



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.230.916 - RJ (2011/0009347-5)

RELATOR : **MINISTRO SIDNEI BENETI**
RECORRENTE : CONDOMINIO DO EDIFÍCIO PRAIA LINDA
ADVOGADOS : SÉRGIO SENDER
LINCOLN DE SOUZA CHAVES
ROBERTO R VASCONCELOS E OUTRO(S)
RECORRIDO : MAURO GHELFENSTEIN E OUTRO
ADVOGADO : SÉRGIO SENDER E OUTRO(S)

EMENTA

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.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

por unanimidade, negar provimento ao Recurso Especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Nancy Andrighi e Massami Uyeda votaram com o Sr. Ministro Relator.

Dr(a). LINCOLN DE SOUZA CHAVES (Protestará por Juntada), pela parte
RECORRIDA: MAURO GHELFENSTEIN

Brasília (DF), 27 de março de 2012(Data do Julgamento)

Ministro SIDNEI BENETI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.230.916 - RJ (2011/0009347-5)

RELATOR : MINISTRO SIDNEI BENETI
RECORRENTE : CONDOMINIO DO EDIFÍCIO PRAIA LINDA
ADVOGADO : ROBERTO R VASCONCELOS E OUTRO(S)
RECORRIDO : MAURO GHELFENSTEIN E OUTRO
ADVOGADO : SÉRGIO SENDER E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI (Relator):

1.- CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PRAIA LINDA interpõe Recurso Especial fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal interposto contra Acórdão (e-STJ fl. 224/230) do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro que lhe foi desfavorável (RELATOR DES. NORMA SUELY FONSECA QUINTES).

2.- No caso em exame, o recorrente ajuizou ação de cobrança de taxa condominial contra os recorridos após decisão em assembléia, aprovada pela maioria dos condôminos, que alterou a forma de rateio das despesas.

Os recorridos entendiam que a modificação da cláusula da convenção que estabelecia a forma de rateio das despesas só poderia ser feita por aprovação unânime dos condôminos.

Por discordarem de tal decisão, em seqüência, os recorridos ajuizaram, também, ação de consignação em pagamento quanto aos valores da taxa condominial que achavam ser coerentes com a prescrição originária da convenção condominial.

Pois bem. Os feitos foram reunidos por conexão. O pedido dos autores, ora recorridos, foi julgado improcedente (e-STJ fls. 184/190). Tanto a anulatória quanto a ação consignatória, movidas pelo condômino recorrido, não tiveram êxito na primeira Instância. Já a ação de cobrança movida pelo condomínio, ora recorrente, prosperou.

Inconformados, os recorridos apelaram e obtiveram êxito. O Acórdão acolheu a tese de que a convenção que estipulava taxas idênticas para todas as unidades



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

autônomas só poderia ser modificada por unanimidade. Logo, seria nula a alteração obtida por 2/3 dos condôminos, por conseguinte, prejudicial aos recorridos (e-STJ fl. 163/169). Deste modo, a apelação do recorrido obteve provimento considerando improcedente a ação de cobrança proposta pelo condomínio.

O Acórdão da apelação foi assim ementado (e-STJ fl. 228):

APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA DE CONTAS CONDOMINIAIS. DEFESA DE CONDÔMINO QUE IMPUGNAM ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. NO QUE DIZ RESPEITO AO CRITÉRIO DE RATEIO DAS DESPESAS SOB FUNDAMENTO DE INOBSERVÂNCIA DO QUÓRUM ESPECÍFICO. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE COBRANÇA. RECURSO DOS CONDÔMINOS. ALTERAÇÃO DO CRITÉRIO DE RATEIO DAS DESPESAS PARA ADOPTAR A REGRA GERAL DO ART. 1.336, I, DO CÓDIGO CIVIL, MEDIANTE APROVAÇÃO DE 2/3 DOS VOTOS DOS CONDÔMINOS (ART. 1.351 DO C.C). NULIDADE DA DELIBERAÇÃO. DEVE PREVALECER O QUÓRUM ESPECÍFICO DE UNANIMIDADE, CONFORME EXIGIDO NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. INEXISTÊNCIA DE DÉBITO, PORQUANTO PROCEDENTE O PEDIDO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO DAS COTAS CONDOMINIAIS FORMULADO EM AÇÃO PRÓPRIA. PROVIMENTO DO RECURSO.

