



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2060001 - DF (2023/0087429-1)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : CONDOMINIO DO EDIFICIO PORTAL DAS ANDORINHAS
OUTRO NOME : CONDOMINIO DO EDIFICIO RESIDENCIAL PORTAL DAS ANDORINHAS
ADVOGADOS : EDSON ALEXANDRE SILVA PESSOA - DF034339
AMANDA LARYSSE SILVA PESSOA - DF042435
SARAH HOLANDA LIMA PESSOA - DF073120
AGRAVADO : ROBERTO DELFORGE DOS SANTOS
ADVOGADOS : ROMEU VIANA LONGUINHOS - DF028097
PRISCILA CORREA E CASTRO PEDROSO BENTO - DF038132

EMENTA

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONDOMÍNIO. CONVENÇÃO. ALTERAÇÃO. QUÓRUM QUALIFICADO. INOBSERVÂNCIA. CAUSA DE NULIDADE. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Embora o Código Civil tenha estabelecido quórum especial para a alteração da convenção condominial, não determinou, expressamente, se sua inobservância configura hipótese de nulidade ou anulabilidade, situação em que se faz necessária a observância das regras gerais sobre o tema, elencadas nos arts. 166 e seguintes do Código Civil, que tratam da invalidade do negócio jurídico.
2. Conforme estabelece o art. 166 do Código Civil, é nulo o negócio jurídico, entre outras hipóteses, quando for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade (inciso V).
3. O art. 1.351 do Código Civil estabeleceu nítido requisito essencial à alteração da convenção de condomínio, de modo que, muito embora o referido dispositivo não tenha assentado, expressamente, que sua inobservância gera a nulidade do ato, por meio de uma interpretação conjunta com o disposto no art. 166, inciso V, do mesmo Código, é possível chegar à conclusão de que o não cumprimento do requisito gera a nulidade do ato.
4. Uma vez assentada a natureza de negócio jurídico da convenção de condomínio, não se pode promover sua alteração sem observância do quórum legal estabelecido pelo ordenamento, devendo a referida situação ser entendida como hipótese de nulidade.
5. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/08/2025 a 01/09/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 02 de setembro de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2060001 - DF (2023/0087429-1)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : **CONDOMINIO DO EDIFICIO PORTAL DAS ANDORINHAS**
OUTRO NOME : **CONDOMINIO DO EDIFICIO RESIDENCIAL PORTAL DAS ANDORINHAS**
ADVOGADOS : **EDSON ALEXANDRE SILVA PESSOA - DF034339**
 : **AMANDA LARYSSE SILVA PESSOA - DF042435**
 : **SARAH HOLANDA LIMA PESSOA - DF073120**
AGRAVADO : **ROBERTO DELFORGE DOS SANTOS**
ADVOGADOS : **ROMEU VIANA LONGUINHOS - DF028097**
 : **PRISCILA CORREA E CASTRO PEDROSO BENTO - DF038132**

EMENTA

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONDOMÍNIO. CONVENÇÃO. ALTERAÇÃO. QUÓRUM QUALIFICADO. INOBSERVÂNCIA. CAUSA DE NULIDADE. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Embora o Código Civil tenha estabelecido quórum especial para a alteração da convenção condominial, não determinou, expressamente, se sua inobservância configura hipótese de nulidade ou anulabilidade, situação em que se faz necessária a observância das regras gerais sobre o tema, elencadas nos arts. 166 e seguintes do Código Civil, que tratam da invalidade do negócio jurídico.
2. Conforme estabelece o art. 166 do Código Civil, é nulo o negócio jurídico, entre outras hipóteses, quando for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade (inciso V).
3. O art. 1.351 do Código Civil estabeleceu nítido requisito essencial à alteração da convenção de condomínio, de modo que, muito embora o referido dispositivo não tenha assentado, expressamente, que sua inobservância gera a nulidade do ato, por meio de uma interpretação conjunta com o disposto no art. 166, inciso V, do mesmo Código, é possível chegar à conclusão de que o não cumprimento do requisito gera a nulidade do ato.
4. Uma vez assentada a natureza de negócio jurídico da convenção de condomínio, não se pode promover sua alteração sem observância do quórum legal estabelecido pelo ordenamento, devendo a referida situação ser entendida como hipótese de nulidade.
5. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por Condomínio do Edifício Residencial Portal das Andorinhas contra a decisão de fls. 323/325, de minha lavra, que negou provimento ao recurso especial, por meio do qual o agravante buscava a reforma do acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios

(TJDFT), que, em ação de nulidade de assembleia condominial, deu provimento ao recurso de apelação interposto pelo autor da demanda, reformando a sentença de improcedência liminar proferida em primeiro grau, nos termos da seguinte ementa:

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE NULIDADE DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. ART. 1.351 DO CC. NORMA COGENTE. DECADÊNCIA. AFASTADA. SENTENÇA CASSADA.

