



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA PARAÍBA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GAB. DES. JOSÉ RICARDO PORTO

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0097351-73.2012.815.2001

RELATOR : Des. José Ricardo Porto

APELANTE : Condomínio Residencial Ilha de Tassos

ADVOGADO : Kadmo Wanderley Nunes (OAB/PB nº 11.045)

APELADO : Alessandro Cavalcanti de Paula Marques e outros

ADVOGADA : Alessandro Rodrigues de Lemos Paula Marques (OAB/PB nº 22.305)

PREJUDICIAL DE MÉRITO. DECADÊNCIA DO DIREITO AUTORAL. INOCORRÊNCIA. ASSEMBLEIA CONDOMINIAL REALIZADA SEM OBSERVÂNCIA AO QUORUM LEGAL. NEGÓCIO JURÍDICO NULO QUE NÃO SE CONVALESCE PELO DECURSO DO TEMPO. REJEIÇÃO DA PREFACIAL.

- “O negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação nem convalesce pelo decurso do tempo. Inteligência do art. 169 do CCB. (...)” (Apelação Cível nº 70066879826, 18ª Câmara Cível do TJRS, Rel. Giuliano Viero Giuliano. j. 23.03.2017, DJe 29.03.2017).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. ASSEMBLEIA REALIZADA PARA ALTERAÇÃO DOS VALORES DAS TAXAS MENSIS DE MANUTENÇÃO. CONTRIBUIÇÃO QUE PASSOU A SE DAR DE ACORDO COM A FRAÇÃO IDEAL DAS UNIDADES. DELIBERAÇÃO TOMADA EM ASSEMBLEIA SEM OBEDIÊNCIA AO QUORUM LEGAL. NULIDADE DO ATO. REPRISTINAÇÃO DA ANTERIOR PREVISÃO DE RATEIO IGUALITÁRIO. ALEGAÇÃO RECURSAL DE INVALIDADE DA PRÓPRIA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. IMPOSSIBILIDADE NO CASO CONCRETO. NORMATIVO QUE VEM GERANDO EFEITOS DESDE A ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. VALIDADE DO DOCUMENTO PROVISÓRIO QUE SE ESTENDE ATÉ ULTERIOR DELIBERAÇÃO DOS CONDÔMINOS. GARANTIA NECESSÁRIA DA SEGURANÇA JURÍDICA. INVIABILIDADE DO SUPPLICANTE BENEFICIAR-SE DA PRÓPRIA TORPEZA. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA GUERREADA. DESPROVIMENTO DA SÚPLICA.

- “ (...). 1. A convenção de condomínio é o ato-regra, de natureza institucional, que disciplina as relações internas entre os coproprietários, estipulando os direitos e deveres de uns para com os outros, e cuja força cogente alcança não apenas os que a subscreveram mas também todos aqueles que futuramente ingressem no condomínio, quer na condição de adquirente ou promissário comprador, quer na de locatário, impondo restrições à liberdade de ação de cada um em benefício da coletividade; e estabelece regras proibitivas e imperativas, a que todos se sujeitam, inclusive a própria Assembleia, salvo a esta a faculdade de alterar o mencionado estatuto regularmente, ou seja, pelo quorum de 2/3 dos condôminos presentes (art. 1.351 do CC). Precedentes.(...)”

(STJ - REsp 1177591/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 05/05/2015, DJe 25/05/2015)

- “ (...). 5. Exige-se para a modificação de convenção de condomínio a aprovação por 2/3 dos votos dos condôminos. Não respeitado o quórum especial, mostra-se irregular a decisão assemblear que alterou a forma de rateio das despesas condominiais e dividiu a gestão do condomínio em residencial e comercial, afinal o reportado instrumento prevê que os gastos serão divididos entre os condôminos na proporção de suas respectivas frações ideais numa única administração (Cláusula 19ª, § 3º). (...)”. (Processo nº 20160710077568 (1050627), 2ª Turma Cível do TJDF, Rel. Sandra Reves. j. 20.09.2017, DJe 03.10.2017).