O cerne da demanda recursal está em se saber se a cláusula da convenção que exige unanimidade para alteração na forma de rateio das taxas condominiais, inserta na convenção na vigência do Código Civil anterior, submete-se ou não às disposições do atual Código Civil quanto ao quórum de 2/3 para sua alteração.

Por fim, o recorrente alega, em sede de Recurso Especial, violação do artigo 1.351 do Código Civil. Aduz, ainda, divergência jurisprudencial.

É o breve relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.230.916 - RJ (2011/0009347-5)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI (Relator):

3.- A lide se espraia em três processos, que geraram três Recursos Especiais, ora em julgamento:

1) ação de cobrança de despesas condominiais (Resp 1230916-RJ, inicial de 11.12.2006);

2) ação declaratória de nulidade de assembléia condominial, cumulada com consignação em pagamento (REsp 1230961-RJ);

3) ação declaratória de deliberação de nulidade de assembléia de condomínio (inicial de 25.1.2007).

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, 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

alteração de cláusula condominial anterior expressa a respeito do rateio de despesas condominiais.

Note-se que alteração, decorrente da alteração da Convenção, ocorreu sem oferecimento de compensação aos condôminos a quem garantido o pagamento de quota condominial, quer dizer, com desfalque efetivo do valor patrimonial de sua unidade – que, evidentemente, possui maior valor econômico, diante dos demais, por possuir menor monta de encargos.

A questão é relevante, porque a tese é dessas que certamente se preveem a espraiar para outras situações de Convenções Condominiais consolidadas antes. Imagina-se, na sequência, a rediscussão a respeito de cláusulas condominiais que exijam unanimidade no tocante a condições absolutamente consolidadas sob a égide da Lei anterior ao art. 1351 do Cód. Civil/2002 (com a redação da Lei 10931/2004).

Assim, p. ex., tornar-se-iam mutáveis, ou, ao menos, intranquilizáveis, situações de apartamentos de cobertura, de unidades com piscinas, quanto a critérios como o consumo de água, com saunas, equipamentos de reuniões e lazer e outras, com usos específicos – e já se terá noção das dimensões das demandas internas entre condôminos ora tranquilos em atender às cláusulas condominiais – antevendo-se, evidentemente, a mobilização em prol de pretensões mais ativas ou insistentes, impulsionadas, ademais, pela disposição de atendimento de entidades prestadoras de serviços de administração.

Aliás, para realçar o potencial polêmico da matéria, lembre-se recente artigo sobre assunto correlato, extremamente sensível, ou seja, o uso de vagas na garagem, publicado por respeitado especialista da matéria, o Ex-Presidente do Instituto dos Advogados de São Paulo, NÉLSON KOJRANKSI (“Uso definitivo de vaga em garagem coletiva”, “Tribuna do Direito”, S. Paulo, Fevereiro/2012, p. 6).

4.- Pondere-se, preliminarmente, que, no caso, a alteração da Convenção de Condomínio visou, exclusivamente, à modificação de cláusula condominial (a Cláusula 7ª). Tem-se, pois, em última análise, discussão a respeito de cláusula condominial, sobre a qual já antes recusada a intervenção desta Corte, via Recurso Especial (RESp 74437, 3ª T., Rel. Min.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, 9.6.1997. Esse tipo de discussão vem sendo recusado por esta Corte (“Interpretação de cláusula condominial não dá ensejo a interposição de Recurso Especial” (3ª T: RESP 52634-SP, rel. Min. CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, 3ª T., 3.9.1996 e, mesmo Relator: RESp 74437-RS, 9.6.1997 “O questionamento sobre deliberação condominial não é possível no recurso especial diante das barreiras das súmulas 5 e 7 desta Corte”).

