



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EDcl no AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 495.526 - RJ (2014/0076196-5)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
EMBARGANTE : CHARIF KHALIL CHARIF
ADVOGADOS : ANDRÉ ABELHA DUTRA E OUTRO(S)
HÉLIO TAVARES
JULIA DE BAÉRE CAVALCANTI D'ALBUQUERQUE E OUTRO(S)
SAMANTHA MENDES LONGO
EMBARGADO : CONDOMÍNIO EDÍFICIO SETUBAL
ADVOGADOS : LUCIANA MEDEIROS DE LIMA MARRECO E OUTRO(S)
MÁRIO ABRANTES E OUTRO(S)
ROBERTO CARLOS DE SOUZA RIBEIRO E OUTRO(S)

EMENTA

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. FORMA DE RATEIO DAS DESPESAS. MODIFICAÇÃO. *QUORUM* LEGAL. ARTIGO 1.351 DO CÓDIGO CIVIL. EMBARGOS ACOLHIDOS SEM EFEITOS MODIFICATIVOS.

1. Nos termos do artigo 535 do CPC, os embargos de declaração são cabíveis para sanar obscuridade ou contradição ou, ainda, para suprir omissão verificada no julgado acerca de tema sobre o qual o tribunal deveria ter se manifestado.
2. Esclarecimentos quanto à circunstância de que 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.
3. Embargos de declaração acolhidos, sem efeitos modificativos.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, acolher os embargos de declaração, sem efeitos modificativos, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha (Presidente) e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 03 de março de 2016(Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EDcl no AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 495.526 - RJ (2014/0076196-5)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

Trata-se de embargos de declaração (fls. 1.262-1.265) opostos por CHARIF KHALIL CHARIF ao acórdão (fls. 1.255-1.259) que negou provimento ao agravo regimental assim ementado:

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. CONVENÇÃO CONDOMINIAL. LOJA TÉRREA. AUTÔNOMA. CRITÉRIO DE RATEIO EXPRESSO. VALIDADE.

- 1. A loja térrea, com acesso próprio à via pública, não concorre com gastos relacionados a serviços que não lhe sejam úteis, salvo disposição condominial em contrário. Soberania da convenção do condomínio. Precedentes.*
- 2. Agravo regimental não provido" (fl. 1.255 e-STJ).*

O embargante alega, em síntese, que o acórdão foi omissivo quanto à alegação de desrespeito ao *quorum* para alteração da convenção de condomínio.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EDcl no AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 495.526 - RJ (2014/0076196-5)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

De início, os embargos de declaração são cabíveis quando "*houver, na sentença ou no acórdão, obscuridade ou contradição*" ou "*for omitido ponto sobre o qual devia pronunciar-se o juiz ou tribunal*" (artigo 535 do Código de Processo Civil) e, ainda, para correção de erro material.

No caso, sustenta a parte embargante que o julgado restou omissos quanto à alegação de desrespeito ao *quorum* para alteração da convenção de condomínio.

Os aclaratórios devem ser acolhidos sem, contudo, nenhum efeito infringente.

Quanto ao ponto, a sentença de fls. 635-640 (e-STJ), restabelecida pela decisão de fls. 1.210-1.1214 (e-STJ), consignou o seguinte:

"(...)

Da análise minuciosa da documentação carreada aos autos pela parte autora, verifico que a Convenção Condominial de fls. 26/40 foi aprovada por mais de 2/3 dos condôminos, sendo certo que apenas os proprietários da loja e sobrelojas é que não participaram da Assembléia.

A Convenção Condominial de 1950 estabelecia em sua cláusula 7ª, parágrafo 6º, que 'Qualquer modificação da presente convenção só poderá ser aprovada por unanimidade de votos em assembléias compostas no mínimo, dos proprietários que representem dezesseis (16) votos, ressalvado o disposto no parágrafo primeiro da cláusula.'

A documentação carreada aos autos pelo réu demonstrou que a Assembléia, que deliberou acerca da modificação do rateio das cotas condominiais, foi regularmente convocada (fls. 99/100) e aprovada por 2/3 dos condôminos, conforme determina o artigo 1.351 do CC e a antiga convenção" (fl. 639 e-STJ grifou-se).

Ora, ao assim decidir, nada mais fez a sentença do que considerar válida a alteração da convenção quando respeitado o *quorum* legal previsto na primeira parte do artigo 1.351 do Código Civil, ("*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.

Nesse sentido:

"RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA. ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. MODIFICAÇÃO DA FORMA DE



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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" (REsp 1.447.223/RS, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Rel. p/ Acórdão Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/12/2014, DJe 5/2/2015).*

Ante o exposto, acolho os embargos de declaração para esclarecimentos, sem, contudo, atribuir-lhes efeitos infringentes.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0076196-5 **PROCESSO ELETRÔNICO** **EDcl no AgRg no AREsp 495.526 / RJ**

Números Origem: 00931733220078190001 20070010913030 201424551538 931733220078190001

EM MESA

JULGADO: 03/03/2016

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONDOMÍNIO EDÍFICIO SETUBAL
ADVOGADOS : ROBERTO CARLOS DE SOUZA RIBEIRO E OUTRO(S)
MÁRIO ABRANTES E OUTRO(S)
LUCIANA MEDEIROS DE LIMA MARRECO E OUTRO(S)
AGRAVADO : CHARIF KHALIL CHARIF
ADVOGADOS : SAMANTHA MENDES LONGO
ANDRÉ ABELHA DUTRA E OUTRO(S)
HÉLIO TAVARES
ADVOGADA : JULIA DE BAÉRE CAVALCANTI D'ALBUQUERQUE E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas Condominiais

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

EMBARGANTE : CHARIF KHALIL CHARIF
ADVOGADOS : SAMANTHA MENDES LONGO
ANDRÉ ABELHA DUTRA E OUTRO(S)
HÉLIO TAVARES
JULIA DE BAÉRE CAVALCANTI D'ALBUQUERQUE E OUTRO(S)
EMBARGADO : CONDOMÍNIO EDÍFICIO SETUBAL
ADVOGADOS : ROBERTO CARLOS DE SOUZA RIBEIRO E OUTRO(S)
MÁRIO ABRANTES E OUTRO(S)
LUCIANA MEDEIROS DE LIMA MARRECO E OUTRO(S)

CERTIDÃO

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

A Terceira Turma, por unanimidade, acolheu os embargos declaração, sem efeitos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

modificativos, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha (Presidente) e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.