



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.169.865 - DF (2009/0237862-0)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : CONDOMÍNIO DA SQS 312 BLOCO F
ADVOGADA : URSULA CORDEIRO GROCHEVSKI E OUTRO(S)
RECORRIDO : ANTÔNIO JOSÉ GADELHA
ADVOGADO : FERNANDO BARBOSA DE SOUZA E OUTRO(S)

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 *quorum* (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.

ACÓRDÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo Filho, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 13 de agosto de 2013(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.169.865 - DF (2009/0237862-0)

RECORRENTE : CONDOMÍNIO DA SQS 312 BLOCO F
ADVOGADA : URSULA CORDEIRO GROCHEVSKI E OUTRO(S)
RECORRIDO : ANTÔNIO JOSÉ GADELHA
ADVOGADO : FERNANDO BARBOSA DE SOUZA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Antonio José Gadelha Alves ajuizou ação "de anulação de assembléia" com pedido de antecipação de tutela em face do Condomínio do edifício situado na SQS 312, Bloco F, em Brasília -DF. Informa que, após a aquisição de seu apartamento, tomou ciência de que, em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 27 de fevereiro de 2008, foi aprovada a definição do procedimento e locais para instalação de ar condicionado, fixando que os condôminos que tinham aparelhos instalados fora das especificações disporiam do prazo de 60 dias para se adequarem às novas normas internas.

Sustenta que apenas 15 condôminos participaram da assembléia - número inferior ao *quorum* mínimo estabelecido pela convenção do condomínio para deliberações dessa natureza - visto que exige maioria qualificada, representando mais de 2/3 dos proprietários. Aduz, ademais, que apenas 11 votos podem ser considerados, pois a Convenção do Condomínio veda a constituição, como procurador, do síndico ou de membro do Conselho Consultivo.

O Juízo da Quarta Vara Cível da Circunscrição Judiciária de Brasília concedeu a antecipação dos efeitos da tutela para anular a Assembléia do Condomínio réu, por ter ocorrido em desacordo com a convenção (fl. 13).

Interpôs o réu agravo de instrumento para o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, que negou provimento ao recurso.

A decisão tem a seguinte ementa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ASSEMBLÉIA GERAL DE CONDOMÍNIO - ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO - QUORUM QUALIFICADO - INOBSERVÂNCIA - NULIDADE. COM A EDIÇÃO DA LEI 10.931/04, QUE ALTEROU A REDAÇÃO DO ART. 1.351 DO CÓDIGO CIVIL, NÃO MAIS SE EXIGE QUORUM QUALIFICADO DE DOIS TERÇOS DOS CONDÔMINOS PARA ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO, REMANESCENDO TAL REGRA APENAS PARA MUDANÇA DA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CONVENÇÃO. APESAR DE O ART. 1.352 DO CITADO DIPLOMA LEGAL ESTABELECEER QUE AS DELIBERAÇÕES EM ASSEMBLÉIA DEVAM SER TOMADAS POR MAIORIA DE VOTOS DOS CONDÔMINOS PRESENTES, EXPRESSAMENTE RESSALVA A POSSIBILIDADE DE EXIGÊNCIA DE QUORUM ESPECIAL, DESDE QUE ASSIM PREVEJA A CONVENÇÃO CONDOMINIAL.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Interpôs o Condomínio recurso especial, com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, sustentando violação ao art. 1.351 do CC/2002.

Afirma que, com o advento da Lei 10.931/2004, foi alterada a redação do art. 1.351, que deixou de exigir o *quorum* de 2/3 dos votos de condôminos para alteração do regimento interno de condomínios edilícios.

Sustenta que a convenção de condomínio tem de conter os direitos e deveres dos condôminos, ostentando caráter duradouro, não se limitando a questões circunstanciais, que devem ser disciplinadas pelo regimento interno.

Aduz que, com a vigência da Lei n. 10.931/2004, o regimento interno - à luz dos arts. 1.352 e 1.353 - pode ser alterado em primeira convocação, pela maioria dos condôminos que representem ao menos metade das frações ideais; ou, em segunda convocação, pela maioria dos presentes.