- “**CIVIL. CONDOMÍNIO. MINUTA DA CONVENÇÃO AVERBADA JUNTO À MATRÍCULA DO IMÓVEL QUANDO DA INCORPORAÇÃO. AUSÊNCIA DE REGULAR APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA. VALIDADE DO DOCUMENTO PROVISÓRIO QUE SE ESTENDE ATÉ ULTERIOR DELIBERAÇÃO DOS CONDÔMINOS, MODO DE GARANTIR NECESSÁRIA SEGURANÇA JURÍDICA. CONDÔMINA QUE, ADEMAIS, VINHA PAGANDO AS DESPESAS REGULARMENTE DESDE A AQUISIÇÃO DA UNIDADE. 1. Afasta-se a tese de ilegitimidade ativa na esteira de que, a uma, a providência de que cuida o art. 32, 'j', Lei 4.591/64, garante eficácia jurídica ao condomínio até que sobrevenha ratificação mediante convecção específica, como já decidido pelo e. STJ, e, a duas, ainda fosse o caso de se tomar a validade da minuta em um contexto mais restrito, por certo é que não cabe à requerida/apelante se opor ao pagamento de contribuições que vinha honrando desde a aquisição da unidade habitacional, com o que apenas se garante o custeio das despesas necessárias para manutenção do condomínio em prol de todos os condôminos. (...).**” (Apelação nº 1001372-46.2016.8.26.0344, 35ª Câmara de Direito Privado do TJSP, Rel. Artur Marques. j. 03.10.2016).

VISTOS, relatados e discutidos os autos acima referenciados.

ACORDA a Primeira Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça da Paraíba, à **unanimidade de votos, REJEITAR A PRELIMINAR. NO MÉRITO, POR IGUAL VOTAÇÃO, NEGAR PROVIMENTO AO APELO.**

RELATÓRIO

Trata-se de apelação cível interposta pelo **Condomínio Residencial Ilha de Tassos**, contra a sentença de fls. 172/176, que julgou procedente a “*Ação Anulatória de Assembleia de Condomínio cumulada com Restituição de Valores Cobrados Indevidamente e Pedido de Tutela Antecipada*”, ajuizada por **Alessandro Cavalcanti de Paula Marques e outros**.

Na decisão recorrida, o Magistrado *a quo* declarou a nulidade da assembleia geral extraordinária do Edifício Ilha de Tassos, ocorrida em 09 de janeiro de 2008, “*na parte que dispôs que as despesas comuns fossem rateadas de acordo com a fração ideal do condômino, devendo, conseqüentemente, voltar a incidir a regra da redação original do art. 27 da convenção de condomínio, na qual as despesas do § 1º daquele artigo eram repartidas de forma igualitária entre os condôminos (...)*.” - fls. 176.

Demais disso, condenou a parte promovida nas custas e honorários sucumbenciais, estes arbitrados em R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

Em suas razões recursais (fls. 178/191), o promovido alega a nulidade da própria convenção que instituiu o condomínio, além de defender a validade da assembleia anulada no decreto vergastado, suscitando ainda a decadência do pleito anulatório.

Ao final, pugna pelo provimento da irresignação, de modo que a demanda seja julgada improcedente.

Contrarrazões às fls. 195/203.

Manifestação Ministerial às fls. 211/215, pela rejeição da prejudicial, sem adentramento no mérito, ante a ausência de interesse público.

Processo enviado para o Núcleo Permanente de Métodos Consensuais de Solução de Conflitos (fls. 217), porém não houve composição entre as partes (fls. 224).

Decisão monocrática proferida às fls. 227/228v, anulando a sentença, com posterior reconsideração às fls. 227/228v.

É o relatório.

VOTO

Primeiramente, esclareço que a análise da prejudicial suscitada pela parte apelante confunde-se com o mérito, sendo com este conjuntamente apreciado.

Pois bem.

Alega o Condomínio que o direito anulatório reclamado pelos autores teria decaído, posto terem ajuizado a demanda em agosto de 2012, quando o deveriam ter feito até janeiro daquele ano.

