



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.447.223 - RS (2012/0033997-8)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
R.P/ACÓRDÃO : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : CARLOS MAZERON FONYAT FILHO E OUTROS
ADVOGADOS : ANTÔNIO CARLOS DE ARAÚJO CHAGAS E OUTRO(S)
CLÁUDIO PACHECO PRATES LAMACHIA E OUTRO(S)
LEONARDO LAMACHIA E OUTRO(S)
RODRIGO DORNELES E OUTRO(S)
RECORRIDO : MARIA DE LOURDES MARTINS LUCCHIN E OUTROS
ADVOGADO : LAURDIS D SEBBEN E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRÍNCIPE DE VILA REAL
ADVOGADO : JULIANA MAGALHÃES DE BEM E OUTRO(S)

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA. ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. MODIFICAÇÃO DA FORMA DE RATEIO DAS DESPESAS. RESPEITO AO *QUORUM* LEGAL. ARTIGO 1.351 DO CÓDIGO CIVIL. CLÁUSULAS DE IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE. INSUBSISTÊNCIA. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. NATUREZA ESTATUTÁRIA. REGIME JURÍDICO DO NOVO CÓDIGO CIVIL. APLICAÇÃO IMEDIATA.

1. Obedecido o *quorum* de 2/3 (dois terços) exigido pela legislação de regência (artigo 1.351 do Código Civil) para a alteração da convenção condominial, válida é a sua modificação.
2. Insubsistência das cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade previstas na convenção por ensejar desarrazoado engessamento da vontade dos condôminos e da soberania das deliberações assembleares.
3. Legítima a eleição da forma de rateio (na proporção da fração ideal) conforme a novel legislação (artigo 1.336, inciso I, do Código Civil de 2002).
4. Tendo em vista a natureza estatutária da convenção de condomínio, que autoriza a aplicação imediata do regime jurídico previsto no novo Código Civil, não há espaço para falar em violação do direito adquirido ou do ato jurídico perfeito.
5. Recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, divergindo do voto do Sr. Ministro Relator, decide a Terceira Turma, por maioria, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Boas Cueva, que lavrará o acórdão. Vencido o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Votaram com o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.
Brasília (DF), 16 de dezembro de 2014(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA - Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.447.223 - RS (2012/0033997-8)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
RECORRENTE : CARLOS MAZERON FONYAT FILHO E OUTROS
ADVOGADOS : ANTÔNIO CARLOS DE ARAÚJO CHAGAS E OUTRO(S)
CLÁUDIO PACHECO PRATES LAMACHIA E OUTRO(S)
LEONARDO LAMACHIA E OUTRO(S)
RODRIGO DORNELES E OUTRO(S)
RECORRIDO : MARIA DE LOURDES MARTINS LUCCHIN E OUTROS
ADVOGADO : LAURDIS D SEBBEN E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRÍNCIPE DE VILA REAL
ADVOGADO : JULIANA MAGALHÃES DE BEM E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):

Trata-se de recurso especial interposto por CARLOS MAZERON FONYAT FILHO E OUTROS em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO ANULATÓRIA DE DECISÃO DE ASSEMBLÉIA E ALTERAÇÃO DE CONVENÇÃO CONDOMINIAL. MODIFICAÇÃO DA FORMA DE RATEIO DAS DESPESAS, POSSIBILIDADE. RESPEITADO O QUÓRUM PREVISTO NO ART. 1.351 DO CÓDIGO CIVIL. De ser tida como válida a alteração realizada na Convenção Condominial por ocasião da Assembléia Geral Extraordinária, no atinente à forma de rateio das despesas condominiais, considerando o quorum maior de 2/3, conforme previsão do art. 1.351, do Código Civil. Previsão na Convenção Condominial atribuindo o caráter de pétrea, à cláusula que tratava da forma de distribuição das despesas condominiais, que não pode prevalecer em razão da vontade, soberana, da quase totalidade dos condôminos. Rateio a ser realizado em observância à fração ideal de cada condômino, afastada a distribuição igualitária até então vigente. Desnecessidade de aprovação unânime da alteração. Sentença reformada. Ônus sucumbenciais redimensionados. DERAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME. (fl. 674)

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (fls. 762/769).

No recurso especial, interposto com fundamento na alínea *a* do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

permissivo constitucional, os recorrentes apontam ofensa aos seguintes dispositivos: (I) art. 535, II, do CPC, pois o acórdão é nulo por negativa de prestação jurisdicional; (II) art. 6º, §1º da LINDB e 1.351 do Código Civil, porquanto (a) ficou definido, na Convenção de Condomínio (28.11.2000), que todos os apartamentos (sendo de cobertura ou não) pagariam o mesmo valor da taxa condominial mensal, à exceção do rateio do "prêmio de seguro"; (b) a convenção foi assinada por todos aqueles que estavam ingressando no sistema de preço de custo para a construção do edifício, sendo um grupo fechado de condôminos que iriam custear a fase pré-horizontal do empreendimento, acreditando que a taxa condominial, na fase horizontal, seria dividida da forma especificada na convenção; (c) em 15.05.2003, foi encerrada a fase pré-horizontal e implantado o condomínio, iniciando-se o pagamento de taxas mensais do condomínio; (d) em 11.11.2004, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio, cuja pauta limitava-se à realização de alterações na Convenção do Condomínio, nos seus artigos sexto, sétimo, oitavo e décimo segundo, sendo que os três primeiros continham previsão no sentido de serem irrevogáveis e irretratáveis, ou seja, não passíveis de alteração; (e) o artigo décimo segundo previa a forma de alteração da convenção, proibindo a mudança dos artigos em que constassem as expressões "irrevogável e irretratavelmente"; (f) o advento do Novo Código Civil não derogou ou revogou as convenções de condomínio anteriores a 11.01.2003, sendo a convenção firmada em 28.11.2000 ato jurídico perfeito e seus preceitos devem ser mantidos, não podendo ser atingida pelo novo regramento; (g) não se pode agora admitir que os condôminos quisessem alterar as disposições contidas na convenção, e que estavam sob a proteção da imutabilidade, ainda mais sem a observância do quorum necessário; (h) a cláusula que prevê o quorum necessário para as alterações em uma convenção (artigo décimo segundo, neste