Em contrarrazões afirma o recorrido que o art. 1.531 do Código Civil impõe quorum qualificado para alteração da Convenção de Condomínio "ou do Regimento interno quando este integrar aquela".

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.169.865 - DF (2009/0237862-0)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : CONDOMÍNIO DA SQS 312 BLOCO F
ADVOGADA : URSULA CORDEIRO GROCHEVSKI E OUTRO(S)
RECORRIDO : ANTÔNIO JOSÉ GADELHA
ADVOGADO : FERNANDO BARBOSA DE SOUZA E OUTRO(S)

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 *quorum* (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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2. Para logo, consigno que, conforme precedentes do STJ, se o julgamento da matéria jurídica for ultimado, mesmo que em apreciação de agravo de instrumento, o decidido não pode ser reapreciado em sede de apelação, em vista da preclusão.

Note-se:

PROCESSO CIVIL E DIREITO CIVIL. FAMÍLIA. AÇÕES DE REGULAMENTAÇÃO DE VISITAS E MEDIDA CAUTELAR. CRIANÇA POSSÍVEL VÍTIMA DE ABUSO SEXUAL. SUSPENSÃO DA VISITAÇÃO PATERNA. REALIZAÇÃO DE PERÍCIA PSICOLÓGICA. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DO ASSISTENTE TÉCNICO. NULIDADE. SENTENÇA PROLATADA. INEXISTÊNCIA DE PERDA DO OBJETO.

[...]

3. Se o julgamento de matéria jurídica for ultimado, mesmo que em apreciação de agravo de instrumento, as conclusões ali exaradas são infensas à nova análise em sede de apelação, por força do empeco da preclusão. Nessas hipóteses, a prolatação de sentença não provoca a perda do objeto do recurso especial originado da interlocutória.

4. Recurso especial provido.

(REsp 1153849/PR, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Rel. p/ Acórdão Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/11/2010, DJe 11/03/2011)

No mesmo diapasão:

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INVESTIGAÇÃO DE PATERNIDADE CUMULADA COM PETIÇÃO DE HERANÇA. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. SÚMULA N. 284/STF. ILEGITIMIDADE PASSIVA. COISA JULGADA. AGRAVO DE INSTRUMENTO JULGADO APÓS PROLAÇÃO DE SENTENÇA. PERDA DE OBJETO. NÃO OCORRÊNCIA.

[...]

2. A orientação do STJ de que a superveniência de sentença de mérito acarreta a perda do objeto do agravo de instrumento deve ser observada com ponderação e a perda de objeto do agravo há de ser verificada no caso concreto, visto que, em determinadas situações, a utilidade do agravo mantém-se incólume mesmo após a prolação da sentença.

3. Recurso especial parcialmente conhecido e provido.

(REsp 962.117/BA, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 04/08/2011, DJe 05/09/2011)

PROCESSUAL CIVIL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONTRA DECISÃO QUE INADMITIU ASSISTÊNCIA SIMPLES. SUPERVENIÊNCIA DE SENTENÇA DE MÉRITO. PERDA DO OBJETO. NÃO OCORRÊNCIA. INTERESSE DE AGIR AFERIDO EM CONCRETO.

1. Inexistente a alegada violação do art. 535 do CPC, pois a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, como se depreende da análise do acórdão recorrido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2. Esta Corte Superior tem entendimento consolidado no sentido de que a prolação de sentença de mérito, mediante cognição exauriente, enseja a superveniente perda de objeto do agravo de instrumento.

3. A aplicação desta orientação jurisprudencial, todavia, deve ser feita com parcimônia. Isto porque a perda de objeto do agravo de instrumento não deve ser analisada em abstrato. O destino a ser dado ao agravo de instrumento, depois de proferida a sentença, depende do conteúdo da decisão impugnada.

4. Haverá casos - como na apreciação da tutela de urgência - em que a sentença superveniente, por ser prolatada após um juízo amparado em cognição exauriente, esvaziará o conteúdo do recurso de agravo.