Na tentativa de demonstrar a alegação, apoia-se no art. 178 do Código de Civil, que proclama:

Art. 178. É de quatro anos o prazo de decadência para pleitear-se a anulação do negócio jurídico, contado:

I - no caso de coação, do dia em que ela cessar;

II - no de erro, dolo, fraude contra credores, estado de perigo ou lesão, do dia em que se realizou o negócio jurídico;

III - no de atos de incapazes, do dia em que cessar a incapacidade.

No entanto, em se tratando de demanda que visa reconhecer a nulidade de ato jurídico, não há que se falar na perda do direito pelo decurso do tempo. Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. AÇÃO ANULATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. MENOR INCAPAZ. AUTORIZAÇÃO JUDICIAL. NECESSIDADE. DECADÊNCIA. O negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação nem convalesce pelo decurso do tempo. Inteligência do art. 169 do CCB. MÉRITO. É vedado aos pais alienar ou gravar de ônus real os imóveis dos filhos, salvo por necessidade ou evidente interesse da prole, mediante prévia autorização judicial. Solenidade essencial do ato jurídico não observada no caso concreto. Art. 166, V, do CCB. Nulidade absoluta. JUSTIÇA GRATUITA. NECESSIDADE NÃO DEMONSTRADA. A concessão do benefício da gratuidade de Justiça depende de comprovação mínima da propalada necessidade. A mera juntada de declaração de insuficiência de recursos é insuficiente para amparar o deferimento da benesse. Sentença confirmada. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME. (Apelação Cível nº 70066879826, 18ª Câmara Cível do TJRS, Rel. Giuliano Viero Giuliano. j. 23.03.2017, DJe 29.03.2017).

Dessa forma, e com base nas razões a seguir delineadas, **a rejeição da prejudicial é medida que se impõe.**

No mérito, teno que a demanda versa sobre a pretensão dos autores, proprietários dos apartamentos 1001 e 1002, situados na cobertura do Edifício Ilha de Tassos, localizado no Bairro Cabo Branco, na Capital, no sentido de anular a Assembleia Geral realizada em 09 de janeiro de 2008, que alterou a Convenção Condominial, em particular no seu art. 27, cujo texto originário assim previa (vide pág. 57):

Artigo 27º – Constituem despesas comuns do Edifício:

Parágrafo 1º – As despesas de divisão igual entre os condôminos:

- a) *As relativas à conservação, limpeza, reparos de parte e coisas comuns e dependências do Edifício;*
- b) *As relativas à residência do zelador, se existir;*
- c) *As relativas à manutenção e conservação do elevador, se existir;*
- d) *A remuneração do Síndico, do zelador e dos demais empregados do Edifício, bem como as relativas a previdência social dos empregados;*
- e) *As despesas com a energia elétrica das partes de uso comum do Edifício.*

Parágrafo 2º - As despesas rateadas de acordo com as frações ideais dos condôminos:

- a) *O prêmio de seguro do Edifício e dos empregados, se houver;*
- b) *As despesas com o abastecimento d'Água do Edifício.*

Após a realização da prefalada Assembleia, a previsão convencional passou a determinar que os gastos devem ser rateados de acordo com as frações ideais de cada unidade habitacional. Vejamos o novo teor do dispositivo (vide fls. 62 dos autos):

*Artigo 27º – Constituem **despesas comuns do Edifício rateadas de acordo com as frações ideais dos condôminos:***

- a) *As relativas à conservação, limpeza, reparos de parte e coisas comuns e dependências do Edifício;*
- b) *As relativas à residência do zelador, se existir;*
- c) *As relativas à manutenção e conservação do elevador, se existir;*
- d) *A remuneração do Síndico, do zelador e dos demais empregados do Edifício, bem como as relativas a previdência social dos empregados;*
- e) *As despesas com a energia elétrica das partes de uso comum do Edifício;*
- f) *O prêmio de seguro do Edifício e dos empregados, se houver;*
- g) *As despesas com o abastecimento d'Água do Edifício.*

Com a alteração acima, os promoventes passaram a contribuir com valores substancialmente maiores em comparação com os demais moradores, conforme atesta a planilha de fls. 66, em que se denota que a taxa devida pelas coberturas equivale a mais que o dobro da retribuição dos apartamentos menores.