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

caso) não poderia também ser objeto de alteração por voto da maioria, mas somente por unanimidade; (i) as convenções condominiais elaboradas na vigência da Lei 4.591/64 e que previam a necessidade de unanimidade de todos os condôminos para proceder à mudança de critério de pagamento das taxas condominiais, são atos jurídicos perfeitos e não podem ser alterados pelo art. 1.351 do Código Civil para o critério de maioria de 2/3.

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 830/846 e 848/858.

O recurso especial não foi admitido na origem, tendo sido negado provimento ao agravo em recurso especial interposto (fls. 962).

A decisão foi mantida em sede de agravo regimental (fls. 1.089/1.093).

No julgamento dos segundos embargos de declaração, a Terceira Turma acolheu-os para dar provimento ao agravo e determinar a sua conversão em recurso especial, independentemente de publicação de acórdão, para apreciação da matéria pelo colegiado (fl. 1.214).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.447.223 - RS (2012/0033997-8)

VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):**

Eminentes Colegas, presentes os requisitos de admissibilidade do recurso especial, passo a sua análise.

Quanto à alegada ofensa ao art. 535 do CPC, não há nulidade por omissão, tampouco negativa de prestação jurisdicional, no acórdão que decide de modo integral e com fundamentação suficiente a controvérsia. O Tribunal de origem, no caso, julgou com fundamentação suficiente a matéria devolvida à sua apreciação. Ademais, o juízo não está obrigado a se manifestar a respeito de todas as alegações e dispositivos legais suscitados pelas partes.

Para uma melhor análise da controvérsia aqui discutida, inicialmente, é necessário um breve histórico da demanda.

Em 28 de novembro de 2000, foi firmado entre as partes contrato para a construção de um Edifício, pelo sistema de preço de custo com um grupo fechado, segundo o qual todos os participantes seriam co-proprietários do empreendimento desde a sua fase inicial.

O empreendimento seria composto por oito apartamentos, um por andar, sendo que apenas a cobertura (901) teria fração ideal diferente das demais unidades (0,198764 e 0,099956, respectivamente).

Em 28/11/2000 foi lavrada Convenção de Condomínio por escritura pública, prevendo, nos seus artigos sétimo e décimo segundo as seguintes disposições (no que interessa ao caso):

DOS ENCARGOS COMUNS - ARTIGO SÉTIMO: Irrevogável e



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*irretratavelmente constituem encargos comuns a serem suportados em partes iguais por todos os condôminos e em quotas mensais: (a) - prêmio de seguro, os impostos e taxas que incidam sobre as partes comuns do imóvel; (b) - a remuneração do síndico, zelador, porteiros e serventes; (c) - as despesas com energia elétrica para as bombas hidráulicas, elevadores, iluminação das partes de uso comum; (d) - as despesas de custeio dos serviços de utilização comum; (e) - fundo de reserva; (f) - demais encargos comuns não especificados nas letras anteriores. **Parágrafo Primeiro:** O Condômino que aumentar as despesas comuns para uso individual deverá suportar o excesso correspondente.*

DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS - ARTIGO DÉCIMO SEGUNDO: Os condôminos reunir-se-ão em Assembleia Geral Ordinária ou Extraordinária. **Parágrafo Primeiro:** As decisões das Assembleias serão tomadas por maioria de votos, salvo nas hipóteses de "quorum" qualificado que venham a ser previstas nesta convenção ou no regulamento interno. **Parágrafo Segundo:** Cada unidade terá direito a um voto, sendo que este dispositivo somente poderá ser alterado por unanimidade de 100% (cem por cento). **Parágrafo Terceiro:** Esta convenção poderá ser alterada quando não contiver determinação em contrário e exceto nos dispositivos irretratáveis e irrevogáveis, pelo voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos do Edifício.

Em 11/11/2004, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária, na qual, com um voto contrário da unidade 901, pertencente aos recorrentes, alterou-se a forma de rateio das despesas condominiais (artigo sétimo da Convenção) com base na fração ideal.

Com essa alteração, a taxa de condomínio dos autores passou de R\$643,75 (novembro de 2004) para R\$1.097,05 (dezembro de 2004).

A discussão devolvida ao conhecimento desta Corte situa-se em torno da possibilidade, ou não, de alteração de cláusulas da Convenção de Condomínio que, na sua origem (como já se viu), foram acordadas como irretratáveis e irrevogáveis pelos próprios condôminos.

Esta Corte, analisando caso semelhante, no qual se discutia a possibilidade de a Convenção exigir quorum unânime para a alteração de seus



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

dispositivos (no caso concreto, o rateio das despesas), firmou entendimento no sentido de ser inválida alteração da Convenção que não obedece ao disposto na anterior (unanimidade para alteração):

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO QUANTO AO CRITÉRIO DE RATEIO DAS DESPESAS. COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS - ALTERAÇÃO, PELO QUÓRUM DE DOIS TERÇOS, DE CONVENÇÃO CONTENDO CLÁUSULA EXPRESSA A EXIGIR A UNANIMIDADE PARA A ALTERAÇÃO - VALIDADE DA CLÁUSULA, DIANTE DO DISPOSTO NO ART. 1351 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002 - RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

1.- Expressa a Convenção de Condomínio a exigir unanimidade para alteração do critério de rateio da contribuição condominial, inválida a alteração da Convenção, para suprimir essa cláusula, ao quorum de somente dois terços, sob invocação do disposto no art. 1351 do Cód. Civil de 2002, sem oferecimento de compensação correspondente ao valor patrimonial, agregado à unidade em consequência do fato de arcar com valor menor de despesas diante de outras unidades, por isso mesmo de valor menor.

