

PARECER TÉCNICO – JURÍDICO

CLIENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OURO VERMELHO II

ASSUNTO: Necessidade de aprovação da previsão orçamentária anual

Trata-se de consulta acerca da regularidade da assembleia geral realizada no âmbito do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OURO VERMELHO II, especialmente no que se refere à rejeição da previsão orçamentária apresentada, ao encerramento do item da pauta sem votação de proposta alternativa e às consequências jurídicas decorrentes da ausência de aprovação de orçamento para o exercício seguinte.

Primeiramente, cumpre informar, a previsão orçamentária anual constitui instrumento essencial à administração condominial, sendo por meio dela que se estimam as receitas e despesas necessárias à manutenção das atividades ordinárias, à continuidade dos serviços essenciais e à preservação do patrimônio comum.

Desse modo, a ausência de aprovação de orçamento para o exercício seguinte compromete diretamente a gestão financeira do condomínio, pois impede o adequado planejamento das despesas, inviabiliza a recomposição inflacionária dos contratos e expõe a coletividade condominial ao risco concreto de déficit operacional.

É importante ressaltar que, no cenário econômico atual, houve aumento generalizado dos custos que compõem a estrutura operacional do condomínio. Despesas com serviços de portaria, vigilância, limpeza, manutenção, energia elétrica, insumos, contratos técnicos e demais obrigações ordinárias sofreram reajustes significativos, acompanhando a elevação da inflação e dos custos da cadeia produtiva.

Assim, a manutenção da taxa ordinária atualmente praticada, sem atualização por meio de previsão orçamentária aprovada em assembleia, não se mostra suficiente para absorver tais aumentos, o que inevitavelmente levará à insuficiência de caixa para custeio das despesas futuras.

Some-se a isso o fato de que o condomínio encontra-se em fase de cumprimento das condicionantes impostas pela Administração Pública para obtenção das licenças necessárias para a regularidade do condomínio, o que acarretará custos adicionais relevantes, incluindo despesas técnicas, cartorárias, administrativas e eventuais adequações estruturais exigidas pelos órgãos competentes.

61 3542-1290 

secretaria@bayma.adv.br 

Tais gastos não estão contemplados na arrecadação ordinária atualmente vigente, circunstância que reforça ainda mais a necessidade de aprovação de nova previsão orçamentária capaz de assegurar equilíbrio financeiro e continuidade dos serviços condominiais.

Dessa forma, a ausência dessa deliberação poderá resultar em inadimplemento de obrigações, interrupção de serviços essenciais, necessidade de rateios emergenciais e, consequentemente, prejuízos diretos a todos os condôminos.

Ademais, no que diz respeito à condução da assembleia, verifica-se que a proposta orçamentária apresentada pela administração foi regularmente submetida à votação e rejeitada pelos presentes.

Contudo, a rejeição de uma proposta não elimina a necessidade de deliberação sobre o tema, sobretudo quando se trata de matéria essencial à gestão financeira do condomínio, ao contrário, uma vez rejeitada a proposta inicial, deve-se oportunizar aos condôminos a apresentação de alternativas, submetendo-as à votação até que se alcance deliberação válida.

A assembleia é órgão soberano, e sua função deliberativa não pode ser suprimida por decisão unilateral da presidência dos trabalhos.

Nesse sentido, eis a propósito julgado do E. TJDFT sobre decisão unilateral tomada por presidente de assembleia:

CONDOMÍNIO. ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA. AUMENTO DE TAXA CONDOMINIAL - COMUNICAÇÃO NO EDITAL DE CONVOCAÇÃO. FORMA DE CONVOCAÇÃO DOS CONDÔMINOS NÃO OBSERVADA. VOTO MINERVA - AUSÊNCIA DE CRITÉRIOS DE DESEMPATE DE VOTAÇÃO EM CONVENÇÃO - **NECESSIDADE DE DELIBERAÇÃO PELA ASSEMBLÉIA**. NULIDADE. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

(...)

9. No caso, depois de realizada a votação e constatado o empate sobre o “aumento da taxa condominial”, a presidente da mesa, após ouvir orientação no sentido de que “geralmente o voto minerva é dado pelo presidente da assembleia”, atribuiu o voto minerva ao Síndico do condomínio (ID 11427960). Verifica-se, assim, irregularidade na definição do critério de desempate: a) porque não houve votação da assembléia para esse fim; e b) porque o critério fora definido depois de realizada a votação e constatado o empate.

(...)