5.- Superado, contudo, esse óbice e ponderadas as várias questões e consequências da tese com a prudência que a matéria recomenda, conclui-se que o Recurso Especial deve ser improvido, ou seja, que o caso deve permanecer como julgado pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

O caso, aliás, marca-se por peculiaridade própria, inclusive remontando a ancianidade convencional, não sendo razoável que, em atenção a suas peculiaridades se proclame regra geral que abra discussão da mesma natureza em outros condomínios a que aplicável tese geral – os quais, por serem também antigos, certamente restarão únicos, à espera de alguma solução, quiçá decorrente do passar do próprio tempo, ou das mudanças legais expressas, ou de alterações urbanísticas. Assim, o caso, embora de início impressione, à consideração de tratar-se de edifício de apenas cinco apartamentos, um dos quais com o dobro da área dos demais, na cobertura e com vagas dobradas na garagem, não é boa base para se firmar tese mexendo com situações pacíficas em outros condomínios.

6.- A Convenção Condominial, como é truísmo bem sabido, mas convém repetir, é a Constituição do Condomínio. A aquisição de unidades no Condomínio pressupõe a concordância com a Convenção de Condomínio. Para sua alteração exige-se o cuidado do atendimento de requisitos nela estabelecidos como regra comum para todos, entre os quais a preservação do direito adquirido de condôminos.

O critério de estabelecimento da quota-parte para o cálculo do rateio de despesas constitui cláusula de extrema relevância e potencial de cizânia em meio às relações condominiais. A posição adotada pelo Tribunal de Justiça de origem, mantendo a cláusula condominial originária, ajusta-se à orientação básica da inalterabilidade do critério de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

estabelecimento de cota-parte para rateio de despesas (orientação, de resto, já resultante, de fato, ainda que sob outros fundamentos, em casos passados, p. ex., Resp 196312-RJ, 4ª T., Rel. Min. RUY ROSADO DE AGUIAR, j. 23.2.1999; Resp 62133, 3ª T., Rel. Min. WALDEMAR ZVEITER, j. 29.8.1995).

Frisando a relevância do critério da unanimidade para a fixação da forma de rateio, J. NASCIMENTO FRANCO, mais que clássico, ensina: “Em princípio, é imutável o critério para apuração da cota-parte de cada condômino no rateio das despesas comuns”, excepcionando, contudo, situações extraordinárias supervenientes, que determinem “a necessidade de se modificar o rateio por fatos supervenientes, tais como aumento ou redução do número de unidades autônomas ou das áreas de uso e propriedade comuns, em virtude, por exemplo de desapropriação de parte do edifício. Por outro lado, justifica-se a alteração do rateio relativo a unidade autônoma que passe a utilizar abusiva ou excessivamente (e até que cesse o abuso) as partes e os equipamentos de uso comum. Nessas hipóteses, a Assembléia Geral pode tomar as medidas cabíveis para fazer cessar o abuso, assim como aumentar a cota atribuída ao infrator, que, por seu turno, tem a faculdade de reclamar judicialmente contra aquela deliberação”. E arremata o autor, terminantemente: “Não ocorrendo nenhuma dessas hipóteses, a cota-parte só poderá ser alterada por decisão unânime, de que participem, inclusive, os diretamente atingidos pela alteração, uma vez que constitui direito subjetivo de todos os condôminos, insuscetível de modificação pela maioria, o de contribuir para as despesas segundo o critério estipulado na Convenção” (“Condomínio”, S. Paulo. Revista dos Tribunais, 5ª Ed., 2005, p. 285-286).

