



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2189047 - MA (2024/0477246-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : SPE LUA NOVA 04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA
ADVOGADOS : IZABELLE RHAISSA FURTADO MOREIRA - MA017579
SIDNEY FILHO NUNES ROCHA - MA005746
RECORRIDO : CONDOMINIO RESIDENCIAL BONA VITA PRIME
ADVOGADO : BRUNO ROCIO ROCHA - MA014608

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ANULAÇÃO DE CLÁUSULA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. DECADÊNCIA. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão que reconheceu a nulidade de cláusula de convenção de condomínio que previa a redução do valor das taxas condominiais para unidades ainda não comercializadas pela construtora e condenou a construtora ao pagamento das diferenças de taxas condominiais.

2. A sentença julgou improcedentes os pedidos, reconhecendo a legalidade da convenção e a ausência de imposição pela construtora. O Tribunal *a quo* reformou a sentença, declarando a nulidade da cláusula por violação da regra da proporcionalidade e oneração dos demais condôminos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se a pretensão anulatória da cláusula de convenção de condomínio está sujeita ao prazo decadencial de 4 anos, conforme o art. 178, II, do Código Civil.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. O prazo decadencial de 4 anos para anulação de negócio jurídico por vício de consentimento começa a fluir da data da realização do ato anulável, e não da ciência do erro ou prejuízo.

5. Presume-se que a convenção de condomínio é de conhecimento público e obrigatório para todos os condôminos, independentemente de ciência efetiva do conteúdo.

6. No caso, a cláusula era de conhecimento dos condôminos desde a constituição do condomínio em 2013, e a ação foi ajuizada em 2018, ultrapassado o prazo de 4 anos, configurando-se a decadência da pretensão anulatória.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso provido para reformar o acórdão recorrido e pronunciar a decadência.

Tese de julgamento: "1. O prazo decadencial para anulação de cláusula de convenção de condomínio por vício de consentimento é de 4 anos, contados da celebração do ato. 2. Presume-se que a convenção de condomínio é de conhecimento público e obrigatório para todos os condôminos, independentemente de ciência efetiva do conteúdo".

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, art. 178, II; Código Civil, art. 1.334.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 260; STJ, REsp n. 1.965.312/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 16/4/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.185.790/MA, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 11/9/2023; STJ, REsp n. 1.862.218/ES, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 4/10/2022; STJ, REsp n. 1.630.108/MG, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 27/2/2018; STJ, AgRg no REsp n. 1.336.995/RS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 25/6/2013.

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 11/03/2025 a 17/03/2025, por unanimidade, conhecer do recurso

e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 18 de março de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2189047 - MA (2024/0477246-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : SPE LUA NOVA 04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA
ADVOGADOS : IZABELLE RHAISSA FURTADO MOREIRA - MA017579
SIDNEY FILHO NUNES ROCHA - MA005746
RECORRIDO : CONDOMINIO RESIDENCIAL BONA VITA PRIME
ADVOGADO : BRUNO ROCIO ROCHA - MA014608

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ANULAÇÃO DE CLÁUSULA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. DECADÊNCIA. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão que reconheceu a nulidade de cláusula de convenção de condomínio que previa a redução do valor das taxas condominiais para unidades ainda não comercializadas pela construtora e condenou a construtora ao pagamento das diferenças de taxas condominiais.

2. A sentença julgou improcedentes os pedidos, reconhecendo a legalidade da convenção e a ausência de imposição pela construtora. O Tribunal *a quo* reformou a sentença, declarando a nulidade da cláusula por violação da regra da proporcionalidade e oneração dos demais condôminos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se a pretensão anulatória da cláusula de convenção de condomínio está sujeita ao prazo decadencial de 4 anos, conforme o art. 178, II, do Código Civil.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. O prazo decadencial de 4 anos para anulação de negócio jurídico por vício de consentimento começa a fluir da data da realização do ato anulável, e não da ciência do erro ou prejuízo.

5. Presume-se que a convenção de condomínio é de conhecimento público e obrigatório para todos os condôminos, independentemente de ciência efetiva do conteúdo.