A inobservância ao quórum qualificado previsto no art. 1.351 do CC, norma de natureza cogente, importa em nulidade, porquanto tal ato se reveste da solenidade que a lei considera essencial (art. 166, V, do CC).

A decadência não se opera sobre atos nulos, praticados em franca violação às normas cogentes, não se convalidando, portanto, pelo decurso do tempo (art. 169 do CC).

Recurso provido. Sentença cassada.

Nas razões do recurso especial, alega o recorrente, ora agravante, em síntese, que o acórdão recorrido violou o art. 179 do Código Civil, divergindo da jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça.

Quanto à suposta ofensa ao art. 179 do Código Civil, sustenta que o quórum exigido para alteração da convenção condominial, previsto no art. 1.351 do Código Civil, não configura formalidade essencial cuja inobservância leve à nulidade do ato, mas sim hipótese de anulabilidade, sujeita ao prazo decadencial de dois anos, conforme entendimento firmado pelo STJ no REsp 196.312/RJ e REsp 1.433.640/SP.

Argumenta, também, que o TJDFT, ao afastar a decadência, contrariou a orientação dominante desta Corte Superior quanto à aplicabilidade do art. 179 do Código Civil às hipóteses de anulabilidade por vício formal em assembleias condominiais.

Contrarrazões ao agravo interno às fls. 349/355.

É o relatório.

VOTO

Observo que os argumentos desenvolvidos pelo agravante não infirmam as conclusões adotadas na decisão agravada, razão pela qual o presente recurso não merece prosperar.

Trata-se, na origem, de ação ajuizada por Roberto Delforge dos Santos contra o Condomínio do Edifício Portal das Andorinhas, visando a que lhe seja concedida a declaração de nulidade da ata de assembleia condominial realizada em 10/12/2011, cumulada com obrigação de fazer e restituição de valores, sob o argumento de que a modificação da forma de rateio das despesas condominiais, de fração ideal por unidade, foi aprovada sem observância do quórum legal exigido e com participação de condôminos inadimplentes.

Em primeira instância, o juiz julgou liminarmente improcedentes os pedidos do autor (fls. 149/160), sob o fundamento de que o vício apontado configuraria hipótese de anulabilidade e não de nulidade, sujeita ao prazo decadencial de dois anos (art. 179

do CC). Considerando que a assembleia impugnada ocorreu em 2011 e a ação foi proposta apenas em 2021, reconheceu-se a decadência do direito de ação e extinguiu-se o processo com resolução de mérito, nos termos do art. 487, II, do CPC.

Interposta apelação (fls. 164/179), o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios deu provimento ao recurso, reformando a sentença de improcedência para afastar a decadência e determinar o retorno dos autos ao juízo de origem, sob o fundamento de que a inobservância do quórum previsto no art. 1.351 do Código Civil para alteração da convenção condominial constitui nulidade absoluta, por violar norma cogente (art. 166, V, do CC). Assim, entendeu-se que não há prazo decadencial aplicável à espécie, e que o juízo de primeiro grau não poderia ter rejeitado liminarmente a pretensão autoral.

Como se passará a expor, entendo que o recurso especial interposto pelo recorrente, ora agravante, não deve ser provido. Vejamos.

Instituído o condomínio edilício, faz-se necessária a redação e aprovação de sua convenção, já que todos os edifícios devem tê-la. Embora não represente um erro a atribuição de natureza contratual à convenção de condomínio, muitos doutrinadores preferem caracterizá-la, essencialmente, como um típico ato-regra, isto é, "negócio jurídico que estabelece regime de convivência comunitária, com eficácia real, oponível a terceiros" (TEPEDINO, Gustavo. MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo. RENTERIA, Pablo. Fundamentos do direito civil: direitos reais - 5. ed., rev., atual. e reform. - Rio de Janeiro: Forense, 2024, p. 235).