Diante de cláusula expressa da Convenção Condominial (Cláusula 7ª), a exigir a totalidade para alteração do critério de rateio a interpretação que mantém essa exigência para alterar a forma de rateio de despesas é, sem dúvida, a que melhor considera o fato do próprio condomínio, preservando-lhe o valor fundamental para a vida em comum, que consiste na previsibilidade das obrigações assumidas ao ingressar no condomínio e, conseqüentemente, melhor garante a tranquilidade e a paz entre os condôminos.

O contrário, isto é, a admissão de que, com o quórum de 2/3 (CC/2002, art.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1351) se alterasse a cláusula expressa de totalidade, constante da Convenção de Condomínio, certamente seria interpretação que alimentaria a cizânia em cadeia, em numerosos condomínios, incentivando a alteração em escala de Convenções de Condomínio, diante de peculiaridades do próprio condomínio, constantes claramente das Convenções, que são de conhecimento de todos os que adquirem frações condominiais – e que, por isso, sabem muito bem qual o tipo de relações entre os condomínios do edifício em que adquirem unidades, não se amparando alegação de prejuízo, decorrente de ato jurídico que pratiquem, com pleno conhecimento das condições do condomínio.

7.- Por outro lado, a questão coloca-se precipuamente em termos de direito adquirido do condômino, que comprou a unidade melhor, nos termos da Convenção de Condomínio e situação fático-jurídica absolutamente consolidada por longo tempo – no caso, por participar do rateio em igualdade de condições com as demais.

Pôs-se a questão diante da nova regra, constante do art. 1351 do Cód. Civil/2002, que exigiu o quórum de dois terços como regra geral para alteração da convenção, excepcionando a unanimidade para “a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária” (CC/2002, art. 1353, 2ª parte).

Com efeito, em obra, por todos os títulos, do maior acatamento, JOÃO BATISTA LOPES decididamente concluiu: “Importa ressaltar que, definido na convenção o critério de cálculo, só será possível alterá-lo por deliberação unânime dos condôminos. É que qualquer mudança de critério atinge a esfera jurídica de todos os condôminos e, portanto, só pode ocorrer com sua expressa concordância” (“Condomínio”, S. Paulo, Revista dos Tribunais, 10ª Ed., 2008, p. 225).

É que a regra do art. 1351, 1ª parte, do Cód. Civil/2002, na redação atual, não nulifica o que consta expressamente da Convenção Condominial em sentido contrário. Seria contraditório concluir que, para alteração de cláusula expressa em exigir unanimidade, bastasse a maioria de 2/3. Seria nulificar a exigência maior com base em prescrição menor. Seria subordinar o todo a uma de suas partes. Seria concluir que o quórum maior, expressamente exigido pela Convenção, pudesse ser alterado pelo menor, constante de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

regra genérica.

A regência do maior pelo menor seria possível, à luz do princípio da especialidade, se se tratasse de norma expressa para a situação especial, isto é, estabelecendo a aplicabilidade mesmo no caso de a Convenção exigir quórum menor – o que, contudo, não ocorre no caso.

Se cláusula expressa da Convenção exige a maioria absoluta para determinada alteração da Convenção, essa específica exigência constitui exceção à regra da suficiência do quórum de dois terços (CC/2002, art. 1353, 1ª parte), exceção situada ao lado da exigência de unanimidade, constante do mesmo dispositivo legal (CC/2002, art. 1353, 2ª parte).

Trata-se de aplicar a Convenção, no que prevê expressamente o quórum unânime para a alteração de uma de suas cláusulas.

Se a Convenção não é expressa, ou se exige quórum menor do que o de dois terços, não há dúvida de que incidente a regra geral do art. 1351 do Cód. Civil/202. Mas da aplicabilidade ao caso de falta de previsão de quórum, ou de previsão de quórum menor, não se segue que o quórum de dois terços se aplique de modo a nulificar a exigência de quórum maior, no caso, a unanimidade.