Ocorre, contudo, que a Assembleia de 09 de janeiro de 2008 padece de vício grave, qual seja, a não observância do *quórum* mínimo de 2/3 (dois terços) de condôminos para a aprovação de alteração na Convenção. É o que proclama o art. 1.351 do Código de Civil, *in verbis*:

Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos.

No mesmo caminhar, já manifestou-se o Superior Tribunal de Justiça:

DIREITOS REAIS. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. REGIME JURÍDICO DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO. REALIZAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL POR DECISÃO JUDICIAL. ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO. NECESSIDADE DE QUORUM QUALIFICADO.

1. A convenção de condomínio é o ato-regra, de natureza institucional, que disciplina as relações internas entre os coproprietários, estipulando os direitos e deveres de uns para com os outros, e cuja força cogente alcança não apenas os que a subscreveram mas também todos aqueles que futuramente ingressarem no condomínio, quer na condição de adquirente ou promissário comprador, quer na de locatário, impondo restrições à liberdade de ação de cada um em benefício da coletividade; e estabelece regras proibitivas e imperativas, a que todos se sujeitam, inclusive a própria Assembleia, salvo a esta a faculdade de alterar o mencionado estatuto regularmente, ou seja, pelo quorum de 2/3 dos condôminos presentes (art. 1.351 do CC). Precedentes.

2. Às convenções de condomínio anteriores à vigência do Código Civil de 2002 são aplicadas imediatamente as normas deste diploma legal, haja vista que não são elas simples contratos, mas atos-regras geradores de direito estatutário. Precedentes.

3. Os autores adquiriram as unidades comerciais nas condições descritas na respectiva convenção, ou seja, com as vagas de estacionamento integrando a área de uso comum e sem nenhuma individualização, portanto, a mera negativa do Condomínio em implementar a demarcação das vagas - ao contrário do que assentado no acórdão recorrido - não importa restrição alguma ao direito de propriedade, mas sim a preservação do status quo, com amparo legal no art. 1.348 do Código Civil.

4. A ausência da prática de ato ilícito por parte do Condomínio denota o inequívoco descabimento da indenização pleiteada.

5. Recurso especial provido.

(STJ - REsp 1177591/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 05/05/2015, DJe 25/05/2015)

RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA.

ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. MODIFICAÇÃO DA FORMA DE RATEIO DAS DESPESAS. RESPEITO AO QUORUM LEGAL. ARTIGO 1.351 DO CÓDIGO CIVIL. CLÁUSULAS DE IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE.

INSUBSISTÊNCIA. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. NATUREZA ESTATUTÁRIA.

REGIME JURÍDICO DO NOVO CÓDIGO CIVIL. APLICAÇÃO IMEDIATA.

1. Obedecido o quorum de 2/3 (dois terços) exigido pela legislação de regência (artigo 1.351 do Código Civil) para a alteração da convenção condominial, válida é a sua modificação.

2. Insubistência 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.

(STJ - REsp 1447223/RS, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Rel. p/ Acórdão Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/12/2014, DJe 05/02/2015)

In casu, a deliberação questionada foi tomada através de maioria simples, em reunião realizada com presença de apenas 16 (dezesesseis), dos 29 (vinte e nove) moradores (fls. 63/64), fato este que vicia, de forma insanável, o ato jurídico objeto da lide.

É que assevera a jurisprudência, a exemplo dos precedentes a seguir:

APELAÇÃO. CIVIL E PROCESSO CIVIL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE DÉBITO. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. PRELIMINAR REJEITADA. PETIÇÃO. ADITAMENTO DO APELO. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO. QUÓRUM QUALIFICADO DESRESPEITADO. MATÉRIA DE PAUTA EXTRAPOLADA. DECISÃO ASSEMBLEAR IRREGULAR. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. 1. Não há falar em inépcia da apelação por afronta ao princípio da dialeticidade, porquanto da leitura das razões recursais é possível compreender, com clareza, que a pretensão recursal se volta contra o conteúdo do julgado, visando demonstrar a nulidade das taxas condominiais cobradas pelo condomínio (apelado). Preliminar suscitada em contrarrazões rejeitada. 2. A preclusão consumativa extingue a faculdade de se praticar um determinado ato processual, impedindo sua repetição ou complementação (art. 342 do CPC). Nesses termos, não se mostra cabível a complementação das razões recursais ainda que se encontre dentro do prazo legal. 3. Em regra, a deliberação da assembleia condominial é soberana e tem força cogente, de sorte que obriga a todos os condôminos e somente é passível de ser desconstituída por outra decisão soberana da própria assembleia ou por decisão judicial, esta última na hipótese de flagrante ilegalidade. 4. Defeso ao condomínio deliberar em assembleia tema não constante da pauta do edital de convocação, sob pena de não se garantir a adequada informação aos condôminos acerca do que será discutido na respectiva reunião, sobretudo quando se pretender alterar a convenção de condomínio. 5. **Exige-se para a modificação de convenção de condomínio a aprovação**

por 2/3 dos votos dos condôminos. Não respeitado o quórum especial, mostra-se irregular a decisão assemblear que alterou a forma de rateio das despesas condominiais e dividiu a gestão do condomínio em residencial e comercial, afinal o reportado instrumento prevê que os gastos serão divididos entre os condôminos na proporção de suas respectivas frações ideais numa única administração (Cláusula 19ª, § 3º). 6. Recurso conhecido e desprovido. Honorários advocatícios majorados em 2%, totalizando 12% sobre o valor atribuído a causa, nos termos do art. 85, § 11, do CPC. (Processo nº 20160710077568 (1050627), 2ª Turma Cível do TJDF, Rel. Sandra Reves, j. 20.09.2017, DJe 03.10.2017).

APELAÇÃO. CONDOMÍNIO. DIREITO AO USO DE VAGAS DE GARAGEM. CONVENÇÃO QUE PREVÊ UMA VAGA DE GARAGEM PARA CADA UNIDADE IMOBILIÁRIA. IMPOSSIBILIDADE DE ALOCAÇÃO DE TODOS OS VEÍCULOS NO ESPAÇO FÍSICO DO ESTACIONAMENTO. ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA QUE DETERMINA O ACESSO ÀS VAGAS ÀQUELES CONDÔMINOS QUE POSSUÍREM O REGISTRO JUNTO AO RGI. INOBSERVÂNCIA DO QUÓRUM QUALIFICADO. INEXISTÊNCIA DE PEDIDO DE ANULAÇÃO. IRRELEVÂNCIA. NULIDADE QUE DEVE SER DECRETADA DE OFÍCIO PELO JUIZ. Busca o autor, na presente demanda, ver reconhecido o seu direito ao uso das vagas de garagem, bem como fazer com que o Condomínio réu cumpra a Convenção Condominial, a qual dispõe que 43 unidades imobiliárias possuem direito a uma vaga de garagem, exceto uma, com direito a duas. A sentença julgou improcedentes os pedidos sob o fundamento de que, muito embora a decisão da Assembleia Geral Extraordinária, que retirou o direito do autor às vagas de garagem, tenha sido irregular, não haveria como se julgar procedentes os pedidos, na medida em que não foi formulado pedido de anulação da Assembleia, o qual seria um antecedente necessário à pretensão. Não obstante, entendo que tal conclusão se mostra equivocada. A Assembleia Geral, como órgão máximo de deliberação, tem competência para alterar as disposições da Convenção, desde que atendidos os requisitos previstos em Lei. No caso, em que pese a Convenção Condominial prever o direito ao uso de uma vaga a cada unidade condominial, a Assembleia Geral Extraordinária deliberou estabelecendo outras condições para o acesso às vagas, em razão da constatada impossibilidade prática de alocação de todos os veículos no espaço físico do estacionamento. Essa deliberação, no entanto, que acabou por modificar a Convenção Condominial no que toca ao direito ao uso das vagas, não obedeceu ao disposto no artigo 1.351 do Código Civil, já que se deu por maioria simples (fls. 22), ao passo que o referido dispositivo exige o quórum de 2/3 dos condôminos. Sendo assim, a decisão da Assembleia é inquinada de nulidade absoluta, na medida em que desatendeu norma material de força cogente disposta no Código Civil. Como se sabe, em nosso ordenamento jurídico, o reconhecimento da nulidade é matéria de ordem pública, não estando sujeito à prescrição, decadência ou preclusão. A nulidade prescinde de ação para ser reconhecida judicialmente, reconhecimento esse que tem de ser feito ex officio pelo Juiz, independentemente de provocação da parte ou do interessado, a