(Acórdão 1215325, 0705245-88.2019.8.07.0009, Relator(a): ASIEL HENRIQUE DE SOUSA, TERCEIRA TURMA RECURSAL, data de julgamento: 12/11/2019, publicado no Dj: 22/11/2019.) (Grifo Nosso)

Assim, ao impedir que os presentes apresentassem e votassem proposta orçamentária alternativa, a presidente da assembleia extrapolou os limites de sua função, que é meramente organizadora e não decisória.

61 3542-1290 

secretaria@bayma.adv.br 

Compete à presidência conduzir os trabalhos, garantir a ordem e submeter as matérias à votação, mas não lhe é permitido impedir a deliberação quando a matéria consta expressamente da pauta e há interesse dos condôminos em deliberar.

O encerramento do item sem votação alternativa caracteriza cerceamento do direito de deliberação coletiva, afronta ao princípio democrático que rege as assembleias condominiais e esvaziamento do próprio objeto da convocação.

Trata-se, portanto, de conduta irregular, que compromete a regularidade do procedimento assemblear e torna o tema da previsão orçamentária juridicamente não deliberado, impondo a necessidade de nova assembleia para apreciação adequada da matéria.

Repisa-se, a manutenção da taxa ordinária atualmente praticada, sem aprovação de nova previsão orçamentária, conduz inevitavelmente à insuficiência financeira do condomínio.

Isso ocorre porque os valores arrecadados foram fixados com base em realidade econômica anterior, não contemplando os reajustes já ocorridos nem os custos futuros.

A continuidade da arrecadação nesses moldes implicará, com elevado grau de probabilidade, no consumo de eventual caixa existente, na impossibilidade de cumprimento das obrigações financeiras e na necessidade de adoção de medidas emergenciais, como rateios extraordinários, que impactam de forma abrupta os condôminos e elevam os índices de inadimplência.

Nesse contexto, não se pode atribuir à atual administração qualquer responsabilidade pela eventual insuficiência futura de caixa, uma vez que a gestão condominial está vinculada às deliberações assembleares e não possui competência para majorar a taxa ordinária sem autorização da assembleia.

Assim, tendo sido rejeitada a proposta apresentada e tendo sido impedida a votação de alternativa, a administração encontra-se juridicamente limitada à arrecadação atualmente vigente, mesmo ciente de sua insuficiência.

Não há, portanto, omissão administrativa, mas sim impossibilidade jurídica de atuação, decorrente da ausência de deliberação assemblear válida.

Dessa forma, eventual déficit financeiro que venha a ocorrer não poderá ser imputado à administração atual, pois decorre diretamente da não aprovação de previsão orçamentária adequada e da impossibilidade de reajuste da taxa ordinária sem autorização coletiva.

A responsabilidade pela definição das receitas condominiais é da assembleia, e, inexistindo deliberação válida, a administração apenas executa a arrecadação existente, sem margem legal para alterações unilaterais.

Nesse sentido, vejamos a jurisprudência do E. TJDFT sobre o tema:

APELAÇÃO CÍVEL. PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. AUSÊNCIA DE ASSEMBLEIA PARA REAJUSTE DA TAXA CONDOMINIAL. IRREGULARIDADE DO REAJUSTE. SENTENÇA MANTIDA.

1. As deliberações condominiais são realizadas em assembleia, a ser convocada pelo síndico, consoante artigo 1.348, inciso I, do Código Civil.

2. Inexistindo deliberação em assembleia, não há como se permitir o reajuste realizado de forma unilateral pelo condomínio.

3. Recurso conhecido e não provido.

(Acórdão 1389518, 0703695-54.2021.8.07.0020, Relator(a): EUSTÁQUIO DE CASTRO, 8ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 25/11/2021, publicado no DJe: 07/12/2021.) (Grifo Nosso)

Diante desse cenário, conclui-se que a aprovação de previsão orçamentária para o exercício seguinte é medida imprescindível e urgente, especialmente diante do aumento generalizado dos custos operacionais e das despesas adicionais do condomínio, orientando que seja chamada uma nova assembleia geral dos condôminos para que possam deliberar especificamente sobre a necessidade de se aprovar um orçamento para o exercício seguinte.

Conclui-se, ainda, que a conduta da presidente da assembleia ao impedir a votação de proposta alternativa revelou-se irregular e contrária à natureza deliberativa da assembleia condominial, razão pela qual o tema deve ser novamente submetido à apreciação dos condôminos.

Por fim, reconhece-se que a atual administração não pode ser responsabilizada por eventual insuficiência financeira futura, uma vez que a taxa ordinária vigente já se mostra insuficiente e não houve aprovação assemblear que autorizasse sua atualização.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Brasília-DF, 25 de abril de 2026.

BAYMA ADVOCACIA

61 3542-1290 

secretaria@bayma.adv.br 