Em outras situações, contudo, a utilidade do agravo de instrumento permanece intacta, ainda que sobrevenha sentença.

5. Tanto é assim, que o próprio Código de Processo Civil, em seu art. 559, determina que, "a apelação não será incluída em pauta antes do agravo de instrumento interposto no mesmo processo". Ora, se podem coexistir agravo de instrumento e apelação, é porque esse não restou prejudicado com a prolação da sentença.

6. No caso dos autos, é evidente que o interesse do recorrente em ingressar na lide como assistente não ficou deteriorado com a prolação da sentença, até porque, trata-se de uma questão processual que não foi envolvida no julgamento do mérito.

Recurso especial provido.

(REsp 1233290/PR, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 26/04/2011, DJe 03/05/2011)

Com efeito, observo que não é caso de retenção do recurso especial, pois a decisão recorrida apreciou a tese de mérito central, que constitui a causa de pedir da ação, de modo que a decisão interlocutória enseja o exaurimento do objeto do próprio recurso especial (nesse sentido, são os seguintes precedentes: AgRg na MC 18.176/DF, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA; REsp 966.163/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA).

3. A questão controvertida consiste em saber: diante da modificação promovida no art. 1.351 do Código Civil pela Lei n. 10.931/2004 - que deixou de disciplinar o *quorum* para modificação do regimento interno de condomínio edilício -, se ainda assim é possível à convenção impor *quorum* qualificado para a sua alteração.

A decisão de primeira instância anotou:

As regras de convenção de condomínio são as normas que disciplinam as relações entre condomínio e condôminos.

[...]

Posto isso, antecipo os efeitos da tutela para anular a Assembléia Geral Extraordinária do Condomínio do Bloco F da SQS 312 de 27/02/2008, por ter ocorrido em desacordo com a Convenção de Condomínio, de fls. 22/34. (fl. 13)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

O acórdão recorrido consignou:

De acordo com o art. 12, parágrafo único, alínea “e”, da Convenção do Condomínio ora agravante (fl. 44), “*será exigida maioria qualificada de no mínimo **dois terços** do total dos condôminos, para aprovação e **alteração do Regimento Interno***”.

In casu, conforme consignado no Edital de Convocação para a Assembléia Geral Extraordinária realizada em 27.02.08 (fl. 51), um dos assuntos em pauta de deliberação refere-se à “*discussão e definição dos procedimentos e locais para instalação de aparelhos de ar condicionado no edifício, com a **necessária alteração do art. 9º do regimento interno***” (Grifei).

Ora, considerando que das vinte e quatro unidades autônomas do Bloco F da SQS 312 (fl. 38), apenas **quinze** condôminos compareceram e assinaram a lista de presença (dentre os quais nove por meio de procuração), conforme registrado em ata (fl. 52), indubitável que não foi respeitado o mínimo de dois terços dos votos dos condôminos para a aprovação da pretendida alteração regimental, que corresponde, nesse caso, a 16 votos, pelo menos.

É certo que, com a edição da Lei 10.931/04, que alterou a redação do art. 1.351 do Código Civil, não mais se exige o *quorum* especial de dois terços dos condôminos para alteração do Regimento Interno, remanescendo a obrigatoriedade dessa regra apenas para mudança da Convenção do Condomínio.

Tal fato, entretanto, não afasta a possibilidade de fixação de *quorum* qualificado também para alteração do Regimento Interno. Logo, apesar de o art. 1.352 do citado diploma legal estabelecer que as deliberações em assembléia devam ser tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, expressamente ressalva a hipótese de exigência de *quorum* especial, desde que prevista em Convenção condominial, como é o caso dos autos.

Nesse sentido, é o entendimento consolidado no enunciado nº 248 da III Jornada de Direito Civil/2004: “O *quorum* para alteração do regimento interno do condomínio edilício **pode ser livremente fixado em convenção**” (Grifei)

Logo, inequívoca a prova da verossimilhança do direito invocado e o perigo de grave dano, sendo, pois, irrepreensível a r. decisão que antecipou os efeitos da tutela de declaração de nulidade da Assembléia Geral Extraordinária em questão.