qualquer tempo e grau de jurisdição. Nessa ótica, uma vez constatada a existência de nulidade pelo magistrado, mostra-se prescindível que na demanda tenha sido realizado pedido específico para tal. Inteligência do art. 168, parágrafo único do Código Civil. Ora, o autor somente estaria obrigado a observar a decisão da Assembleia caso ela fosse produto de um procedimento regular, pois ninguém é obrigado a cumprir ato inquinado de nulidade. Como a modificação não se deu forma regular, não há que se falar em sujeição àquela deliberação. Concluindo-se, portanto, pela nulidade da decisão da Assembleia Geral Extraordinária, deve-se reconhecer ao autor o direito que lhe confere a Convenção, o qual vem sendo exercido, inclusive, desde que o mesmo adquiriu as salas comerciais, atualmente locadas há mais de 12 anos. Importa deixar claro que não se desconhece a problemática da impossibilidade prática de alocação de todos os veículos no estacionamento, tampouco a necessidade de se adotar uma solução para a situação. Nada obstante, diante da existência da norma convencional, a solução a ser adotada pelo Condomínio deve atender aos requisitos estipulados em Lei, pois a alteração da forma do uso da vaga de garagem importa em limitação do direito obrigacional estabelecido na Convenção, que deve ser assegurado, não só por estar previsto na Lei Maior do Condomínio (enquanto não alterada regularmente), mas também pelo tempo que vem sendo exercido sem oposição. Provimento do recurso. (Apelação nº 0155366-68.2016.8.19.0001, 3ª Câmara Cível do TJRJ, Rel. Renata Machado Cotta. j. 29.03.2017, Publ. 31.03.2017).

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. AGRAVO RETIDO. DESCUMPRIMENTO DO § 1º DO ART. 523 DO CPC/73. NÃO CONHECIMENTO. PRELIMINAR. FALECIMENTO DA AUTORA. DEMORA NA SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL. NULIDADE DOS ATOS POSTERIORES AO ÓBITO. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO. REJEIÇÃO. CONVENÇÃO CONDOMINIAL. ALTERAÇÃO. QUÓRUM ESPECIAL DE 2/3. ARTIGO 1.351 DO CPC/73. ASSEMBLEIA COM DURAÇÃO DE VÁRIOS DIAS. AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL. SENTENÇA MANTIDA. 1 - O Agravo Retido não deve ser conhecido se, nas razões da Apelação, não há requerimento expresso de sua apreciação, nos moldes do disposto no art. 523, § 1º, do CPC/73. 2 - Tendo em vista o óbito da Autora, deve ser observado o art. 265, I, do CPC/73, segundo o qual o processo será suspenso em caso de morte de qualquer das partes. No caso em análise, a demora na substituição processual do polo ativo da demanda não ocasionou prejuízo a nenhuma das partes, as quais continuaram atuando no Feito. Tendo em vista a ausência de prejuízo para o Réu/Apelante, não há que se falar em declaração de nulidade dos atos processuais. 3 - **Tratando-se a convenção condominial de importante instrumento normativo do condomínio, exigindo, para aprovação de sua alteração, o quórum especial de 2/3 (dois terços) dos condôminos, revela-se escorreita a decisão que declarou a nulidade dos efeitos de assembleia condominial. No caso em análise, a referida assembleia foi instalada sem o quórum necessário para a alteração da convenção, mantendo-se aberta por longo período sem que houvesse previsão legal para tanto, a fim de que fossem colhidos os votos de todos os condôminos, atingindo, dessa forma, o quórum exigido por lei para a**

alteração pretendida. Agravo retido não conhecido. Preliminar rejeitada. Apelação Cível desprovida. (APC nº 20110110089933 (980379), 5ª Turma Cível do TJDFT, Rel. Ângelo Passareli. j. 09.11.2016, DJe 07.12.2016).