Uma vez estabelecida a convenção, sua alteração deve observar os requisitos elencados pelo Código Civil. Como sabido, o art. 1.351 do referido diploma estabelece regra própria para alteração da convenção de condomínio, bem como a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária. Para tanto, exige quórum qualificado, qual seja, 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos, não sendo admissível a estipulação em sentido contrário, haja vista tratar-se de quórum especial estabelecido pela lei.

A principal questão a ser enfrentada no presente caso reside em saber se a inobservância do quórum especial para alteração da convenção condominial, constitui hipótese de nulidade ou de anulabilidade. Sendo hipótese de nulidade, o ato não convalesce (art. 169 do CC), não se submetendo ao decurso dos prazos prescricionais e decadenciais, podendo ser alegada pela parte a qualquer tempo. Sendo hipótese de anulabilidade, se submeterá ao decurso dos referidos prazos, já que neste caso era possível sanar o vício.

Embora o Código Civil tenha estabelecido o quórum para a alteração em análise, não determinou, expressamente, se sua inobservância configura hipótese de nulidade ou anulabilidade, situação em que se faz necessária a observância das regras gerais sobre o tema, elencadas nos arts. 166 e seguintes do Código Civil, que tratam da invalidade do negócio jurídico.

Conforme estabelece o art. 166 do Código Civil, é nulo o negócio jurídico, entre outras hipóteses, quando for preterida alguma solenidade que a lei considere

essencial para a sua validade (inciso V). Fato é que o art. 1.351 do Código Civil estabeleceu nítido requisito essencial à alteração da convenção de condomínio, de modo que, muito embora o referido dispositivo não tenha assentado, expressamente, que sua inobservância gera a nulidade do ato, por meio de uma interpretação conjunta com o disposto no art. 166, inciso V, do mesmo Código, é possível chegar à conclusão de que o não cumprimento do requisito gera a nulidade do ato.

Uma vez assentada a natureza de negócio jurídico da convenção de condomínio, não se pode promover sua alteração sem observância do quórum legal estabelecido pelo ordenamento, devendo a referida situação ser entendida como hipótese de nulidade.

Quanto aos precedentes citados pelo recorrido (REsp 196.312/RJ e REsp 1.433.640/SP), não se configura a divergência jurisprudencial alegada, pois ambos tratam de hipóteses em que se deixou de observar requisito previsto na convenção — situação distinta da dos autos, em que se descumpriu requisito legal que, conforme já mencionado, não pode ser afastado pela convenção.

Em face do exposto, nos termos da fundamentação supra, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 2.060.001 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0087429-1

Número de Origem:
07192700520218070020

Sessão Virtual de 26/08/2025 a 01/09/2025

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMINIO DO EDIFICIO PORTAL DAS ANDORINHAS

OUTRO NOME : CONDOMINIO DO EDIFICIO RESIDENCIAL PORTAL DAS
ANDORINHAS

ADVOGADOS : EDSON ALEXANDRE SILVA PESSOA - DF034339

AMANDA LARYSSE SILVA PESSOA - DF042435

SARAH HOLANDA LIMA PESSOA - DF073120

RECORRIDO : ROBERTO DELFORGE DOS SANTOS

ADVOGADOS : ROMEU VIANA LONGUINHOS - DF028097

PRISCILA CORREA E CASTRO PEDROSO BENTO - DF038132

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
ASSEMBLÉIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONDOMINIO DO EDIFICIO PORTAL DAS ANDORINHAS

OUTRO : CONDOMINIO DO EDIFICIO RESIDENCIAL PORTAL DAS
NOME ANDORINHAS

ADVOGADOS : EDSON ALEXANDRE SILVA PESSOA - DF034339

AMANDA LARYSSE SILVA PESSOA - DF042435

SARAH HOLANDA LIMA PESSOA - DF073120

AGRAVADO : ROBERTO DELFORGE DOS SANTOS

ADVOGADOS : ROMEU VIANA LONGUINHOS - DF028097

PRISCILA CORREA E CASTRO PEDROSO BENTO - DF038132

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/08/2025 a 01/09/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de setembro de 2025