acima analisados, extrai-se que ao longo dos anos o TJMG tem entendido que de fato o condômino é titular do direito de participar e votar em assembleia, podendo o locatário ser ouvido apenas na ausência deste e se a assembleia não tratar de despesas extraordinárias, com respaldo no disposto no §4º, do artigo 24, da Lei 4.591/1964.

Todavia, por mais que o locatário não tenha acesso integral na tomada de decisões sobre o funcionamento do condomínio, tem-se que a jurisprudência do TJMG entende ser possível pedir a anulação de assembleias sobre despesas ordinárias, uma vez que é muitas vezes o responsável pelo pagamento destas, conforme explicado anteriormente.

Dessa forma, há o acórdão da Apelação Cível nº 1.0145.11.054365-2/001, relator desembargador Estevão Lucchesi, da 14ª Câmara Cível, julgamento em 11/07/2013:

"(...) Com efeito, a ilegitimidade de partes há de ser buscada na titularidade da relação jurídica de direito material deduzida em juízo. Na espécie, os locatários, como são responsáveis pelo pagamento das taxas condominiais, tem legitimidade para questionar a cobrança de certas verbas, bem como requerer a anulação de assembleia que afetou os valores correspondentes ao imóvel locado (...)."

Esse entendimento foi ratificado no julgamento em 29/01/2015, pelo voto do relator desembargador Marco Aurélio Ferenzini, também na 14ª Câmara Cível, na Apelação Cível nº 1.0079.10.013186-5/001:

“(...) Quanto à legitimidade ativa, embora tal questão já tenha sido decidida (fl. 25) e transitado livremente em julgado, vale ressaltar que o locatário é parte legítima para ajuizar ação com o propósito de anular assembleia de condomínio em que houve deliberação acerca de rateio de despesas ordinárias condominiais, pois a ele compete efetuar o pagamento de gastos e não ao locador (...)”

Assim, o TJMG apesar de restringir o direito ao voto do locatário, não o deixa desamparado por completo, visto que esse pode exigir a anulação de decisões das assembleias que o afetarão diretamente, tendo o poder de influenciar parcela da vida condominial em que está inserido.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente estudo teve como objetivo analisar a viabilidade da participação e o voto em nome próprio do locatário nas deliberações realizadas no âmbito das assembleias condominiais, sendo já reconhecida a possibilidade de voto do inquilino enquanto representante do locador, uma vez que esteja munido de procuração com firma reconhecida, conforme anteriormente explicado (artigo 654, §2º, do Código Civil).

Conforme demonstrando ao longo do trabalho, tal tema ganha relevância justamente pela possibilidade de um terceiro interferir na condução da vida social dos proprietários. O condomínio enquanto modelo composto por unidades autônomas e espaços físicos compartilhados busca manter a convivência harmoniosa entre os ocupantes do edifício, por meio do estabelecimento de regras de comportamento e administração do edifício, seja pela convenção, pelo regimento interno ou pelas deliberações feitas em assembleia. A legislação interna desse condomínio é construída por meio da proteção da autonomia das vontades, construída não pela mera soma destas, mas pela convergência de valores comuns entre os indivíduos que dividirão o mesmo ambiente.

Diante desse cenário, observou-se como primeiro ponto de conflito entender que o Código Civil de 2002 ao assegurar o direito dos condôminos de

deliberar em assembleia, não afastou a prerrogativa dos inquilinos em também participar na tomada de decisões, pois a revogação tácita não ocorre apenas pelo tema não ter sido tratado especificamente pela lei geral, mas apenas se o sistema desta for inconciliável com a redação dada pela lei especial.

Desse modo, o §4º, do artigo 24, da Lei nº 4.591/1964 não teria sido revogado tacitamente apenas por não ter qualquer menção sobre seu conteúdo reproduzido no Código Civil. Viu-se que o dispositivo permite a participação do inquilino juntamente aos condôminos em assembleia, desde que a mesma não discuta sobre despesas extraordinárias.