6. No caso, a cláusula era de conhecimento dos condôminos desde a constituição do condomínio em 2013, e a ação foi ajuizada em 2018, ultrapassado o prazo de 4 anos, configurando-se a decadência da pretensão anulatória.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso provido para reformar o acórdão recorrido e pronunciar a decadência.

Tese de julgamento: "1. O prazo decadencial para anulação de cláusula de convenção de condomínio por vício de consentimento é de 4 anos, contados da celebração do ato. 2. Presume-se que a convenção de condomínio é de conhecimento público e obrigatório para todos os condôminos, independentemente de ciência efetiva do conteúdo".

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, art. 178, II; Código Civil, art. 1.334.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 260; STJ, REsp n. 1.965.312/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 16/4/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.185.790/MA, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 11/9/2023; STJ, REsp n. 1.862.218/ES, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 4/10/2022; STJ, REsp n. 1.630.108/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 27/2/2018; STJ, AgRg no REsp n. 1.336.995/RS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 25/6/2013.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por SPE LUA NOVA 04

EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. com fundamento no art. 105, III, a, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão em apelação nos autos de ação anulatória de cláusula contratual (Apelação Cível n. 0801899-40.2018.8.10.0058).

O julgado foi assim ementado (fl. 468):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA COMBINADA COM DANOS MATERIAIS E MORAIS. SENTENÇA IMPROCEDENTE. CONVENÇÃO. OUTORGA. CONSTRUTORA. TAXA CONDOMINIAL. REDUÇÃO. IMPOSSIBILIDADE.

1. O cerne da questão consiste em analisar o acerto ou desacerto da sentença vergastada que julgou improcedentes os pedidos da inicial, por não considerar a existência de abusividade na questionada cláusula 48 da Convenção do Condomínio Bonavita Prime, que segundo a parte apelante, previa vantagens para a apelada.

2. Cinge-se a controvérsia a discutir se a convenção de condomínio pode estabelecer, apenas para unidades imobiliárias ainda não comercializadas, o correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor integral da taxa condominial devida.

3. A convenção outorgada pela construtora/incorporadora não pode estabelecer benefício de caráter subjetivo a seu favor com a finalidade de reduzir ou isentar do pagamento da taxa condominial.

4. A taxa condominial é fixada de acordo com a previsão orçamentária de receitas e de despesas, bem como para constituir o fundo de reserva com a finalidade de cobrir eventuais gastos de emergência.

5. A redução ou isenção da cota condominial a favor de um ou vários condôminos implica oneração dos demais, com evidente violação da regra da proporcionalidade prevista no inciso I do art. 1.334 do CC/2002.

6. A situação narrada nos autos não enseja danos morais.

7. Recurso parcialmente provido.

Os embargos declaratórios opostos foram acolhidos sem efeitos modificativos (fls. 508-511).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega violação do art. 178, II, do Código Civil, visto que o prazo decadencial de 4 anos para anulação de negócio jurídico por vício de consentimento começa a fluir na data da realização do ato anulável, e não da ciência do erro ou prejuízo.

Argumenta que, no caso em análise, o prazo de decadência para pleitear a anulação de cláusula da convenção de condomínio já havia transcorrido, pois a convenção foi constituída em agosto de 2013 e a ação foi ajuizada em maio de

2018.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a decadência da pretensão anulatória.

Contrarrazões pelo não conhecimento ou pelo desprovimento do recurso (fl. 542-550).

Admitido o recurso especial (fls. 554-555), os autos ascenderam ao Superior Tribunal de Justiça.

É o relatório.

VOTO

Trata-se, na origem, de ação anulatória de cláusula de convenção de condomínio que previa a redução do valor das taxas condominiais para unidades ainda não comercializadas pela construtora.

Na sentença, os pedidos foram julgados improcedentes, reconhecendo-se que a convenção não era ilegal ou irregular e que não havia prova de imposição pela construtora (fls. 424-427).

Interposta apelação, o Tribunal *a quo* deu parcial provimento ao recurso para reconhecer a nulidade da cláusula questionada e condenar a construtora ao pagamento das diferenças de taxas condominiais (fls. 468-473).