Isto posto, **nego provimento** ao agravo de instrumento. (fls. 119 e 120)

4. Por primeiro, vale registrar a lição de Caio Mário da Silva Pereira no sentido de que “a circunstância de viverem os condôminos no mesmo prédio, pode-se dizer até na mesma casa, tomada esta palavra em sentido mais amplo, sujeita-os todos à observância de regras de comportamento mais rígidas do que as de normação das relações entre condôminos, e a todos impõe deveres mais severos” (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínios e Incorporações*. 10 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000, p. 150).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Dessarte, é certo que, ao optar por morar em um condomínio edilício, o indivíduo espontaneamente se sujeita a normas mais rígidas, devendo sempre agir dentro dos limites dos seus direitos, tendo uma atuação refletida, que leve em consideração os interesses dos demais moradores e do condomínio, prevenindo a indesejável quebra da harmonia naquele agrupamento.

Nesse passo, em se tratando de condomínio edilício, o legislador, atento à realidade das coisas, ciente de que a convivência nesse condomínio especial tem muitas peculiaridades, promoveu regramento específico, limitando o direito de propriedade, visto que a harmonia exige a existência de um espírito de cooperação, solidariedade, mútuo respeito e tolerância, que deve nortear o comportamento dos condôminos.

4.1. Ademais, há ainda o dever, por parte de todos os moradores, visitantes e empregados do condomínio, de observância às normas internas.

Com efeito, ao fixar residência em um condomínio edilício, é automática e implícita a adesão às suas normas internas que submetem a todos, para manutenção da higidez das relações de vizinhança:

O condômino que for residir em prédio de apartamento ou for utilizar-se de um conjunto de comercial sabe, perfeitamente, que terá de obedecer à convenção de condomínio e ao regulamento interno do edifício.

Esses dos instrumentos determinam todas as regras para o bom funcionamento do prédio, contendo normas e proibições que possibilitem uma convivência harmônica entre os condôminos. **É salutar que sejam respeitados os artigos da convenção, de forma preventiva, pois se, cada vez que houver uma transgressão aos preceitos ali estabelecidos, o condômino tiver de recorrer ao Judiciário, o convívio torna-se insuportável.** Existem situações tão graves, principalmente no que tange às vagas de garagem, que os condôminos chegam às vias de fato, com agressões físicas. **Morar em apartamento requer uma grande tolerância em relação aos vizinhos e importa uma limitação ao direito de propriedade.** (MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Limitações ao Direito de Propriedade*. 2 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005, p. 179 e 180)

Nessa toada, 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, na verdade, não tem, assim como toda a "ordem jurídica a preocupação de levantar paredes em torno da atividade individual. O ideal é que cada homem possa realizar os seus fins de maneira mais ampla, mas é intuitivo que não poderia coexistir o arbítrio de cada um como o dos demais sem uma delimitação harmônica das liberdades, consoante clássico ensinamento de Kant.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Desse modo, o Direito delimita para libertar: quando limita, liberta". (REALE, Miguel. Lições Preliminares de Direito. 27 ed. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 64)

Com efeito, orienta a Súmula 260/STJ que a convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos.

Os direitos e deveres dos condôminos estão definidos nos arts. 1.335 a 1.347 do Código Civil e na "Convenção de Condomínio" (STJ, Súmula 260; EJUSTJ, 8:76, 12:65, 13:65), que **é um ato-regra gerador de direito estatutário ou corporativo, aplicável não só aos que integram a comunidade, como também a todos os que nela se encontrem na condição permanente ou ocasional de "ocupantes". Tem natureza institucional, decorrente da expressão volitiva do grupo condominial, que, conseqüentemente, deverá segui-la em prol do condomínio**, sob pena de responder pelos danos causados.

[...]