Não há julgados desta Corte a respeito dessa situação de nulificação de quórum maior pela nova regra. E os doutrinadores que se referiram à alteração de quórum, constante do art. 1531, apenas se referiram à sua incidência sobre o quórum que da Convenção constasse menor – para isso ressaltando, os doutrinadores, a necessidade de estabilidade das relações condominiais, que interessa a todos os condôminos para a própria subsistência do condomínio e para a garantia de direitos adquiridos por condôminos.

SÍLVIO RODRIGUES, com o peso da autoridade imensa, explicou que: “A Convenção deve prever também a forma e o quórum para as alterações de seu próprio texto (...). Caso, porém, nada se tenha estipulado, as alterações deverão ser feitas por voto mínimo de condôminos que representem dois terços das frações ideais e em assembléia geral



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

extraordinária (art. 25, parágrafo único). Essa norma é meramente supletiva, pois a Convenção pode fixar quórum menor (p. ex. maioria simples); ou que se faça a alteração em assembléia ordinária (p. ex., de dois em dois anos)” (“Direito Civil”, Vol. 5, S. Paulo, Saraiva, 2003, 28ª Ed., revista e atualizada de acordo com o novo Código Civil, p. 217).

Outro doutrinador de respeito, SÍLVIO DE SALVO VENOSA, afastando a possibilidade de quórum menor, também preserva a regra da previsibilidade na Convenção, situando, aliás, a regra do quórum mínimo de dois terços ao âmbito dos condomínios novos (sem proclamar aplicabilidade aos antigos), anotando que “deverão obedecer esse quórum mínimo, que não poderá ser inferior” (“Código Civil Comentado”, Coord. Álvaro Villaza Azevedo, S. Paulo, Atlas, Vol. XII, 2003, p. 494), mas não diz que não poderá ser superior, sobretudo em se tratando de condomínios anteriores, visto que a lição apenas se dirige aos condomínios novos.

Na aplicação da regra nova do quórum geral de dois terços, prevista no art. 1353 do Cód. Civil/2002, impõe-se preservar o direito adquirido (voltando-se a lembrar que não há norma expressa, para o caso, em sentido contrário, mas apenas a previsão genérica do dispositivo aludido).

RUBENS CARMO ELIAS FILHO, aliando a acurada formação acadêmica com a larga experiência prática, que lhe vem de ancestralidade, na administração de condomínios, efetivamente ressaltou: “o novo Código civil, em seus arts. 1.331 a 1.358, derogando a primeira parte da Lei 4.591/1964 (arts. 1º a 27), regulou a matéria que tratava a lei anterior, sendo, em certos momentos, incompatível com a primeira”, e frisou a necessidade de respeitar o direito adquirido, assinalando que a “nova codificação civil tem efeito imediato e geral, passando a reger as relações condominiais, respeitados o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada”, para, em seguida, explicar que a nova regra “obriga as relações presentes, alcançando também aquelas não devidamente formalizadas sob a égide da lei pretérita, pois a formalização ausente impede que se caracterize como direito adquirido ou ato jurídico perfeito, assim como nas hipóteses de omissão das normas entre os condôminos regulamentadas pela lei nova, enquanto o ato jurídico perfeito não será atingido pela lei



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

posterior, de modo que o contrato legitimamente celebrado será cumprido, nos termos da lei contemporânea, ressalvadas as hipóteses de incidência de normas de ordem pública” (“As Despesas do Condomínio edilício”, S.Paulo, Revista dos Tribunais, 2006, p. 19).