Sobreveio recurso especial, em que se alega a decadência da pretensão anulatória.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelece que, em regra, a ação que visa desconstituir negócio jurídico realizado com vício de consentimento (erro, dolo, fraude ou coação) está sujeita ao prazo decadencial de 4 anos previsto no art. 178, II, do Código Civil. Por sua vez, o termo inicial do prazo

para a propositura da ação anulatória é o dia da celebração do contrato ou da prática do ato, e não a data da ciência do erro ou fraude ou a data em que a parte experimentou o prejuízo, que somente seria relevante se a natureza jurídica do prazo examinado fosse de prescrição.

A propósito:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL POR ABUSIVIDADE C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES E DANOS MORAIS. SERVIÇOS ADVOCATÍCIOS. PLEITO DE NULIDADE DA CLÁUSULA QUOTA LITIS, A QUAL ESTABELECE A REMUNERAÇÃO DO ADVOGADO NO PERCENTUAL DE 50% DO BENEFÍCIO PREVIDENCIÁRIO OBTIDO. CAUSA DE PEDIR FUNDADA NA LESÃO (CC, ART. 157). PRAZO DECADENCIAL DE 4 ANOS, CONTADO DO DIA EM QUE REALIZADO O NEGÓCIO JURÍDICO. ART. 178, II, DO CÓDIGO CIVIL. DEMANDA AJUIZADA MAIS DE 12 ANOS APÓS A CELEBRAÇÃO DO CONTRATO. DECADÊNCIA. REFORMA DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO, COM RESOLUÇÃO DE MÉRITO, NOS TERMOS DO ART. 487, II, DO CPC/2015. RECURSO PROVIDO.

1. A controvérsia posta nos autos cinge-se em saber se (i) houve decadência do direito da autora em pleitear a nulidade da cláusula contratual "quota litis", na qual se estipulou a remuneração ad exitum do advogado no percentual de 50% do benefício previdenciário auferido pela constituinte; e (ii) se seria possível ao Poder Judiciário revisar cláusula contratual, fixando novo percentual, a despeito de já ter sido prestado efetivamente o serviço contratado.

2. O art. 157 do Código Civil estabelece que "Ocorre a lesão quando uma pessoa, sob premente necessidade, ou por inexperiência, se obriga a prestação manifestamente desproporcional ao valor da prestação oposta". Em atenção ao princípio da conservação do negócio jurídico, o parágrafo 2º do referido dispositivo legal é expresso em determinar que "Não se decretará a anulação do negócio, se for oferecido suplemento suficiente, ou se a parte favorecida concordar com a redução do proveito".

3. O prazo para anular o negócio jurídico inquinado com o vício da lesão, isto é, quando a pessoa, sob premente necessidade ou por inexperiência, obrigar-se a prestação manifestamente desproporcional ao valor da contraprestação, é de quatro anos, contado do dia em que se realizou o negócio jurídico correlato, a teor do disposto no art. 178, inciso II, do Código Civil.

4. Na hipótese, da leitura da petição inicial, é possível constatar que a própria autora, ora recorrida, reconhece que houve lesão ao celebrar o contrato advocatício subjacente, pois sustentou que o advogado da sociedade recorrente se valeu "de situação de desespero da parte", "posição de fragilidade" e da sua "pouca ou quase nenhuma instrução" - premente necessidade e inexperiência - para firmar um contrato com cláusula abusiva (em razão da manifesta desproporcionalidade do percentual cobrado a título remuneratório), como também citou acórdão desta Corte Superior que, em situação análoga, reconheceu justamente a ocorrência de lesão na hipótese em que o advogado "valendo-se de situação de desespero da parte, firma contrato quota litis no qual fixa sua remuneração ad exitum em 50% do benefício econômico gerado pela causa" (REsp n. 1.155.200/DF).

5. Dessa forma, considerando que o contrato objeto do presente litígio foi firmado em 23 de abril de 2007 e a ação subjacente foi ajuizada somente em 25 de

julho de 2019, impõe-se o reconhecimento da decadência do direito da autora, pois há muito decorrido o prazo decadencial de quatro anos.