2.- O art. 1352 do Código Civil/2002, com a redação da Lei 10931/2004, estabelecendo o quorum de dois terços para alterações de convenção condominial, deve respeitar o que houver sido expressamente estabelecido pela Convenção Condominial, que prescrever quorum mais elevado para essa alteração.

3.- Recurso Especial improvido. (REsp 1.230.916/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/03/2012, DJe 11/05/2012)

Do inteiro teor desse acórdão extraí-se o seguinte excerto:

Em edifício residencial de cinco apartamentos, um em cada andar, por cláusula expressa da Convenção de Condomínio, celebrada antes do Código Civil de 2002, foi estabelecido que o Apartamento 301 (cuja propriedade foi adquirida pelos ora Recorridos em 16.9.1994, embora de cobertura e área maior que os demais, inicialmente de propriedade do construtor e incorporador, concorria ao rateio das despesas condominiais na mesma proporção de 1/5 dos demais apartamentos, de área menor.

Por Assembléia Geral de condôminos, realizada em 21.11.2006,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sem unanimidade, todavia, exigida por cláusula da Convenção de Condomínio (capítulo 10º, cláusula 28ª, parágr. 7º, alínea “d”), mas pelo voto de mais de 2/3 dos condôminos, foi alterada aludida cláusula da Convenção de Condomínio, estabelecendo-se a obrigatoriedade de pagamento, em rateio de despesas, também por parte do referido apartamento, havendo votado contra apenas os ora Recorridos, proprietários de aludido apartamento 301.

Discute-se se, ante o disposto no art. 1351 do Código Civil/2002 (com a redação da Lei 10931/2004), é válida a alteração da Convenção de Condomínio (realizada a 21.11.2006) que, por votação não-unânime, mas com maioria de 2/3 dos condôminos, para a alteração de cláusula condominial anterior expressa a respeito do rateio de despesas condominiais.

As circunstâncias fáticas são semelhantes, pois tratava-se também de prédio com poucos apartamentos, um por andar, em que apenas a unidade da cobertura teria área maior do que as demais, sendo a taxa de condomínio suportada por todos em partes iguais.

No precedente citado, entendeu-se que deveria ser prestigiada a Convenção original, mesmo havendo previsão da unanimidade para eventuais alterações da forma de rateio das despesas condominiais.

No presente caso, os condôminos, na convenção original, acordaram que a cláusula referente a forma de rateio das despesas seria irretratável e irrevogável (artigo sétimo), não sendo passível de posterior alteração (parágrafo terceiro do artigo décimo segundo).

Seguindo a mesma linha de raciocínio que levou esta Corte a manter a Convenção original, no precedente mencionado, entendo que aqui também deve ser prestigiada a convenção original (28/11/2000).

Relembre-se a dought fundamentação do acórdão aludido, *in verbis*:

Patente o direito adquirido do Condômino ora recorrido, de modo que a alteração da cláusula claramente viola esse seu direito. Volte-se à consideração das características do negócio jurídico pelo qual o condômino acionado, ora Recorrido, adquiriu o apartamento



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

fruidor da vantagem da cláusula expressa na convenção condominial e se terá clara visão do direito adquirido.

Ao adquirir a unidade condominial, o condômino pondera vantagens e desvantagens econômicas e de convivência no imóvel que adquire. E paga valor mais elevado ou inferior por isso. Assim, quem adquire apartamento de área maior, com valor de contribuição condominial igual aos de área menor, certamente paga mais pela unidade, em razão dessa peculiaridade, que o beneficia no contrato condominial, a que os demais estão vinculados. E quem adquire outros apartamentos, evidentemente paga menos por eles, se no custo de manutenção do condomínio agregam fração da área maior decorrente da divisão do que sobeja nesta relativamente aos demais apartamentos.

Ainda que bem sabido o caráter institucional da Convenção de Condomínio formalizada, impossível afastar a contratualidade, quando do ato de manifestação de vontade de cada condômino, ao adquirir unidades bem sabendo de vantagens e desvantagens que as distinguem.

Se se incentivar o questionamento de cláusulas contratuais que expressamente exijam unanimidade, à luz de interpretação do art. 1351 do Cód. Civil/2002, em vez de reprovar a individualidade de quem possua situação melhor decorrente da convenção, estar-se-ia a impulsionar a individualidade contrária, de quem, sabendo que adquiriu unidades em menor vantagem, pretendesse igualar-se sem haver pago preço mais elevado, exatamente devido às melhores condições da unidade na convenção condominial.

A repercussão da tese da suficiência de quórum de dois terços para alteração de cláusula condominial que inequivocamente exija a unanimidade, seria intranquilizadora de enorme quantidade de condomínios, cujos condôminos estejam a pacificamente obedecer aos termos das Convenções que sabiam haver, quando adquiriram as unidades e ponderaram vantagens e desvantagens de por elas pagar mais ou pagar menos.

Imagine-se a reabertura de discussões a respeito de cláusulas condominiais absolutamente consolidadas, de direito e de fato - inclusive em garagens - e já se verá que deva prevalecer - interpretação que evite incentivar a discórdia nos condomínios.