Entende-se pela possibilidade de participação e de voto do locatário nas assembleias como posição mais equânime entre os moradores do prédio, atendendo aos interesses de todos os afetados pelas normas condominiais. Conforme demonstrado ao longo do trabalho, apesar do locador proprietário ser o responsável por arcar tanto com as despesas ordinárias quanto com as extraordinárias, é permitido pelo artigo 25 da lei do inquilinato repassar ao locatário a obrigação de arcar com as despesas ordinárias, sendo justo que participe ativamente na tomada de decisões quanto a este tema.

Assim, o fato de a lei permitir o repasse das despesas ordinárias ao locatário demonstra o claro interesse deste em ao menos discutir sobre esta questão, não sendo capaz de decidir sobre despesas extraordinárias, ou seja, não interferindo em direitos concernentes apenas aos proprietários.

Portanto, é compatível a aplicação conjunta do disposto no artigo 1.335, inciso III, do Código Civil, e o artigo 24, §4º, da Lei 4.591/1964, pois a preocupação com os limites do poder do locatário em decidir sobre as questões atinentes apenas aos proprietários no âmbito condominial tem como instrumentos de salvaguarda a própria redação do §4º, consoante exposto, assim como a obrigatoriedade da convenção e do regulamento a todo possuidor e detentor das unidades autônomas, e os próprios votos dos outros condôminos.

Tal posicionamento é ratificado pelos julgados colacionados ao presente trabalho, de forma que o TJMG tende a não aceitar a participação integral do inquilino nas reuniões, respeitando a titularidade do condômino em relação ao direito de voto em assembleia. Assim, só poderão influenciar em deliberações que não tratem de despesas extraordinárias e apenas na ausência do locador.

Ressalta-se que há proteção ao direito dos condôminos moradores descritos na própria lei do inquilinato quanto aos poderes de influenciar na vida social que esse locatário terá, uma vez que não poderá votar no caso de despesas extraordinárias, cuja titularidade é apenas do proprietário. Tal limite também é observado nas próprias regras dispostas em convenção e regimento interno do condomínio, ensejando aos proprietários e locatários a possibilidade de participação conjunta na construção de uma convivência pacífica entre os moradores.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGHIARIAN, Hercules. **Curso de direito imobiliário**. 12ª edição. São Paulo: Atlas, 2015.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Direito das coisas**. São Paulo: Atlas, 2014.

BRASIL. **Código Civil (2002)**. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm> Acesso em 04/04/2019.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 4.567 de 04 de setembro de 1942**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657compilado.htm> Acesso em 04/04/2019.

BRASIL. **Lei Complementar nº 95 de 26 de fevereiro de 1998**. Disponível em: <<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/leicom/1998/leicomplementar-95-26-fevereiro-1998-363948-publicacaooriginal-1-pl.html>> Acesso em 20/04/2019

BRASIL. **Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm> Acesso em 04/04/2019

BRASIL. **Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm> Acesso em 04/04/2019.

_____. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Apelação Cível nº 2.0000.00.519714-8/000. Relator: desembargador Fernando Caldeira Brant. 9ª Câmara Cível. Data de julgamento: 20/09/2005. Disponível em: <<https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaPalavrasEspelhoAcordao.do?&numeroRegistro=9&totalLinhas=13&paginaNumero=9&linhasPorPagina=1&palavras=locatario%20e%20assembleia&pesquisarPor=ementa&orderByData=2&referenciaLegislativa=Clique%20na%20lupa%20para%20pesquisar%20as%20refer%EAncias%20cadastradas...&pesquisaPalavras=Pesquisar&>>>

_____. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Apelação Cível nº 1.0024.07.669163-3/001. Relator: desembargador Elpídio Donizetti. 18ª Câmara Cível. Data de julgamento: 30/06/2009. Disponível em: <<https://tj->

mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/5994242/100240766916330011-mg-1002407669163-3-001-1/inteiro-teor-12130219?ref=serp>.