6. Recurso especial provido. (REsp n. 1.965.312/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 16/4/2024, DJe de 18/4/2024, destaquei.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA N. 284 DO STF. ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO. DECADÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULAS N. 83 E 568 DO STJ. PRESCRIÇÃO. INAPLICABILIDADE. NATUREZA DA DEMANDA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. É firme a orientação do STJ de que "a mera referência aos vícios previstos nos arts. 489 e 1.022 do NCPC, sem a particularização das teses e dos fundamentos considerados omissos ou enfrentados de forma deficiente pela Corte de origem, constitui alegação genérica, incapaz de evidenciar o malferimento da lei federal invocada, incidindo o óbice da Súmula 284/STF" (AgInt no AREsp n. 2.299.436/SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/6/2023, DJe de 23/6/2023).

3. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmulas n. 83 e 568 do STJ).

4. **"De acordo com a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, à anulação de negócio jurídico aplica-se o prazo decadencial de 4 (quatro) anos, contado a partir da celebração do ato"** (AgInt no AREsp n. 1.634.177/RJ, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/8/2020, DJe de 1/9/2020).

5. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

6. No caso concreto, o Tribunal de origem reconheceu a decadência, tendo em vista a natureza anulatória da demanda. Entender de modo contrário demandaria nova análise do contrato e dos demais elementos fáticos dos autos, inviável em recurso especial, ante o óbice das referidas súmulas.

7. O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração da divergência, mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC/2015), ônus do qual a parte recorrente não se desincumbiu.

8. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 2.185.790/MA, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 11/9/2023, DJe de 19/9/2023, destaquei.)

CIVIL E PROCESSO CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS MANEJADOS SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO "DECLARATÓRIA". RAZÕES DO RECURSO DE APELAÇÃO. ALEGADA CÓPIA DA CONTESTAÇÃO. OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. INEXISTÊNCIA. JULGAMENTO EXTRA PETITA. NÃO CONFIGURAÇÃO. OBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DA ADSTRIÇÃO. IRRELEVÂNCIA DO NOMEN JURIS. DELIMITAÇÃO DO

OBJETO DA CONTROVÉRSIA A PARTIR DO PEDIDO E DAS CAUSAS DE PEDIR. PEDIDO DE ANULAÇÃO FUNDADA EM ERRO SUBSTANCIAL. PRAZO DECADENCIAL QUADRIENAL, QUE SE INICIA COM A REALIZAÇÃO DO ATO OU CONTRATO. RECURSOS ESPECIAIS DESPROVIDOS.

1. Os presentes recursos foram interpostos contra acórdão publicado na vigência do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. 2. A repetição de argumentos já lançados na petição inicial ou na contestação não configura impedimento ao conhecimento do recurso de apelação nem ofensa ao princípio da dialeticidade. Precedentes do STJ.

3. A jurisprudência do STJ firmou entendimento no sentido de que não configura julgamento "ultra" ou "extra petita", com violação ao princípio da congruência ou da adstrição, o provimento jurisdicional exarado nos limites do pedido, o qual deve ser interpretado lógica e sistematicamente a partir análise de toda a petição inicial.

4. Esta Corte compreende que para a adequada delimitação do objeto litigioso, inclusive para o fim de definir a ocorrência ou não de decadência ou prescrição, é imprescindível o exame do pedido e das causas de pedir delineadas na petição inicial, sendo irrelevante o nome atribuído à ação ou o fundamento legal indicado na petição inicial (REsp n. 1.694.417/SP, relatora Ministra Nancy Andriighi, Terceira Turma, julgado em 2/10/2018, DJe de 4/10/2018).

5. Hipótese em que se pretende a anulação de escritura pública de compra e venda de imóvel alegadamente lavrada mediante erro de consentimento.

6. O direito de anular escritura pública por vício de vontade se extingue no prazo decadencial quadrienal previsto no art. 178, § 9º, V, b, do CC/16, cujo termo inicial é o dia da celebração do contrato ou da prática do ato. Precedentes do STJ.