A doutrina específica da matéria, sempre ressaltando o disposto expressamente na Convenção, assevera: “A escolha do quórum necessário para aprovação das deliberações deverá vir prevista na convenção condominial sendo indispensável a estipulação da votação necessária para cada tipo de matéria, v.g. *instalação da assembléia, eleição de síndico, alteração da convenção*. A regra geral é a de que a convenção condominial deverá prever a forma e o quórum necessários para a maioria das deliberações; em casos de omissão prevalecerá o que estabelecer lei geral – no caso a Lei 4.591/94, que entre outras coisas estatuiu em seu art. 9º, § 2º, por exemplo, que seria necessário o quórum de 2/3 das frações que compõem o condomínio quando a deliberação fosse a alteração da própria convenção, regra repetida no Código civil de 2002, artigo 1.333 *caput*. A regra fixada na convenção condominial, contudo, não prevalecerá quando o quórum previsto contrariar a legalidade, ou seja, direitos dos condôminos e direitos de terceiros, como por exemplo quando fixar quórum de maioria simples para transformação ou destinação do bem comum ou ainda quando por força de norma cogente determinar o legislador um quórum determinado, v.g., art. 1.341 do CCB/2002” (THELMA ARAÚJO ESTEVES FRAGA e CLEYSON DE MORALES MELLO, “Condomínio”, Rio de Janeiro, Ed. Freitas Bastos, 2ª Ed., 2005, p. 54).

Ora, no caso presente, não se têm normas, como dito pelos autores acima citados, “não devidamente formalizadas sob a égide da lei pretérita”, mas, sim e ao contrário, cláusula contratual absoluta e claramente formalizada de acordo com a lei pretérita, a exigir a unanimidade para a alteração da Convenção Condominial.

É que “afora as situações elencadas, a convenção condominial poderá estabelecer outros quoruns, desde que dentro da razoabilidade da situação, ou seja, sem causar qualquer óbice aos interessados ou violação a direitos” (JOSÉ ROBERTO NEVES AMORIM, “Convenção de Condomínio e a Legalidade das Limitações”, em FRANCISCO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ANTONIO CASTONI e JOSÉ ROBERTO AMORIM (Coord), “Condomínio Edílio – Aspectos Relevantes. Aplicação do Novo Código Civil”, S. Paulo, Ed. Método, 2005, p. 189).

Mesmo quem não ressalve ou distinga entre as situações, recomenda a reserva e a aplicação com cautela.

Com a costumeira precisão, ARNALDO RIZZARDO “Se a convenção reclamar unanimidade para sua alteração, esta será estritamente observada, presente o caráter cogente de que a mesma se reveste. Mas, se não estabelecido o quórum necessário, segue-se o previsto no parágrafo único do art. 25 da Lei nº 4591: 'Salvo estipulação diversa da convenção, está só poderá ser modificada em assembleia geral extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 do total das frações ideais'. O mesmo quórum exige o art. 1351 do Código, em redação da Lei nº 10931, de 02.08.2004, enquanto que para a mudança de destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, requer-se a aprovação pela unanimidade dos condôminos” (“Direito das Coisas, Rio de Janeiro, Forense, 4ª Ed, 2009, p. 652).

No caso, a Convenção Condominial expressamente previu a necessidade de unanimidade dos condôminos para a alteração da cláusula, de modo que a alteração da própria Convenção tinha de observar a unanimidade.

8.- 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 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 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,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 de Condomínio, e, se ela for omissa, dota-se o critério legal, ou seja,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

10.- O Recurso Especial não apresentou a matéria em termos de princípios proclamados pelo Código Civil de 2002, como o da socialidade e da operabilidade, faltando, pois, o imprescindível debate contraditório dessas matérias.

De toda forma, dada a interpretação que se expôs, de que o dispositivo em causa (CC/2002, art. 1351, com a redação atual), pressupõe a validade da convenção no caso de a cláusula de unanimidade preservar direitos individuais dos condôminos, o julgado não poderia ser alterado com base na proclamação de aludidos princípios – os quais, de resto, como princípios gerais, são irrecusáveis, mas não aplicáveis ao caso, porque vêm, afinal de contas, também em prol dos Recorridos – relembrando-se a necessidade de preservação da estabilidade das regras condominiais como valor de interesse público e evitando-se o espraiar da cizânia modificatória de cláusulas e situações tranqüilizadas há muitos anos, bem conhecidas por todos ao adquirirem unidades condominiais.