Será preciso lembrar que, além das cláusulas do ato que institui o condomínio e das avençadas pelos consortes, a Convenção, feita por escritura pública, ou por instrumento particular, deverá, como já dissemos, conter: [...] c) a competência assemblear, modo de sua convocação (por meio de notificação, edital etc.) e *quorum* exigido para as deliberações [...] o regimento interno, que é o conjunto de normas que complementam as disposições da Convenção, minudenciando questões alusivas aos interesses condominiais... (DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas*. 25 ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 231-233)

É como diz Washington de Barros Monteiro: os direitos de vizinhança constituem limitações impostas pela boa convivência social, que se inspira na lealdade e na boa-fé. A propriedade deve ser usada de tal maneira que torne possível a coexistência social. **Se assim não se procedesse, se os proprietários pudessem invocar uns contra os outros seu direito absoluto e ilimitado, não poderiam praticar qualquer direito, pois as propriedades se aniquilariam no entrechoque de suas várias faculdades.**

Outro conceito bastante elucidativo é o de Silvio Rodrigues reconhecendo que os direitos de vizinhança são "limitações impostas pela lei às prerrogativas individuais e com o escopo de conciliar interesses de proprietários vizinhos, reduzindo os poderes inerentes ao domínio, de modo a regular a convivência".

Os recíprocos direitos e deveres dos vizinhos podem ser de natureza positiva (fazer) e negativa (não fazer).

[...]

A natureza jurídica dos direitos de vizinhança é a de limite legal ao exercício do direito de propriedade e os deveres impostos aos vizinhos se qualificam como obrigações *propter rem*, nascendo com a titularidade e acompanhando-a. (MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Direito das Coisas*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007, p. 181 e 182)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Há, ainda, o dever de cumprimento daquelas disposições aprovadas pelos próprios condôminos na Convenção do Condomínio, as quais constituem lei particular do agrupamento dos integrantes deste, e estão sujeitos a ... obediência.

[...]

Trata-se, é bem verdade, de normas restritivas da liberdade individual, mas, da mesma forma que toda vida em sociedade impõe a cada um limitações à sua atuação livre em benefício do princípio social de convivência, assim também naquele pequeno agrupamento de pessoas, que compõem uma comunidade especial, adotando como normas convenientes à tranquilidade interna desta certas limitações à liberdade de cada um em proveito da melhor harmonia do todo, têm aquelas restrições e limitações um sentido de princípios de disciplina social interna, de natureza cogente a todos o que penetram no círculo social restrito. Mesmo pessoas estranhas ao agrupamento, pelo fato de virem a freqüentar ainda que transitoriamente o edifício, estão submetidas à observância das normas internas...

[...]

Parecerá, à primeira vista, exorbitante da natureza estatutária da norma particular esta extensão, pois compreende-se que os co-proprietários do edifício possam autolimitar as suas liberdades, mas que não possam atingir a esfera de liberdade alheia. A questão, porém, não é bem esta. Sentindo o imperativo de estatuir regras de comportamento convenientes à tranquilidade, ao conforto, à higiene do edifício, em proveito de todos, a norma regulamentar interna tem a natureza de lei particular daquele agrupamento, aplicável aos seus membros como a qualquer estranho que penetre no seu recinto, aos quais é extensivo o mesmo raciocínio: ninguém é obrigado a entrar em um edifício do qual não é condômino, mas se ali penetra, está adstrito à obediência das regras estabelecidas pelos proprietários, cujas restrições não devem ser contrariadas.

[...]

Cumpre observar que ao falar a lei em "proprietário" de apartamentos não usa o vocábulo em sentido estrito, de forma que se possa entender que, por ser regra de exceção, mereça hermenêutica restritiva (odiosa restringenda). Não. Quando a lei fala em "proprietário", não se quer referir ao momento da utilização, porém ao da constituição do condomínio, e assim se entenderá que a referência ao proprietário é extensiva a quem se sub-rogue na sua situação, ainda como mero detentor ou usuário. Todos os que organizam o condomínio são compelidos a respeitar a regra proibitiva, seja pessoalmente, seja por intermédio daqueles a quem aluguem ou emprestem o apartamento, por ser evidente que o direito cedido traz as mesmas qualidades anteriores à cessão. Se o proprietário tem o direito de uso e gozo, porém cativo de tais limitações, ao transferir a outrem o mesmo uso e o mesmo gozo, não pode fazê-lo senão gravado de iguais restrições, como está expresso no art. 20 da nova lei.