7. Recursos especiais não providos. (REsp n. 1.862.218/ES, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 4/10/2022, DJe de 7/10/2022, destaquei.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO. VÍCIO DE CONSENTIMENTO. PRAZO DECADENCIAL DE QUATRO ANOS. TERMO INICIAL. CELEBRAÇÃO DA AVENÇA. SÚMULA N. 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. **Segundo a jurisprudência desta Corte, "à anulação de negócio jurídico aplica-se o prazo decadencial de 4 (quatro) anos, contado a partir da celebração do ato"** (AgInt no AREsp n. 1.634.177/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 24/8/2020, DJe de 1/9/2020).

2. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 2.071.198/AL, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 26/8/2022.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO SUCESSÓRIO. CESSÃO DE QUINHÃO HEREDITÁRIO. ERRO. ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO. DECADÊNCIA. TRANSCURSO DO PRAZO. IMUTABILIDADE DAS ESCRITURAS PÚBLICAS. ESTABILIZAÇÃO DO DIREITO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. De acordo com a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, à anulação de negócio jurídico aplica-se o prazo decadencial de 4

(quatro) anos, contado a partir da celebração do ato.

2. A extinção do direito material pela implementação do prazo decadencial impede a análise de possível erro material, ante a extinção do feito.

3. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 1.634.177/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 24/8/2020, DJe de 1º/9/2020, destaquei.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PREVIDÊNCIA PRIVADA. REPACTUAÇÃO DO PLANO PETROS. 1. DECISÃO QUE NEGA SEGUIMENTO AO

RECURSO ESPECIAL COM BASE NO ART. 1.030, I, b, DO CPC/2015. AGRAVO NÃO CONHECIDO. 2. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. 3. ALEGADO VÍCIO DE CONSENTIMENTO E REVISÃO DO TERMO INICIAL DO PRAZO DECADENCIAL. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O Código de Processo Civil de 2015 contém expressa previsão legal no sentido do não cabimento de agravo contra decisão que nega seguimento a recurso especial, quando a matéria nele veiculada já houver sido decidida pela Corte de origem em conformidade com recurso repetitivo.

2. No tocante à suposta violação do art. 1.022 do CPC/2015, não assiste razão à parte recorrente, tendo em vista que o Tribunal estadual expôs, fundamentadamente, as razões que levaram à conclusão do julgado.

3. O acórdão recorrido encontra-se em perfeita harmonia com a jurisprudência da Segunda Seção desta Corte no sentido de que a pretensão revisional de benefício de previdência privada que tem como pressuposto necessário a anulação, por vício de consentimento, de contrato ou transação extrajudicial, está sujeita ao prazo decadencial de 4 (quatro) anos, previsto no art. 178, II, do Código Civil de 2002.

4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 1.399.217/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 1º/6/2020, DJe de 4/6/2020, destaquei.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO REVISIONAL DE BENEFÍCIO PREVIDENCIÁRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO DA ENTIDADE DE PREVIDÊNCIA PRIVADA, A FIM DE JULGAR IMPROCEDENTE A DEMANDA, ANTE O RECONHECIMENTO DA DECADÊNCIA. INSURGÊNCIA DA REQUERENTE.

Hipótese: Trata-se de ação, ajuizada por viúva de participante de plano de previdência privada, buscando a revisão do cálculo de pensão por morte com fundamento em critérios previstos em estatuto já extinto.

1. No caso, a revisão pleiteada exigiria a prévia anulação do contrato ou transação extrajudicial (atinente à migração), a fim de repriminar o plano original. 1.1. Incidência do prazo decadencial de 4 (quatro) anos para o exercício do direito potestativo de pleitear a anulação de negócio jurídico (no caso, a migração) supostamente celebrado mediante erro ou dolo, contado do dia em que se realizara, nos termos dos artigos 178, § 9º, inciso V, alínea "b", do Código Civil de 1916, e 178, inciso II, do Código Civil de 2002 (REsp 1.201.529/RS, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Rel. p/ Acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 11.03.2015, DJe 01.06.2015).

2. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 742.220/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 28/3/2019, DJe de 2/4/2019, destaquei.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO

RECURSO ESPECIAL. OPOSIÇÃO. NULIDADE DE ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL POR AUSÊNCIA DE CONSENTIMENTO DOS HERDEIROS E IMPOSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO DO BEM PELO MANDATÁRIO. INCIDÊNCIA DO PRAZO PRESCRICIONAL. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A ausência de consentimento dos herdeiros no negócio jurídico torna-o anulável, sujeito à prescrição de que trata o art. 178, § 9º, V, "b", do CC/16.

2. O termo inicial do prazo para a propositura de ação anulatória é o dia da celebração do contrato ou da prática do ato, e não a data da ciência do erro ou dolo ou a data em que a parte experimentou o prejuízo.

3. Agravo interno não provido. (AgInt nos EDcl nos EDcl no REsp n. 1.254.671/SC, relator Ministro Lázaro Guimarães (Desembargador Convocado do TRF 5ª Região), Quarta Turma, julgado em 18/9/2018, DJe de 21/9/2018, destaquei.)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE SENTENÇA HOMOLOGATÓRIA DE ACORDO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. OMISSÃO E CONTRADIÇÃO. INEXISTÊNCIA. JULGAMENTO EXTRA PETITA. AUSÊNCIA. VÍCIO DE CONSENTIMENTO. INVALIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO. ANULABILIDADE. PRAZO

PRESCRICIONAL. CC/16. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO. 1. Ação de anulatória de sentença homologatória ajuizada em 07/10/2010, de que foi extraído o presente recurso especial, interposto em 28/03/2016 e atribuído ao gabinete em 24/05/2017.

2. O propósito recursal é decidir sobre: (i) a negativa de prestação jurisdicional; (ii) a ocorrência de julgamento extra petita; (iii) a consumação da prescrição.

3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e suficientemente fundamentado o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há falar em violação do art. 535, I e II, do CPC/73.

4. Quando a demanda é decidida nos contornos da lide, que são estabelecidos a partir do exame da causa de pedir e dos limites do pedido veiculado em sua petição inicial, não há falar em julgamento extra petita. 5. O vício de consentimento - a exemplo do erro substancial cuja ocorrência foi admitida na hipótese - é defeito que implica a anulabilidade do negócio jurídico viciado.

6. A pretensão de desconstituir o negócio jurídico eivado de vício de consentimento sujeita-se a prazo decadencial de 4 anos, consoante o disposto no art. 178, I e II, do CC/02, ou prescricional de 4 anos, segundo o art. 178, § 9º, V, "b", do CC/16, a contar do dia em que se realizou o ato anulável.

7. Em virtude do exame do mérito, por meio do qual foi acolhida a tese sustentada pelos recorrentes, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial.

8. Recurso especial conhecido e provido. (REsp n. 1.630.108/MG, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 27/2/2018, DJe de 2/3/2018, destaquei.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL (CPC/1973). NEGÓCIO JURÍDICO. ANULAÇÃO. PRESCRIÇÃO/DECADÊNCIA. AUSÊNCIA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO. VÍCIO DE VONTADE. CÓDIGO CIVIL DE 1916. "PRESCRIÇÃO". **TERMO INICIAL DO PRAZO PARA A PROPOSITURA DE AÇÃO ANULATÓRIA. DIA DA CELEBRAÇÃO DO CONTRATO OU DA PRÁTICA DO ATO, E NÃO A DATA DA CIÊNCIA DO ERRO OU DOLO OU A DATA EM QUE A PARTE EXPERIMENTOU O PREJUÍZO. PRECEDENTES. AGRAVO DESPROVIDO.** (AgInt no AREsp n. 917.437/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 21/3/2017, DJe de 30/3/2017, destaquei.)

DIREITO CIVIL. PROCURAÇÃO. ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO. VÍCIO DE VONTADE. CÓDIGO CIVIL DE 1916. "PRESCRIÇÃO". DESIGNAÇÃO ERRÔNEA. PRAZO DECADENCIAL.

1. Nos termos do art. 178, § 9º, V, "b", do Código Civil de 1916, "prescreve" em 4 anos a ação para anular negócio jurídico por vício de vontade

2. O termo inicial do prazo para a propositura de ação anulatória é o dia da celebração do contrato ou da prática do ato, e não a data da ciência do erro ou dolo ou a data em que a parte experimentou o prejuízo.