Com relação ao suposto vício da própria convenção alegado pelo apelante, que não teria sido aprovada pelos proprietários do condomínio, tenho que o documento em questão (fls. 48/59), foi elaborado pelo incorporador, conforme preleciona o art. 32, alínea “j”, da Lei nº 4.591/64:

Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

(...)

j) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;

Após a entrega das unidades habitacionais, deve haver a ratificação do documento por, no mínimo, 2/3 das frações ideais, nos termos do art. 9º, § 2º, da prefalada norma:

Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

Ocorre que a referida Convenção foi elaborada em abril de 2004 e a Assembleia cuja nulidade é discutida nos autos foi realizada em janeiro de 2008 (fls. 62), fazendo deduzir que o documento em questão vem produzindo efeitos há vários anos, sem que o próprio Condomínio procurasse realizar a deliberação para a sua ratificação.

Dessa forma, compreendo que o ora suscitante não pode, agora, tentar se fazer valer da própria torpeza para anular Convenção cuja eficácia vem perdurando com o tempo, sob pena de trazer insegurança jurídica aos moradores, como já salientou a jurisprudência, nos termos a seguir:

CIVIL. CONDOMÍNIO. MINUTA DA CONVENÇÃO AVERBADA JUNTO À MATRÍCULA DO IMÓVEL QUANDO DA

INCORPORAÇÃO. AUSÊNCIA DE REGULAR APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA. VALIDADE DO DOCUMENTO PROVISÓRIO QUE SE ESTENDE ATÉ ULTERIOR DELIBERAÇÃO DOS CONDÔMINOS, MODO DE GARANTIR NECESSÁRIA SEGURANÇA JURÍDICA. CONDÔMINA QUE, ADEMAIS, VINHA PAGANDO AS DESPESAS REGULARMENTE DESDE A AQUISIÇÃO DA UNIDADE. 1. Afasta-se a tese de ilegitimidade ativa na esteira de que, a uma, a providência de que cuida o art. 32, 'j', Lei 4.591/64, garante eficácia jurídica ao condomínio até que sobrevenha ratificação mediante convecção específica, como já decidido pelo e. STJ, e, a duas, ainda fosse o caso de se tomar a validade da minuta em um contexto mais restrito, por certo é que não cabe à requerida/apelante se opor ao pagamento de contribuições que vinha honrando desde a aquisição da unidade habitacional, com o que apenas se garante o custeio das despesas necessárias para manutenção do condomínio em prol de todos os condôminos. 2. Como consequência, válido é instrumento de mandato outorgado pelo síndico eleito regularmente pelos demais condôminos, não sendo caso de se exigir do condomínio a juntada das atas aprovando o rateio das contas porque a memória de cálculo que acompanha a vestibular discrimina minuciosamente as despesas condominiais em atraso, gozando tais documentos da mesma presunção jurídica de veracidade do boleto que, ao final das contas, é expedido com base nos apontamentos contábeis do condomínio 3. Recurso improvido. (Apelação nº 1001372-46.2016.8.26.0344, 35ª Câmara de Direito Privado do TJSP, Rel. Artur Marques. j. 03.10.2016).

Assim sendo, deve a Convenção continuar em vigor até que seja aprovada pela Assembleia, nos termos previstos em lei.

Dado o exposto, rejeito a **prejudicial de decadência** e, no mérito, **DESPROVEJO O APELO.**

Sem honorários recursais (sentença proferida sob a égide do Código de Processo Civil de 1973).

É como voto.

Presidiu a sessão a Exm^a. Des^a. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti. Participaram do julgamento, além do relator, o Exmo. Des. José Ricardo Porto, Dr. Onaldo Rocha de Queiroga, juiz convocado em substituição ao Exm^o. Des. Leandro dos Santos e a Exm^a. Des^a. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti.

Presente à sessão a representante do Ministério Público, Dr^a. Lúcia de Fátima Maia Farias, Procuradora de Justiça.

Sala de Sessões da Primeira Câmara Cível “Desembargador Mário Moacyr Porto” do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, 03 de julho de 2018.

Des. José Ricardo Porto
RELATOR



J/04