9.- Na verdade, tratando de despesas, a Convenção podia até mesmo excluir condôminos do pagamento de algumas delas, de forma



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

que, com mais razão, podia igualar o condômino de área maior ao recolhimento igual ao dos demais condôminos.

Veja-se a lição do Prof. CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA: “Encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias. Este é o ponto-chave da manutenção do condomínio, que não pode viver e afrontar os compromissos sem que disponha de uma caixa à altura. As verbas são aprovadas pela Assembleia e rateadas em obediência aos critérios estabelecidos, na proporção prevista na convenção, e em razão das frações ideais. Pode, porém, a Convenção excluir da divisão das despesas ou de certas despesas determinadas unidades e incluir outras, bem como estabelecer o critério para que concorram uns e outros para as extraordinárias” (“Condomínio e Incorporações”, Rio de Janeiro, Ed. Forense, 10ª Ed., 2000, p. 137-138).

A vontade condominial consolidada na Convenção prevalece e não se pode permitir a alteração da convenção para vir contra essa mesma vontade, isto é, alterá-la, com quórum mínimo do que por ela própria estabelecido – especificamente não se pode no caso de valores de quotas de rateio de despesas condominiais.

Na obra atualizada do Prof. CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, com efeito, assinala-se: “Quando se trata da mudança de um acervo econômico, não pode predominar a vontade da maioria. Ao contrário, uma votação para ser eficaz há de resultar do parecer da unanimidade dos comproprietários” (CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, “A propriedade”, p. 60), citado por GUSTAVO TEPEDINO, HELOÍSA HELENA BARBOZA e MARIA CELINA BODIN DE MORAES, “Código Civil Interpretado”, Rio de Janeiro, Renovar, vol. III, 2011, p. 715).

E MARCO AURÉLIO S. VIANA arremata: “Impondo a contribuição para as despesas do condomínio, como dever dos condôminos, o diploma civil estabelece que isso se faça na proporção da fração ideal de cada um dos comunheiros, salvo disposição contrária da convenção. No estudo que fizemos anteriormente, envolvendo a redação original do Código Civil, observávamos que a regra era supletiva, porque a convenção de Condomínio previa outro critério de rateio, como estava no art. 1334, I. Alterada a redação da disposição legal, e introduzindo a referência à convenção de condomínio, o diploma civil repete o que já estava na Lei nº 4.591/64, art. 12 e § 1º. Assim, as despesas são rateadas segundo o que estiver na Convenção



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*de Condomínio, e, se ela for omissa, dota-se o critério legal, ou seja, contribuição se fará na proporção da fração ideal” *(MARCO AURÉLIO S. VIANA, “Comentários ao Novo Código Civil”, Coord. SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, Rio de Janeiro, Forense, Vol., XVI, 3ª Ed., 2007, p. 494-495).*

Repita-se com o último doutrinador citado que as despesas serão rateadas como a Convenção previr (MARCO AURÉLIO S. VIANA, ob. loc. cit).

Foge à congruência das proposições admitir que, mediante alteração de Cláusula da Convenção, em votação com quórum expressamente contrário a ela, seja instituído rateio de despesas de forma contrária à Convenção, por intermédio de mecanismo oblíquo e disfarçado de alteração da própria cláusula condominial afrontando o quórum por ela próprio previsto.

Ademais, esta Corte já decidiu, também, pela admissibilidade de cláusula de convenção condominial com previsão de rateio, em partes iguais, das despesas condominiais, a saber:

DIREITO CIVIL. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRITÉRIO DE RATEIO NA FORMA IGUALITÁRIA ESTABELECIDO EM CONVENÇÃO CONDOMINIAL. ADMISSIBILIDADE. A assembléia dos condôminos é livre para estipular a forma adequada de fixação da quota dos condôminos, desde que obedecidos os requisitos formais, preservada a isonomia e descaracterizado o enriquecimento ilícito de alguns condôminos. O rateio igualitário das despesas condominiais não implica, por si só, enriquecimento sem causa dos proprietários de maior fração ideal. Recurso parcialmente conhecido e, nessa parte, provido. (REsp 541.317/RS, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, QUARTA TURMA, julgado em 09/09/2003, DJ 28/10/2003, p. 294)

Portanto, assiste razão aos recorrentes em sua irresignação, merecendo provimento o recurso especial para se restabelecer a sentença.

Ante o exposto, voto no sentido de dar provimento ao recurso especial para restabelecer os comandos da sentença de fls. 549/554.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0033997-8

PROCESSO ELETRÔNICO Resp 1.447.223 / RS

Números Origem: 00110523269408 10505444368 110505444368 110925691 70023943483 70040476533
70044358190 70045692399 70046727566

PAUTA: 02/12/2014

JULGADO: 02/12/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MÁRIO PIMENTEL ALBUQUERQUE

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: CARLOS MAZERON FONYAT FILHO E OUTROS
ADVOGADOS	: ANTÔNIO CARLOS DE ARAÚJO CHAGAS E OUTRO(S) CLÁUDIO PACHECO PRATES LAMACHIA E OUTRO(S) LEONARDO LAMACHIA E OUTRO(S) RODRIGO DORNELES E OUTRO(S)
RECORRIDO	: MARIA DE LOURDES MARTINS LUCCHIN E OUTROS
ADVOGADO	: LAURDIS D SEBBEN E OUTRO(S)
RECORRIDO	: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRÍNCIPE DE VILA REAL
ADVOGADO	: JULIANA MAGALHÃES DE BEM E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). LAURDIS D SEBBEN, pela parte RECORRIDA: MARIA DE LOURDES MARTINS LUCCHIN

CERTIDÃO

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

Após o voto do Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, dando provimento ao recurso especial, pediu vista o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Aguardam os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.447.223 - RS (2012/0033997-8)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
RECORRENTE : CARLOS MAZERON FONYAT FILHO E OUTROS
ADVOGADOS : ANTÔNIO CARLOS DE ARAÚJO CHAGAS E OUTRO(S)
CLÁUDIO PACHECO PRATES LAMACHIA E OUTRO(S)
LEONARDO LAMACHIA E OUTRO(S)
RODRIGO DORNELES E OUTRO(S)
RECORRIDO : MARIA DE LOURDES MARTINS LUCCHIN E OUTROS
ADVOGADO : LAURDIS D SEBBEN E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRÍNCIPE DE VILA REAL
ADVOGADO : JULIANA MAGALHÃES DE BEM E OUTRO(S)

VOTO-VISTA

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA: Pedi vista dos autos para melhor exame da controvérsia.