3. Agravo regimental desprovido. (AgRg no REsp n. 1.336.995/RS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 25/6/2013, DJe de 28/6/2013, destaquei.)

No caso, segundo delineado nos autos, pretende-se a anulação de cláusula da convenção condominial que previa a redução do valor das taxas de condomínio para unidades ainda não comercializadas pela construtora.

A prática foi considerada pelo Tribunal de origem como um vício de consentimento, uma vez que os condôminos não tiveram a oportunidade de discutir ou votar a cláusula antes de sua imposição. Por esse motivo, foi declarada a nulidade da cláusula por ofensa à regra da proporcionalidade e oneração dos demais condôminos, nestes termos (fls. 471-473):

O cerne da questão consiste em analisar o acerto ou desacerto da sentença vergastada que julgou improcedentes os pedidos da inicial, por não considerara existência de abusividade na questionada cláusula 48 da Convenção do Condomínio Bonavita Prime, que segundo a parte apelante, previa vantagens para a apelada.

A apelante afirma que a cláusula 48 é manifestamente abusiva, pois privilegia a apelada com desconto injustificado nas taxas condominiais.

Verifica-se que de fato, referida cláusula da Minuta de Escritura Particular de Instituição e Convenção de Condomínio do Bonavita Prime (ID 11550618), previa à construtora apelada a obrigação de pagar o valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) dos valores estipulados como taxa de condomínio ou taxas extraordinárias, relativas às unidades residenciais remanescentes que estivessem fechadas ou oferecidas à venda.

O condomínio autor, por sua vez, argumentou que tal fato, além de ilegal, era prejudicial ao seu financeiro, pois a contribuição da ora apelante era reduzida e que muitas unidades gozavam do benefício.

Com efeito, é nula a cláusula de convenção do condomínio outorgada pela própria construtora que prevê a redução da taxa condominial das suas unidades imobiliárias ainda não comercializadas.

A convenção de condomínio outorgada pela construtora ou incorporadora não pode estabelecer, apenas para unidades imobiliárias ainda não comercializadas, um valor fracionário da taxa condominial, pois a redução ou isenção a favor de um ou vários condôminos implica oneração dos demais, violando a regra de proporcionalidade prevista no artigo 1.334 do Código Civil.

Ademais, é latente o prejuízo financeiro causado ao condomínio, visto que deixou de arrecadar o valor integral a título de taxas de condomínio relativo às unidades condominiais pertencentes à construtora. Aliás, nesse sentido, decidiu o Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA no julgamento do RECURSO ESPECIAL Nº 1.816.039 - MG (2019/0147151-4) que restou assim ementado: [...]

Há, desse modo, enriquecimento sem causa da parte que se beneficia com o pagamento a menor, em detrimento de toda a coletividade condominial, com evidente violação do inciso I do art. 1.334 do CC/2002, que assenta expressamente a observância da proporcionalidade da cota condominial.

De fato, a convenção outorgada pela construtora/incorporadora pode estabelecer o critério do rateio da cota devida por cada condômino, mas isso não significa a possibilidade de criar benefício de caráter subjetivo a seu favor a ponto de reduzir ou isentar do pagamento da cota condominial.

Desse modo, é imperioso concluir que no caso sob análise ocorreu prejuízo financeiro ao condomínio apelante decorrente da cláusula 48 contida na Convenção do Condomínio do Bonavita Prime, a qual previa que a parte apelada pagaria somente 50% do valor da taxa condominial relativa às suas unidades ainda não comercializadas, devendo ser pago o valor das diferenças relativas às parcelas vencidas.

Por outro lado, o acórdão recorrido entendeu que o prazo decadencial não se aplica ao caso em análise, uma vez que seria necessária a ciência inequívoca dos condôminos para o início do prazo decadencial. Reconheceu ainda que a lesão e o abuso persistiriam enquanto a cláusula estivesse vigente.