[...]

Fixando a posição doutrinária que havíamos defendido, a nova lei veio dar extensão genérica aos preceitos componentes da convivência e boa vizinhança a todos os ocupantes do imóvel, a qualquer título (art. 20), ainda que eventualmente. (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínios e incorporações*. 10 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000, p. 150-154)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4.2. Com efeito, para propiciar a vida em comum, cabe aos condôminos observar as disposições contidas na convenção de condomínio, que tem clara natureza estatutária:

Na vida da propriedade horizontal não basta o ato de sua criação.

Os problemas decorrentes da vizinhança próxima, a necessidade de regulamentar o comportamento dos que se utilizam dos apartamentos e usam as partes comuns, o resguardo do patrimônio coletivo, a imprescindibilidade de se coibir a conduta desrespeitosa aos direitos recíprocos dos co-proprietários, a desconformidade de padrões de educação destes, a conveniência de se estabelecer um regime harmônico de relações que elimine ou reduza ao mínimo as zonas de atritos implicam na instituição de um *estatuto disciplinar* das relações internas dos condôminos, ou *convenção* do condomínio.

[...]

A solução ideal preconizada é, pois, a conciliação da liberdade de iniciativa com a regulamentação legal, a *convenção* livre dos condôminos, com a determinação de *padrões legais* mínimos.

A lei prescreve os direitos e obrigações dos condôminos, e deve considerar-se irredutível a sua fixação. Partindo de que a convivência em um mesmo edifício deve subordinar-se a um complexo de normas mínimas de comportamento, o legislador estatui um *standard de deveres*, com a correlata correspondência de faculdades e um complexo de direitos, a que correspondem ora deveres particulares dos demais condôminos, ora deveres gerais negativos.

A seu lado, cumpre aos interessados redigir a *convenção*, reunindo as normas reguladoras do condomínio, de forma a suprir as disposições legais no que diz respeito às condições particulares de cada edifício, aumentando a soma de deveres, pautando o comportamento individual em benefício da coexistência, estabelecendo critérios de solução das divergências, máximas de orientação das deliberações, forma de convocação da assembléia, *quorum* de instalação e votação etc.

Desta conciliação do mínimo legal de normas disciplinares, com a liberdade de deliberar, resulta a *convenção do condomínio*, a normação da convivência interna, que é própria de cada edifício.

[...]

Mas a sua ligação com o contrato é apenas formal. Na essência, ela mais se aproxima *da lei*. Com efeito, repete-se com frequência e autoridade que o contrato faz lei *entre as partes*, pois que, quanto a terceiros, é *res inter alios*. Já o mesmo não se dá com a Convenção que desborda dos que participara de sua elaboração ou de sua votação. Estendendo-se para além dos que assinaram e seus sucessores e sub-rogados, vai alcançar também pessoas estranhas. Não encontraria, por exemplo, explicação na teoria do contrato uma disposição regulamentar proibitiva do uso do elevador social para subida de certos volumes, pois que uma tal "cláusula contratual" seria oponível ao signatário da convenção, ao seu sucessor *inter vivos* ou *causa mortis*, ao seu locatário etc. Mas a um estranho ela não se aplicaria. E, no entanto, obriga. É porque algo mais existe do que uma relação contratual.

[...]

Dada a sua própria natureza, as regras de comportamento de cada edifício



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

têm sentido *normativo*. Obrigam aos que compõem aquele Condomínio e aos que habitam o edifício ou dele se utilizam, ainda que eventualmente.

[...]

60. O caráter normativo da convenção do condomínio é pacificamente reconhecido. Sua força cogente aos condôminos, seus sucessores e sub-rogados, e eventualmente às pessoas que penetram naquele círculo fechado, representado pelo edifício, é aceita sem relutâncias.

[...]

Estas normas são, pois, uma *fonte formal* de direito, têm força obrigatória, e o direito que destarte se constitui é chamado de *estatutário*, ou *corporativo*.