Atente-se a que, se acolhida a pretensão do ora Recorrente, estar-se-ia, na verdade, atribuindo aos demais condôminos mais direitos do que lhes assegurou a Convenção, relativamente a cada unidade, o que, como visto em numerosas outras situações, não é amparado por tranqüila jurisprudência: “A doutrina e a jurisprudência são acordes em proclamar que deve ser unânime o quórum necessário para atribuir direitos a condôminos relativos a sua parte ideal” (RESp 62133-RJ, Rel. Min. WALDEMAR ZVEITER, j.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

29.8.1995).

11.- Não se põe, o caso, a rigor, com o fulcro no direito adquirido propriamente dito, mas, como se disse, na validade de cláusula condominial diante de dispositivo legal que, na frase do Prof. JOÃO BATISTA LOPES, *dixit minus quam voluit*.

Não há, portanto, infringência ao disposto no art. 2035 do Cód. Civil/2002 – tanto que, pelo que ora se firma, continua sendo possível instituir cláusulas que exijam o quórum de unanimidade para a alteração da Convenção Condominial – restando, essas cláusulas, para eventual discussão judicial por outros fundamentos jurídicos, como o abuso de direito, em que, nestes autos, não se pôs o foco do presente processo.

12.- Alguns argumentos trazidos pelo ora Recorrente, conquanto expostos com grande competência, não podem ser acolhidos:

a) O julgado no REsp 128418-RJ, Rel. BARROS MONTEIRO, não se aplica ao caso, pois nele apenas se julgou matéria diversa, não se tratando de extrair interpretação do art. 1351 do CC/2002 para caso passado, mas simplesmente de que: “I . Convenção de condomínio aprovada e não registrada tem validade para regular as relações entre as partes, não podendo o condômino, por esse fundamento recusar-se ao seu cumprimento. II. É livre a estipulação do critério de rateio das despesas comuns, pela convenção de condomínio, nos termos do art. 12 da Lei 4591/64”.

b) O art. 1351 do CC/2002 constitui norma cogente, mas cogente apenas quanto às situações sobre as quais recai, não se situando entre elas, como se viu acima, a alteração, por maioria de dois terços, de cláusula condominial para a qual se exija, expressamente, na convenção, a unanimidade dos condôminos. Dentro desses parâmetros é que se tomam as lições de JOÃO BATISTA LOPES e CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA e PEDRO ELIAS AVVAD, citadas pelo ora Recorrido, diversificando-se, pois, as situações.

c) O julgado do REsp 718217-SP, Rel. Min. CARLOS ALBERTO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MENEZES DIREITO, fundada na natureza estatutária, que não se põe em dúvida, da convenção de condomínio, apenas conclui que essa natureza “autoriza a imediata aplicação do regime jurídico previsto no novo Código civil de 2002, art. 1336, § 1º”, o que também não se questiona – não dizendo, esse julgado, que o quórum de dois terços incida sobre alterações da Convenção quanto a critério de rateio firmado, na convenção, por unanimidade.

d) Não se pode simplesmente concluir que haja “enriquecimento sem causa usufruída pelos recorridos já há mais de 11 anos em detrimento do mais lido direito dos demais condôminos”, de modo a dever alterar-se essa situação “para as despesas de condomínio em caráter igualitário (...), impondo-se a mudança de tais parâmetros até por medida de moralidade e estancamento de tal exploração pelos demais”.

No presente caso, dada a vantagem de que goza o apartamento aquinhoado com a cláusula, a verdade objetiva é que esse apartamento deve custar mais caro que os demais, de modo que se pressupõe tenha o condômino ora Recorrido por ele pago mais caro, da mesma forma que os demais condôminos devem ter pago menos por suas unidades.

Trata-se, na verdade, de aplicação da regra tão sabida, destacada por RUI, de que a regra da igualdade não consiste senão em aquinhoar desigualmente os desiguais na medida em que se desigalam, estando aí apenas uma desigualdade aparente, mas, a rigor, uma igualdade real.