Confira-se, a propósito, trecho do acórdão que apreciou os embargos de declaração (fl. 511):

Quanto à alegada decadência e ainda quanto à suposta ausência de vício de consentimento, oportuno se evidenciar que o acórdão recorrido abordou a questão da decadência ao considerar os argumentos gerais sobre a validade das cláusulas da convenção do condomínio.

Assim, no que pertine à aludida decadência no contexto da anulação da Cláusula 48, o prazo decadencial não se aplica no caso em análise devido a diversos fatores, como por exemplo a configuração de vício de consentimento continuado e a ausência de ciência inequívoca dos condôminos sobre a abusividade da cláusula.

Cumprе ressaltar que colhe-se dos autos que a questionada Cláusula 48, que estipula uma contribuição diferenciada de apenas 50% das taxas condominiais para as unidades ainda não comercializadas da construtora, foi elaborada unilateralmente pela própria construtora e não foi submetida à aprovação dos condôminos em assembleia.

Logo, referida prática configurou um vício de consentimento, pois os condôminos não tiveram a oportunidade de discutir ou votar a cláusula antes de sua imposição, de modo que o vício de consentimento se classifica como continuado.

Vale dizer, a lesão e o abuso persistem enquanto a cláusula permanecer vigente, ao passo que a decadência não pode ser contada a partir de um ato inicial de ciência que não existiu de forma clara e inequívoca.

Portanto, no presente caso, o marco inicial da decadência pode ter seu cômputo inicial da Assembleia realizada no dia 03/03/18 (ID. 29698078), que a ciência por parte dos condôminos quanto a existência e possibilidade de

enfretamento a cláusula se instituiu a partir da data de 03 de março de 2018, de modo que foi até constada em seus termos, embora naquela oportunidade não se conseguiu quórum, justamente pelo fato da embargante deter número substancial das unidades.

Esse entendimento não está de acordo com a jurisprudência do STJ, uma vez que o termo inicial do prazo para a propositura de ação anulatória é o dia da celebração do contrato ou da prática do ato, e não a data da ciência do erro ou dolo ou a data em que a parte experimentou o prejuízo.

Além disso, conforma a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, presume-se que a convenção de condomínio é de conhecimento público e obrigatório para todos os condôminos. Isso significa que, independentemente de os condôminos terem ou não ciência efetiva do conteúdo da convenção, estão vinculado às suas disposições, em consonância com a Súmula n. 260 do STJ: “A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre condôminos”.

Por esse motivo, também deve ser afastado o fundamento adotado pelo acórdão recorrido para justificar a necessidade de ciência inequívoca dos condôminos, deliberada em assembleia, para o início do prazo decadencial.

Assim, como a cláusula era de conhecimento dos condôminos desde a constituição do condomínio, em 2013 (fl. 426), e a ação foi ajuizada em 2018, ultrapassando o prazo de 4 anos, deve ser reconhecida a decadência da pretensão anulatória.

Registre-se, por fim, que a reavaliação jurídica do pressuposto fático delineado no próprio decisório recorrido, suficiente para a solução do caso, para fins de aplicação do direito à espécie, é, ao contrário do reexame, permitida no recurso especial, o que afasta a incidência do óbice da Súmula n. 7 do STJ (AgInt

no REsp n. 1.999.148/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023; AgInt na Rcl n. 38.994/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Segunda Seção, julgado em 18/2/2020, DJe de 20/2/2020).

Ante o exposto, conheço do recurso especial e dou-lhe provimento a fim de reformar o acórdão recorrido e pronunciar a decadência, restabelecendo a anterior sentença de improcedência no tocante à distribuição dos ônus sucumbenciais.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.189.047 / MA
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0477246-0

Número de Origem:
08018994020188100058

Sessão Virtual de 11/03/2025 a 17/03/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SPE LUA NOVA 04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : SIDNEY FILHO NUNES ROCHA - MA005746

IZABELLE RHAISSA FURTADO MOREIRA - MA017579

RECORRIDO : CONDOMINIO RESIDENCIAL BONAVITA PRIME

ADVOGADO : BRUNO ROCIO ROCHA - MA014608

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO
MORAL - DIREITO DE IMAGEM

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/03/2025 a 17/03/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 17 de março de 2025