Trata-se de recurso especial interposto por CARLOS MAZERON FONYAT FILHO E OUTROS, com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul.

Noticiam os autos que os ora recorrentes propuseram ação contra o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRÍNCIPE DE VILA REAL pretendendo a declaração de nulidade das alterações da convenção de condomínio objeto da deliberação assemblear datada de 11/11/2004 (e-STJ fls. 1-37).

O juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido ao efeito de

"(...) anular as alterações preconizadas na assembleia de condomínio realizada em 11/11/2004, que alterou as disposições de caráter irrevogável e irrevogável dos artigos sexto a décimo da Convenção do Condomínio demandado, tomando, assim, definitiva a liminar que determinou a manutenção igualitária das despesas condominiais" (e-STJ fl. 554).

Irresignados, o réu e os assistentes litisconsorciais passivos interpuseram recursos de apelação (e-STJ fls. 564-615).

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul conferiu provimento aos recursos em acórdão assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO ANULATÓRIA DE DECISÃO DE ASSEMBLÉIA E ALTERAÇÃO DE CONVENÇÃO CONDOMINIAL. MODIFICAÇÃO DA FORMA DE RATEIO DAS DESPESAS, POSSIBILIDADE. RESPEITADO O QUÓRUM PREVISTO NO ART. 1.351 DO CÓDIGO CIVIL. De ser tida como válida a alteração realizada na Convenção Condominial por ocasião da Assembléia Geral Extraordinária, no atinente à forma de rateio das despesas condominiais, considerando o quorum maior de 2/3, conforme previsão



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do art. 1.351, do Código Civil.

Previsão na Convenção Condominial atribuindo o caráter de pétrea, à cláusula que tratava da forma de distribuição das despesas condominiais, que não pode prevalecer em razão da vontade, soberana, da quase totalidade dos condôminos.

Rateio a ser realizado em observância à fração ideal de cada condômino, afastada a distribuição igualitária até então vigente.

Desnecessidade de aprovação unânime da alteração.

Sentença reformada.

Ônus sucumbenciais redimensionados.

DERAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME" (e-STJ fl. 674).

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 762-769).

Em suas razões (e-STJ fls. 773-823), os recorrentes apontam violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

(i) artigo 535, inciso II, do Código de Processo Civil - porque teria havido negativa de prestação jurisdicional ao deixar o Tribunal de origem de se manifestar acerca de aspectos relevantes da demanda suscitados em sede de embargos de declaração;

(ii) artigo 6º, § 1º, da Lei de Introdução ao Código Civil - ofensa ao ato jurídico perfeito e

(iii) artigo 1.531 do Código Civil - ao argumento de que, estabelecendo a convenção que determinadas cláusulas seriam inalteráveis, não poderiam ser elas objeto de modificação em assembleia senão pela unanimidade de votos.

Com as contrarrazões (e-STJ fls. 830-858), e não admitido o recurso na origem (e-STJ fls. 860-866), foi determinada a conversão do agravo em recurso especial (e-STJ fl. 1.214).

Levado o feito a julgamento pela egrégia Terceira Turma, em 2/12/2014, após a prolação do voto do Relator, Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, dando provimento ao recurso especial, pedi vista dos autos e ora apresento meu voto.

É o relatório.

(i) Da alegada ofensa ao artigo 535, inciso II, do Código de Processo Civil - negativa de prestação jurisdicional

No tocante à alegada negativa de prestação jurisdicional (artigo 535, inciso II, do Código de Processo Civil), agiu corretamente o Tribunal de origem ao rejeitar os embargos declaratórios por inexistir omissão, contradição ou obscuridade no acórdão embargado, ficando patente, em verdade, o intuito infringente da irresignação, que objetivava a reforma do julgado por via inadequada.

A propósito: AgRg no Ag nº 1.176.665/RS, Rel. Ministro João Otávio de Noronha,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Quarta Turma, julgado em 10/5/2011, DJe 19/5/2011, e REsp nº 1.134.690/PR, Rel. Ministro Massami Uyeda, Terceira Turma, julgado em 15/2/2011.

(ii) Da apontada violação do artigo 6º, § 1º, da LICC - ofensa ao ato jurídico perfeito

No que se refere à mencionada violação do artigo 6º, § 1º, da Lei de Introdução ao Código Civil, a jurisprudência desta Corte Superior é pacífica no sentido de que não cabe análise, em sede de recurso especial, dos princípios insculpidos na LICC – ato jurídico perfeito, direito adquirido e coisa julgada – por possuírem natureza eminentemente constitucional.

Confirmam-se:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. INTERPRETAÇÃO. NORMAS E PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS. LEI DE INTRODUÇÃO AO CÓDIGO CIVIL. IMPOSSIBILIDADE DE APRECIACÃO DO APELO EXCEPCIONAL.

1. Os princípios inscritos na Lei de Introdução ao Código Civil – direito adquirido, ato jurídico perfeito e coisa julgada –, após adquirirem índole eminentemente constitucional, são insuscetíveis de exame na estreita via do especial.