13.- O Recurso Especial em causa não pode ser conhecido pela letra “c” do dispositivo constitucional.

Com efeito, aos arestos citados como paradigmas, provindos de Tribunais Estaduais, falta-lhes o cotejo analítico, relativamente a cada situação, mostrada nas citações de ementas, não bastando o pretendido resumo oferecido a respeito de todos os casos.

Ademais, ainda que admitida a validade do esforço evidente em superar o requisito do cotejo analítico, tem-se que o julgado deve, sempre, formar-se em favor da tese constante do Acórdão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, objeto do presente Recurso Especial, pelos motivos acima cumpridamente expostos.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

14.- Em suma, “a partir de sua aprovação e conseqüente registro no Cartório de Registro de Imóveis, atribuindo a oponibilidade *erga omnes*, constituir-se-á norma originária, imposta contra todos os presentes e futuros, externando seu predominante caráter impositivo e preceitual, passando a ser a lei do microcosmo condominial, respeitados os direitos subjetivos de cada condômino e as normas de ordem pública” (RUBENS CARMO ELIAS FILHO, “As Despesas do Condomínio edilício”, S.Paulo, Revista dos Tribunais, 2006, p. 87).

Ou, na perene e sempre abalizadaíssima lição de SERPA LOPES: “Disposições que exigem o consentimento dos proprietários por elas afetados. Estão nesse caso todas as disposições convencionais que interfiram, extinguindo ou modificando direitos outorgados a cada proprietário de apartamento na escritura originária, precipuamente os que foram atribuídos pelo titular originário do domínio, ao alienar a cota de terreno para a edificação. Se a um condômino é concedido um direito a uma cota-parte na garagem, o uso e disposição dessa cota-parte não pode ser alterado por disposições posteriores, a menos que com elas concorde o próprio titular do direito, estabelecendo uma renúncia de sua parte. O princípio central nessa matéria é o de não poder a convenção atingir a situação jurídica do proprietário resultante dos seus títulos de aquisição ou da convenção originária estabelecida” (SERPA LOPES, “Curso de Direito Civil”, Rio de Janeiro, Freitas Bastos, Vol. VI, 5ª Ed. 2001, p. 433).

15.- Pelo exposto, nega-se provimento ao Recurso Especial.

Ministro SIDNEI BENETI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2011/0009347-5 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.230.916 / RJ**

Números Origem: 20062090117760 200900129824 201001031150 201013503866

PAUTA: 15/03/2012

JULGADO: 15/03/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **SIDNEI BENETI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MAURÍCIO DE PAULA CARDOSO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMINIO DO EDIFÍCIO PRAIA LINDA

ADVOGADOS : SÉRGIO SENDER

LINCOLN DE SOUZA CHAVES

ROBERTO R VASCONCELOS E OUTRO(S)

RECORRIDO : MAURO GHELFENSTEIN E OUTRO

ADVOGADO : SÉRGIO SENDER E OUTRO(S)

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

CERTIDÃO

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

"Adiado por indicação do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)."

Brasília, 15 de março de 2012

MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

Secretária



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2011/0009347-5 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.230.916 / RJ**

Números Origem: 20062090117760 200900129824 201001031150 201013503866

PAUTA: 15/03/2012

JULGADO: 27/03/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **SIDNEI BENETI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOÃO PEDRO DE SABOIA BANDEIRA DE MELLO FILHO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMINIO DO EDIFÍCIO PRAIA LINDA
ADVOGADO : ROBERTO R VASCONCELOS E OUTRO(S)
RECORRIDO : MAURO GHELFENSTEIN E OUTRO
ADVOGADO : SÉRGIO SENDER E OUTRO(S)

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

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). LINCOLN DE SOUZA CHAVES(Protestará por Juntada)
, pela parte RECORRIDA: MAURO GHELFENSTEIN

CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Nancy Andrichi e Massami Uyeda votaram com o Sr. Ministro Relator.