_____. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Apelação Cível nº 1.0702.11.025396-1/001. Relator: desembargador Newton Teixeira Carvalho. 13ª Câmara Cível. Data de julgamento: 04/04/2013. Disponível em: <<https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaPalavrasEspelhoAcordao.do?&numeroRegistro=7&totalLinhas=13&paginaNumero=7&linhasPorPagina=1&palavras=locatario%20e%20assembleia&pesquisarPor=ementa&orderByData=2&referenciaLegislativa=Clique%20na%20lupa%20para%20pesquisar%20as%20refer%EAncias%20castradas...&pesquisaPalavras=Pesquisar&>>.

_____. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Apelação Cível nº 061698-44.2011.8.13.0079. Relator: desembargador João Cancio. 18ª Câmara Cível. Data de julgamento: 18/04/2013. Disponível em: <<https://tjmg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/114868217/apelacao-civel-ac-10079110061698001-mg?ref=juris-tabs>>.

_____. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Apelação Cível nº 0543652-43.2011.8.13.0145. Relator: desembargador Estevão Lucchesi. 14ª Câmara Cível. Data de julgamento: 11/07/2013. Disponível em: < <https://tjmg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/116035769/apelacao-civel-ac-10145110543652001-mg?ref=juris-tabs>>.

_____. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Apelação Cível nº 1.0079.10.013186-5/001. Relator: desembargador Marco Aurelio Ferenzini. 14ª Câmara Cível. Data de julgamento: 29/01/2015. Disponível em: < <https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaPalavrasEspelhoAcordao.do?&numeroRegistro=3&totalLinhas=13&paginaNumero=3&linhasPorPagina=1&palavras=locatario%20e%20assembleia&pesquisarPor=ementa&orderByData=2&referenciaLegislativa=Clique%20na%20lupa%20para%20pesquisar%20as%20refer%EAncias%20castradas...&pesquisaPalavras=Pesquisar&>>.

CALDAS, Gilberto. **Nova lei do inquilinato comentada**. São Paulo: Ediprax Jurídica, 1992.

DONIZETTI, Elpídio. **Curso didático de direito civil**. 6ª edição. Rio de Janeiro: Atlas, 2017.

ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **Condomínio edilício: aspectos de direito material e processual**. São Paulo: Atlas, 2015.

FRANCO, João Nascimento. **Condomínio**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997.

GODOY, Claudio Luiz Bueno de. **A Convenção de Condomínio: restrições à presença de pessoas na unidade**. In: Opinião Jurídica, Locação e Condomínio, Secovi-SP.

LOPES, João Batista. **Condomínio**. 10ª edição. revista, atualizada e ampliada. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Livro III: Do Direito das Coisas**. In: Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência. 11ª edição. Coordenador: Antonio Cezar Peluso. São Paulo: Manole, 2017.

OLIVEIRA, James Eduardo. **Código Civil anotado e comentado**. 2ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

PASCHOAL, João Paulo Rossi. **Inter-relações entre o condomínio edilício e a locação do imóvel urbano**. In: Opinião Jurídica, Locação e Condomínio, Secovi-SP.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Condomínio e incorporações**. 12ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

PINTO, Welington Almeida. **O condomínio e suas leis**. 4ª edição revisada. Belo Horizonte: Edições Brasileiras, 2000.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Condomínio edilício tendo o solo como única área comum**. São Paulo, 10/12/2003. Disponível em <http://www.irib.org.br/notas_noti/boletimel951a.asp>. Acesso em: 03/04/2019.

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário teoria e prática**. 12ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

VARELA, Antunes; LIMA, Peres e. **Código Civil Anotado**. Coimbra: Editora Limitada, 1987, volume 3.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direitos Reais**. 13ª edição. São Paulo: Editora Atlas s.a., 2013, volume 5.

VIANA, Marco Aurelio da Silva. **Manual do condomínio edilício: arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2009.