2. Agravo regimental desprovido".

(AgRg no Ag 1.003.935/RS, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 18/09/2008, DJe 13/10/2008 - grifou-se)

"REMUNERAÇÃO DO SERVIDOR DO PODER EXECUTIVO. REVALIDAÇÃO DO ARTIGO 34, § 5º, DA CONSTITUIÇÃO DO ESTADO DA BAHIA. LEI LOCAL. SÚMULA 280/STF. PRINCÍPIOS PREVISTOS NO ART. 2º DA LICC. NATUREZA CONSTITUCIONAL.

1. Hipótese em que a demanda foi dirimida no acórdão recorrido com base em Direito local (Constituição do Estado da Bahia). Logo, é inviável sua apreciação em Recurso Especial, em face da incidência, por analogia, da Súmula 280 do STF: 'por ofensa a direito local não cabe recurso extraordinário.'

2. É pacífica a orientação do STJ no sentido de que os princípios contidos na Lei de Introdução ao Código Civil (LICC) - direito adquirido, ato jurídico perfeito e coisa julgada -, apesar de previstos em norma infraconstitucional, não podem ser analisados em Recurso Especial, pois são institutos de natureza eminentemente constitucional.

3. Agravo Regimental não provido".

(AgRg no AREsp 189.013/BA, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 16/08/2012, DJe 27/08/2012 - grifou-se)

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. COOPERATIVA HABITACIONAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS EMERGENTES. PAGAMENTO DE ALUGUEIS. RESPONSABILIZAÇÃO. ART. 6º, DA LEI DE INTRODUÇÃO ÀS NORMAS DO DIREITO BRASILEIRO - LINDB. ATO JURÍDICO PERFEITO E DIREITO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ADQUIRIDO. ANÁLISE. IMPOSSIBILIDADE. PRETENSÃO DE REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DELINEADO PELA CORTE LOCAL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 07/STJ. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

1. 'A matéria contida no art. 6º da LICC, relativa ao direito adquirido e à preservação do ato jurídico perfeito, tem índole nitidamente constitucional, razão pela qual é insuscetível de exame na estreita via do Especial' (AgRg no AREsp 6895/DF, Terceira Turma, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, DJe 22/06/2011).

2. A desconstituição das premissas fáticas e probatórias lançadas pela Corte local é vedada em sede de recurso especial, a teor da previsão contida na Súmula nº 7/STJ.

3. Agravo regimental desprovido".

(AgRg no AREsp 427.590/DF, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/09/2014, DJe 16/09/2014 - grifou-se)

"PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AFRONTA AO ARTIGO 6º DA LINDB. DIREITO ADQUIRIDO E ATO JURÍDICO PERFEITO. CARÁTER CONSTITUCIONAL. COMPETÊNCIA DO STF.

1. É incabível o conhecimento do recurso especial por violação do art. 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, uma vez que os princípios nela contidos - direito adquirido, ato jurídico perfeito e coisa julgada -, apesar de previstos em norma infraconstitucional, são institutos de natureza eminentemente constitucional (art. 5º, XXXVI, da CF/1988). Precedente mais recente: AgRg no AREsp 448.536/SP, Rel. Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe 2/10/2014.

2. Agravo regimental não provido".

(AgRg no AREsp 548.930/PR, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 23/10/2014, DJe 04/11/2014 - grifou-se)

"AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ACIDENTE EM VIA FÉRREA. CÁLCULO REALIZADO POR CONTADOR JUDICIAL. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. INOCORRÊNCIA. OFENSA AO ARTIGO 6º DA LINDB. MATÉRIA DE NATUREZA CONSTITUCIONAL. NECESSIDADE DE REVOLVIMENTO DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ.

INCIDÊNCIA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Não há falar em violação ao art. 535 do Código de Processo Civil, pois o Tribunal a quo resolveu as questões pertinentes ao litígio, mostrando-se dispensável que tivesse examinado uma a uma as alegações e fundamentos expendidos pela parte.

2. Inviável, em sede de recurso especial, a análise das circunstâncias que culminaram com o entendimento da Corte de origem ao manter o cálculo e indeferir a realização de perícia, tendo em vista que, para tanto, seria necessária a análise das provas e dos fatos dos autos, o que não é possível, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

3. A análise de ofensa ao art. 6º da Lei de Introdução ao Código Civil não é cabível em sede de recurso especial, porquanto os princípios ali contidos (ato jurídico perfeito, direito adquirido e coisa julgada) têm natureza eminentemente constitucional. Precedentes.

4. Agravo regimental não provido".

(AgRg no AREsp 535.876/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TURMA, julgado em 06/11/2014, DJe 11/11/2014 - grifou-se)

(iii) Da aventada afronta ao artigo 1.351 do Código Civil - *quorum* para a alteração da convenção

O dispositivo legal apontado como malferido no apelo nobre ostenta 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 edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos" (grifou-se).

No caso, discute-se a validade da alteração efetivada na assembleia de condomínio realizada em 11/11/2004, que alterou os artigos sexto, sétimo, oitavo e décimo segundo da Convenção do Condomínio.