[...]

Uma vez aprovada pelo *quorum regular*, a Convenção adquire força obrigatória. Impõe-se, obviamente, aos seus signatários. Não há mister, neste passo, qualquer esclarecimento. Quem assinar obriga-se com isto. Mas, e aqui se caracteriza bem a sua natureza estatutária, desborda dos que deram sua aprovação e vai alcançar os condôminos que não assinaram, estendendo-se-lhes a sua força cogente. Mais longe ainda, impõe-se também aos que recusaram sua aprovação ou sua assinatura por discordarem total ou parcialmente de sua preceituação. Se fosse possível a qualquer condômino, por se ausentar ou pelo voto contrário, furtar-se ao imperativo da normação convencional, esta seria nada. O titular de direitos sobre uma unidade tem a faculdade de discordar, de votar contra, de fazer discurso, de opor-se ao preceito, até o momento da aprovação. Uma vez obtida esta, *tollitur quaestio*. **A convenção passa a ser a lei daquela comunidade, e seus dispositivos obrigam a todos o condomínio. Sujeita mesmo a própria Assembléia (BENDERSKY), salvo a esta a faculdade de alterá-lo regularmente.**

[...]

Assim é que a normação privada, decorrente da Convenção, pode ser invocada contra qualquer pessoa que, ainda transitoriamente, ocupe qualquer parte do edifício.

[...]

Mas, enquanto não for judicialmente informado, o dispositivo da Convenção regularmente aprovada prevalece e tem a força obrigatória. Salvo, evidentemente, se a própria comunidade, pelo seu órgão deliberativo - Assembléia Geral - e pelo *quorum* regulamentar, alterar a Convenção... (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 10 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000, p. 123-135)

Esses são também os precedentes das turmas que compõem a Segunda Seção do STJ, reconhecendo a natureza estatutária da convenção de condomínio e, por conseguinte, a imediata aplicação do regime jurídico vigente:

Condomínio. Multa. Aplicação do art. 1.336, § 1º, do Código Civil de 2002. Precedentes da Corte.

1. Já assentou esta Terceira Turma que a “natureza estatutária da convenção de condomínio autoriza a imediata aplicação do regime jurídico previsto no novo Código Civil, regendo-se a multa pelo disposto no respectivo art. 1.336, § 1º” (REsp nº 722.904/RS, de minha relatoria, DJ de 1º/7/05).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp 663436/SP, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/03/2006, DJ 01/08/2006, p. 432)

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL - CONDOMÍNIO - TAXAS CONDOMINIAIS - MULTA CONDOMINIAL DE 20% PREVISTA NA CONVENÇÃO, COM BASE NO ARTIGO 12, § 3º, DA LEI 4.591/64 - REDUÇÃO PARA 2% QUANTO À DÍVIDA VENCIDA NA VIGÊNCIA DO NOVO CÓDIGO CIVIL - REVOGAÇÃO PELO ESTATUTO MATERIAL DE 2002 DO TETO ANTERIORMENTE PREVISTO POR INCOMPATIBILIDADE - VIOLAÇÃO INFRACONSTITUCIONAL - INOCORRÊNCIA - MULTA PROTETÓRIA - ADEQUAÇÃO À ESPÉCIE.

1 - In casu, a Convenção Condominial fixou a multa, por atraso no pagamento das cotas, no patamar máximo de 20%, o que, à evidência, vale para os atrasos ocorridos antes do advento do novo Código Civil. Isto porque, o novo Código trata, em capítulo específico, novas regras para os condomínios.

2 - Assim, por tratar-se de obrigação periódica, renovando-se todo mês, a multa deve ser aplicada em observância à nova situação jurídica constituída sob a égide da lei substantiva atual, prevista em seu art. 1336, § 1º, em observância ao art. 2º, § 1º, da LICC, porquanto há revogação, nesse particular, por incompatibilidade, do art. 12, §3º, da Lei 4.591/64. **Destarte, a regra convencional, perdendo o respaldo da legislação antiga, sofre, automaticamente, os efeitos da nova, à qual não se pode sobrepor.**

3 - Perfeitamente adequada à espécie a multa aplicada em face do caráter eminentemente protetório do recurso, porquanto, como ressaltado pelo decisor, além de ter o recorrente suscitado Incidente de Uniformização, incabível, no caso, já que se tratava de mera faculdade do magistrado, manejou embargos de declaração com o mesmo fim.