Eis a sua redação:

"ARTIGO SEXTO: Irrevogável e irretratavelmente, é defeso a qualquer condômino, além do disposto no artigo 10 da Lei 4591: (A) - exibir cartazes, anúncios, inscrições ou qualquer outro letreiro de publicidade, nas janelas, fachadas, portas ou qualquer outro lugar, exceto no local próprio do quadro indicador do prédio. (B) - Alugar, ceder, emprestar a unidade respectiva à pessoa de vida duvidosa ou de maus costumes, ou para clubes de jogos, danças ou agrupamentos políticos. (C) - Manter permanente ou temporariamente, a qualquer título, causa ou sob qualquer pretexto, animais, de qualquer espécie ou porte, nas unidades autônomas ou no Edifício, tais como, cachorro, gato, pássaro ou outro tipo, sem nenhuma exceção. DOS ENCARGOS COMUNS - ARTIGO SÉTIMO: Irrevogável e irretratavelmente constituem encargos comuns a serem suportados em partes iguais por todos os condôminos e em quotas mensais: (a) - prêmio de seguro, os impostos e taxas que incidam sobre as partes comuns do imóvel; (b) - a remuneração do síndico, zelador, porteiros e serventes; (c) - as despesas com energia elétrica para as bombas hidráulicas, elevadores, iluminação das partes de uso comum; (d) - as despesas de custeio dos serviços de utilização comum; (e) - fundo de reserva; (f) - demais encargos comuns não especificados nas letras anteriores. (...) ARTIGO OITAVO: Irrevogável e irretratavelmente, as despesas extraordinárias, constantes de obras, instalações que interessem a estrutura do Edifício, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário em partes iguais para todos os condôminos mediante orçamento prévio e esquema de pagamento aprovado pela Assembléia Geral. (...) DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS - ARTIGO DÉCIMO SEGUNDO: Os condôminos reunir-se-ão em Assembleia Geral Ordinária ou Extraordinária. Parágrafo Primeiro: As decisões das Assembléias serão tomadas por maioria de votos, salvo as hipóteses de 'quorum' qualificado que venham a ser previstas nesta convenção ou no regulamento interno. Parágrafo Segundo: Cada unidade terá direito a um voto, sendo que este dispositivo somente poderá ser alterado por unanimidade de 100% (cem por cento). Parágrafo Terceiro: Esta convenção



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

poderá ser alterada quando não contiver determinação em contrário e exceto nos dispositivos irretratáveis e irrevogáveis, pelo voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos do Edifício. (...)" (e-STJ fls. 67-70 - grifou-se).

Sob a ótica dos recorrentes, estabelecendo a convenção que determinadas cláusulas seriam irrevogáveis e irretratáveis, elas não poderiam ser objeto de modificação em assembleia senão pela unanimidade de votos.

Por outro lado, para o acórdão recorrido, tendo a alteração da convenção obedecido o *quorum* de 2/3 (dois terços), exigido pela legislação de regência, não há falar em nulidade da sua modificação.

Confira-se o seguinte excerto do aresto recorrido:

"(...) (...) considerando a ausência de ilegalidade na decisão, soberana, levada a efeito na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 11 de novembro de 2004, com *quorum* suficiente, de mais de 2/3, haja vista a impossibilidade de se ter como *pétrea*, a contida na Convenção Condominial, que trata da forma de rateio das despesas condominiais, impositiva a improcedência da postulação anulatória suscitada pelos demandantes" (e-STJ fl. 686 - grifou-se).

Ora, ao assim decidir, nada mais fez o Tribunal de origem do que considerar válida a alteração da convenção quando respeitado o *quorum* legal previsto na primeira parte do artigo 1.351 do Código Civil, apontado como violado ("*Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção*"), não se podendo falar, portanto, em ofensa ao dispositivo legal mencionado, mas, ao contrário, em seu fiel cumprimento.

Tampouco se enquadra a hipótese em comento na segunda parte do referido dispositivo legal, o que ensejaria a necessidade de aprovação pela unanimidade de votos ("*a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos*").

Portanto, não se desincumbiram os recorrentes de apontar em suas razões do apelo nobre dispositivo legal com conteúdo normativo suficiente para fundamentar a tese defendida no especial ou para infirmar as conclusões da Corte local.

A deficiência na fundamentação do recurso, no ponto, atrai à espécie a incidência da Súmula nº 284/STF, aplicável por analogia: "*É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia*".

Ainda que ultrapassado referido óbice sumular, não teria êxito a irresignação.

Nesse aspecto, não vejo como obrigar - sem que haja expressa previsão legal -



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

que os atuais condôminos ou os eventuais futuros adquirentes das unidades fiquem eternamente submetidos às regras impostas na convenção original elaborada pelos incorporadores do imóvel, ainda que tenha havido expressa adesão dos primeiros proprietários.

Basta imaginar a existência de condomínios centenários, cujas unidades imobiliárias já passaram por várias gerações de proprietários sem que remanescesse mais nenhum proprietário original.

Nesse cenário, ao admitir a perpetuação de cláusula pétrea, estaríamos engessando de maneira desarrazoada a vontade dos condôminos e a soberania das deliberações assembleares que nem pela unanimidade de votos poderiam alterar aquelas cláusulas gravadas pelas cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade.

Especificamente acerca da alteração levada a efeito no artigo sétimo da convenção, referente ao rateio dos encargos comuns, reforça a legitimidade da alteração, nos moldes como efetivada, o fato de ter sido eleita, naquela assentada, pela maioria dos condôminos e obedecido o *quorum* legal, justamente a forma de rateio (na proporção da fração ideal) prevista na novel legislação (artigo 1.336, inciso I, do Código Civil de 2002), o que afasta qualquer alegação de ofensa aos princípios da razoabilidade, da proporcionalidade ou da vedação ao enriquecimento ilícito.

Eis a redação do mencionado dispositivo legal:

"Art. 1.336. São deveres do condômino:

(...)

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção".

Além disso, tendo em vista a natureza estatutária da convenção de condomínio - reconhecida em mais de uma oportunidade por esta Corte -, que autoriza a aplicação imediata do regime jurídico previsto no novo Código Civil, não há espaço para falar em violação do direito adquirido/ato jurídico perfeito.

A propósito:

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

1. 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.

2. Recurso especial conhecido e desprovido".

(REsp 722.904/RS, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/06/2005, DJ 01/07/2005 - grifou-se)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"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".

(REsp 1.169.865/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 13/08/2013, DJe 02/09/2013 - grifou-se)

Tampouco apresenta similitude fática com o caso em apreço o precedente da Terceira Turma desta Corte exarado nos autos do REsp 1.230.916/RJ, Relator o Ministro Sidnei Beneti, invocado pelos recorrentes.

Naquele caso, a convenção previa que a cláusula referente ao rateio das despesas só poderia ser modificada por unanimidade. Aqui, a previsão é irrevogabilidade e irretratabilidade de tal cláusula, o que por si só já afasta a possibilidade de divergência jurisprudencial, porquanto amparada em bases fáticas diversas.

Em vista de todo exposto, com a devida vênia, nego provimento ao recurso especial.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.447.223 - RS (2012/0033997-8)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
RECORRENTE : CARLOS MAZERON FONYAT FILHO E OUTROS
ADVOGADOS : ANTÔNIO CARLOS DE ARAÚJO CHAGAS E OUTRO(S)
CLÁUDIO PACHECO PRATES LAMACHIA E OUTRO(S)
LEONARDO LAMACHIA E OUTRO(S)
RODRIGO DORNELES E OUTRO(S)
RECORRIDO : MARIA DE LOURDES MARTINS LUCCHIN E OUTROS
ADVOGADO : LAURDIS D SEBEN E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRÍNCIPE DE VILA REAL
ADVOGADO : JULIANA MAGALHÃES DE BEM E OUTRO(S)

VOTO-VOGAL

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO:

Cuida-se de recurso especial interposto por CARLOS MAZERON FONYAT FILHO e outros questionando acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul que deu provimento a apelação cível para admitir a alteração de convenção de condomínio a despeito de ter sido atribuído a algumas de suas cláusulas caráter de perpetuidade.

Foi alterada, por votação amplamente majoritária entre os condôminos, a forma de rateio das despesas condominiais, que passaram a ser proporcionais à área de cada uma das unidades.

Apenas os proprietários da cobertura se manifestaram contra a alteração da convenção e, inconformados, promoveram a demanda da qual se origina este recurso especial que, a meu entender e com o devido respeito à posição já externada pelo Ministro relator, não merece provimento.

De fato, nem tudo o que a convenção do condomínio estabelecer poderá fazer *lei entre os condôminos*, mormente se ela ferir a legislação ou a lógica.

Quanto à natureza jurídica da convenção de condomínio e o advento do CC/02, o saudoso Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, ao julgar o REsp nº 722.904/RS, destacou que **a natureza estatutária da convenção de condomínio autoriza a imediata aplicação do regime jurídico previsto no novo Código Civil.**

Conforme ensina João Batista Lopes, ao citar o civilista José Roberto Neves Amorim:

Deve, pois, a convenção condominial estar em sintonia com a lei, porque, apesar da autonomia dos condôminos em auto-regulamentar suas condutas (interna corporis), jamais



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

poderão perder de vista as leis editadas pelo poder público, cuja obediência se impõe pelo princípio da supremacia da ordem pública sobre as deliberações privadas. (Condomínio, Editora Revista dos Tribunais, 10ª edição, página 95)

Ora, não se pode admitir, como querem os recorrentes, a petrificação de cláusulas da convenção de condomínio. O art. 1.351 do Código Civil admite alterações nas convenções, contanto que os condôminos se manifestem pelo quórum de 2/3 dos votos.

As modificações perpetradas no caso não malferem o dispositivo legal mencionado, antes o respeitam e lhe dão fiel cumprimento, pois, como já mencionado, das oito unidades que compõem o condomínio apenas a representada pelos recorrentes, isto é, a cobertura, não acatou a alteração na forma de rateio das despesas condominiais.

Ademais, a nova maneira de rateio atende à razoabilidade, à proporcionalidade e veda o enriquecimento sem causa daqueles que possuem unidade condominial quase duas vezes maior do que as demais, devendo, portanto, arcar com fatia maior das despesas comuns.

Reitere-se que a jurisprudência deste Tribunal já se assentou no sentido de que a convenção de condomínio tem natureza estatutária, decorrendo daí não ser cabível a alegação de desrespeito a direito adquirido pela aplicação imediata das disposições do Código Civil vigente.

Com essas considerações e com o devido respeito ao Ministro Relator, divirjo de seu entendimento para **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0033997-8

PROCESSO ELETRÔNICO Resp 1.447.223 / RS

Números Origem: 00110523269408 10505444368 110505444368 110925691 70023943483 70040476533
70044358190 70045692399 70046727566

PAUTA: 02/12/2014

JULGADO: 16/12/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Relator para Acórdão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **HUMBERTO JACQUES DE MEDEIROS**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: CARLOS MAZERON FONYAT FILHO E OUTROS
ADVOGADOS	: ANTÔNIO CARLOS DE ARAÚJO CHAGAS E OUTRO(S) CLÁUDIO PACHECO PRATES LAMACHIA E OUTRO(S) LEONARDO LAMACHIA E OUTRO(S) RODRIGO DORNELES E OUTRO(S)
RECORRIDO	: MARIA DE LOURDES MARTINS LUCCHIN E OUTROS
ADVOGADO	: LAURDIS D SEBBEN E OUTRO(S)
RECORRIDO	: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRÍNCIPE DE VILA REAL
ADVOGADO	: JULIANA MAGALHÃES DE BEM E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

CERTIDÃO

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

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, divergindo do voto do Sr. Ministro Relator, a Turma, por maioria, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Boas Cueva, que lavrará o acórdão. Vencido o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Votaram com o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.