4 - Recurso não conhecido.

(REsp 701483/SP, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 17/03/2005, DJ 11/04/2005, p. 329)

5. Impende captar o verdadeiro alcance da modificação introduzida no diploma civil, pouco tempo após sua vigência, para ensejar o deslinde do caso em julgamento.

O art. 1.351 do CC/2002, em sua redação originária, dispunha:

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.

Com a modificação conferida ao dispositivo pela Lei n. 10.931/2004, o art. 1.351 do Código Civil passou a ter a seguinte redação:

Art. 1.351. **Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção**; a mudança da destinação do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

Observo, ainda, que o art. 1.334 do Código Civil, c/c o art. 9º, § 3º, alínea "I", da Lei 4.591/1964, em *numerus apertus*, indica rol de assuntos que serão abordados pela convenção, dentre eles, convocação de assembleias e *quorum* exigido para as deliberações e regimento interno dos condomínios edifícios:

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

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

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

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

[...]

§ 3º **Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:**

a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;

b) o destino das diferentes partes;

c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;

d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;

e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;

f) as atribuições do síndico, além das legais;

g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;

h) o modo e o prazo de convocação das assembléias gerais dos condôminos;

i) **o quorum para os diversos tipos de votações;**

j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;

l) a forma e o quorum para as alterações de convenção;



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

m) a forma e o quorum para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.

Portanto, após a modificação promovida no art. 1.351 do Código Civil pela Lei n. 10.931/2004, na verdade, 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 § 3º, alínea "f", da Lei 4.591/1964, é matéria a ser disciplinada pela convenção de condomínio.

Dessarte, a alteração do dispositivo do Diploma Civilista, aliado ao fato de a própria norma de regência estabelecer que cabe à Convenção Condominial reger a matéria, fica límpido que não há impedimento a imposição de maioria qualificada para alteração regimental, caracterizando, à luz do ordenamento jurídico vigente, descabida intervenção estatal para afastar a normatização interna do edifício.

De fato, a pretendida admissão de *quorum* (maioria simples), em dissonância com o estatuto condominial - que impõe maioria qualificada -, resultaria em violação da autonomia privada, princípio constitucionalmente protegido:

Assim, de um lado é possível fundamentar a tutela constitucional da autonomia privada como princípio ou como bem constitucionalmente protegido e sustentar que essa tutela resulta dos direitos fundamentais: à liberdade e o livre desenvolvimento da personalidade (art. 5º, *caput*); à livre iniciativa econômica (art. 1º, IV e art. 170, *caput*); ao livre exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão (art. 5º, XIII); à propriedade (art. 5º, *caput* e XXII); à realização de convenção ou de acordo coletivo de trabalho (art. 7º, XXVI); enfim, de todas as ações dos sujeitos constitucionalmente tutelados, que tenham como fundamento a noção de autonomia. SARLET, Ingo Wolfgang (Org.). *Constituição, direitos fundamentais e direito privado*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2003, p. 155)

No mesmo sentido, o Enunciado 248 da III Jornada de Direito Civil do CJF propugna que o *quorum* para alteração do regimento interno do condomínio edilício pode ser livremente fixado na convenção.

6. Diante do exposto, nego provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2009/0237862-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.169.865 / DF

Números Origem: 20090020045289 20090020045289RES

PAUTA: 13/08/2013

JULGADO: 13/08/2013

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMÍNIO DA SQS 312 BLOCO F
ADVOGADA : URSULA CORDEIRO GROCHEVSKI E OUTRO(S)
RECORRIDO : ANTÔNIO JOSÉ GADELHA
ADVOGADO : FERNANDO BARBOSA DE SOUZA E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo Filho, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.